



**PUTUSAN**  
**Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Dyah Widhityaningsih Direktur PT Gospel Karisma Mediatama,**

berkedudukan di Gedung Karisma Jalan Moh Toha No. 2, Pondok Cabe, Tangerang Selatan, Banten. dalam hal ini memberikan kuasa kepada HENRY S. DALIM, S.H., M.H., KARTIKA CANDRASARI, S.H.,M.H., HENDRO SATRIO, S.H., beralamat di Kantor HSD & Associates Advocates & Legal Consultants beralamat di Jalan Temanggung Tilung Raya Nomor 088, Palangka Raya-Kalimantan Tengah, Email : [hsddanrekan@yahoo.com](mailto:hsddanrekan@yahoo.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya tertanggal 30 Januari 2020 di bawah register nomor 79/I/2020/SK/PN PIK, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT Cahaya Puspita Raya Mega Town Square Palangka Raya,**

berkedudukan di Jl. Yos Sudarso No 57, Menteng Jekan Raya Palangka Raya, Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada PARLIN BAYU HUTABARAT, S.H.,M.H., BENNY PAKPAHAN, S.H, WILSON SIANTURI,S.H., dan SUKRI GAZALI, S.H., advokat pada kantor PH LAW OFFICE beralamat di Jalan Kalibata Ruko Nomor 04 Blok 02 Palangka Raya Kalimantan Tengah, email : [ph\\_lawoffice@yahoo.com](mailto:ph_lawoffice@yahoo.com)/[phalawoffice.wordpress.com](http://phalawoffice.wordpress.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya tanggal 4 Maret 2020 dibawah register nomor 139/III/2020/SK/PN PIK, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tugiyono Wiratmodjo**, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso No.57  
Palangka Raya, selanjutnya disebut sebagai **Turut  
Tergugat**;

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 29 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 30 Januari 2020 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah suatu Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang jasa, perdagangan, industri, percetakan dan toko buku yang menjual buku, majalah dan stationery (alat tulis sekolah/kantor) yang didirikan berdasarkan Akta No. 05 tertanggal 9 Oktober 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Nathalia Alvina Jinata, Sarjana Hukum.;
2. Bahwa PENGGUGAT sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2019 telah membuka outlet/Toko Buku Karisma di MEGATOP TRADE CENTER, dengan sistem sewa yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Turut Tergugat selaku pemilik gedung MEGATOP TRADE CENTER.
3. Bahwa pada tanggal 17 Desember 2009 PENGGUGAT mengadakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa dengan Turut Tergugat, sesuai dengan Perjanjian Nomor : 057/TAP-GKM/LGL/XII/09. Dimana perjanjian tersebut terkait dengan perjanjian kerjasama dalam hal sewa menyewa ruangan toko yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya, dengan luas  $\pm 750 \text{ m}^2$  ( kurang lebih tujuh ratus lima puluh meter persegi ) luas sebenarnya akan disesuaikan dengan hasil pengukuran bersama, diukur dari sisi dalam gedung pembatas tidak termasuk lobang void, lobang tangga, lobang lift, lobang shaft, ruang genset, ruang AHU, koridor umum, toilet umum dan kolom-kolom.
4. Bahwa pada saat menempati ruang sewa, PENGGUGAT mendapatkan tempat yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya Lantai Toko : LT1-B-002 dengan Luas Ruangannya Total:  $338,25 \text{ m}^2$  (tiga ratus tiga puluh delapan koma dua puluh lima meter persegi).
5. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT mempunyai masa berlaku 10 tahun dalam hal ini berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 dan dapat diperpanjang tanpa perlu memberitahukan kepada pemilik berdasarkan ketentuan dan syarat dalam Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 17 Desember 2009 Nomor

Halaman 2 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Plk

### 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)



057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung.

6. Bahwa sejak PENGGUGAT melaksanakan kerjasama sewa menyewa sebagaimana poin angka 3 di atas, PENGGUGAT telah menjalankan penjualan buku, majalah dan stationery (alat tulis sekolah/kantor) dan dari penjualan PENGGUGAT dapat memberikan penghasilan rata-rata perharinya sebesar Rp. 3,000,000,- (tiga juta rupiah);
7. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung menyatakan:

Ayat 1:

*Pihak penyewa diberikan hak untuk perpanjangan sewa untuk periode 10 tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan. Jika Pihak penyewa berniat memperpanjang sewa maka pihak penyewa tidak perlu memberitahukan kepada pemilik gedung dan apabila penyewa tidak menggunakan hak tersebut, paling lambat sebelum 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, penyewa akan memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik gedung.*

8. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara **PENGGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 telah terang dan jelas bahwa syarat batalnya/berakhirnya perjanjian ini atau jika pihak penyewa tidak ingin memperpanjang sewa paling lambat 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir penyewa memberitahukan secara tertulis kepada pemilik.

9. Bahwa dalam pasal 9 Perjanjian aquo menyatakan:

Jaminan Hukum:

- 1) *Jika terjadi pengalihan hak dari pihak yang menyewakan gedung kepada pihak lain sebelum penandatanganan "Akta Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan", maka ketentuan-ketentuan dalam "Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa Ruangan" ini tetap berlaku dan pihak pengambil alih hak tunduk pada ketentuan ini.*
- 2) *Jika Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini akan dijadikan sebagai dasar pembuatan Akta Sewa Menyewa maka tidak boleh menyimpang dari isi Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini, sedangkan hal-hal yang belum tercantum dalam Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini harus disepakati kedua belah pihak, apabila terjadi ketidaksepahaman maka Konfirmasi Kesepakatan*



*Sewa Menyewa ini yang dipakai sebagai acuan/pedoman sewa menyewa.*

10. Bahwa jelas dan terang bahwa setiap pengalihan hak dari pihak yang menyewakan gedung kepada pihak lain *harus tunduk* pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 aquo.
11. *Bahwa pada tahun 2018 Turut TURUT TERGUGAT mengalihkan kepemilikan gedung kepada TERGUGAT.*
12. Bahwa pasca peralihan tersebut, PENGGUGAT masih menempati ruangan sewa atas dasar dan sesuai dengan perjanjian. termaksud diatas.
13. *Bahwa untuk tagihan sewa mulai periode sewa bulan Oktober 2018 sampai dengan periode November 2019, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran sewa kepada TERGUGAT .*
14. Bahwa dengan beralihnya pembayaran sewa dari TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT sudah tentu membuktikan TERGUGAT mengetahui perihal perjanjian awal antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT.
15. Bahwa pada bulan Februari 2019, staff Tergugat menemui Lyndon Saputra di Menara Matahari sekedar berbincang-bincang, bahwa dalam pertemuan yang tidak formil tersebut terdapat perbincangan diantaranya tidak ada rencana perpanjang sewa tanpa menyebutkan Pihak yang menyatakan tidak berencana memperpanjang sewa, bahwa notes tersebut bukanlah berita acara rapat karena setiap keputusan yang resmi tentu ditentukan oleh direksi PT. GOSPEL KARISMA MEDIATAMA dalam hal ini diwakili PENGGUGAT selaku Direktur, namun Penggugat sama sekali tidak mengetahui akan hal tersebut.
16. Bahwa TERGUGAT pada tanggal 17 Desember 2019 mengirimkan email yang memberitahukan bahwa TERGUGAT tidak perpanjang jangka waktu sewa Toko Buku Karisma di Mega Town Square Palangka Raya. Pihak TERGUGAT meminta pihak PENGGUGAT (Toko Buku Karisma) untuk menghentikan operasional toko pada tanggal 18 Desember 2019 dan melakukan penyerahan kembali Ruang Sewa selambat-lambatnya 16 Januari 2020.
17. Bahwa atas hal sebagaimana poin angka 7 diatas, PENGGUGAT sesuai Perjanjian aquo tidak memberitahukan kepada TERGUGAT bahwa PENGGUGAT tidak menggunakan hak perpanjangan sewa, maka sesuai dengan perjanjian aquo, ini berarti Penggugat masih tetap melakukan perpanjangan sewa tanpa pemberitahuan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa jelas dan terang tidak ada satu ayat pun dalam Jaminan Hukum maupun Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung dalam Perjanjian aquo yang dilanggar oleh PENGGUGAT.
19. *Bahwa pada tanggal 18 Desember 2019, atas informasi dari pegawai toko Penggugat, TERGUGAT telah memadamkan lampu listrik penerangan Toko Buku milik PENGGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya, keadaan ini diketahui manakala staff Penggugat mau membuka toko walaupun Pihak PENGGUGAT telah membayar tagihan listrik sesuai dengan tarif resmi PLN.*
20. Bahwa terkait dengan adanya *Pemadaman lampu* tersebut, PENGGUGAT telah meminta klarifikasi kepada TERGUGAT, serta memberikan somasi/teguran berdasarkan Surat No. 1684/OPRL-KAM/XII/19 tanggal 23 Desember 2019 dan Surat No 1688/OPRL-KAM/XII/19 tanggal 30 Desember 2019;
21. Bahwa atas hal sebagaimana poin angka 20 di atas, TERGUGAT mengirimkan surat tanggapan somasi :
  - a. Bahwa TERGUGAT mengakui Perjanjian Sewa Menyewa No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung sesuai yang tercantum pada poin angka 5 di atas
  - b. Bahwa TERGUGAT menyatakan adanya pertemuan dengan PT. Gospel Karisma Mediatama pada tanggal 11 Februari 2019 dan didalam pertemuan tersebut menurut TERGUGAT Pihak PENGGUGAT menyatakan tidak ada rencana untuk perpanjangan sewa tersebut.
  - c. Bahwa dengan alasan masa sewa PENGGUGAT berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 maka TERGUGAT merasa wajar untuk melakukan pemadaman lampu listrik penerangan.
  - d. Bahwa TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT untuk menghentikan operasional toko dan melakukan penyerahan kembali Ruang Sewa. TERGUGAT menegaskan bahwa TERGUGAT memiliki hak untuk menerima ataupun menolak opsi perpanjangan, mengingat adanya opsi perpanjangan atau hak memperpanjang tidak menghilangkan hak TERGUGAT selaku pemilik Ruang Sewa.
  - e. PERGUGAT memberikan penawaran pembaharuan untuk perpanjangan masa sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.
22. Bahwa pemutusan pengakhiran sewa sepihak tersebut telah merugikan PENGGUGAT karena sejak pemutusan pengakhiran sewa toko secara sepihak oleh Tergugat, Toko buku milik PENGGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya, Lantai Toko : LT1-B-002 dengan Luas Total:

Halaman 5 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Plk



338,25 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh delapan koma dua puluh lima meter persegi), telah dilakukan pemadaman listrik lampu penerangan Toko oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat menjual produk-produk milik PENGGUGAT.

23. Bahwa pada pokoknya Somasi dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT berisi mengingatkan adanya Perjanjian Sewa Menyewa No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung sebagaimana poin angka 7 di atas, yang mana *dalam perjanjian tersebut dengan jelas dan tegas menyebutkan apabila Penggugat tidak menggunakan haknya untuk memperpanjang sewa, maka dalam waktu paling lambat 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir*, Penggugat akan memberitahukan dulu kepada pemilik gedung, sedangkan selama dalam kurun waktu tersebut *Penggugat tidak pernah mengirimkan surat pemberitahuan untuk tidak memperpanjang sewa tersebut*
24. Bahwa tindakan TERGUGAT adalah wujud dari tindakan yang sangat sewenang-wenang dan perbuatan TERGUGAT mengusir PENGGUGAT dengan cara mematikan fasilitas listrik sehingga PENGGUGAT tidak dapat melakukan operasional pekerjaan adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum.
25. Bahwa PENGGUGAT juga sudah berupaya untuk menemui TURUT TERGUGAT selaku pemilik asal gedung untuk mengingatkan kembali kesepakatan dalam perjanjian tersebut, namun TURUT TERGUGAT hanya menyatakan bahwa TERGUGAT sudah mengetahui perjanjian tersebut dan akan menjalankan kerjasama sesuai dengan perjanjian.
26. Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi PENGGUGAT yang dapat diperhitungkan secara materiil maupun immateriil (moril);
27. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT, secara materiil PENGGUGAT juga sudah dan akan terus mengalami kerugian karena tidak dapat melakukan penjualan buku dan alat-alat tulis milik PENGGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka berdasarkan perhitungan PENGGUGAT:  
Kerugian materiil dari penjualan PENGGUGAT akibat pemadaman listrik lampu penerangan toko milik PENGGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya oleh TERGUGAT adalah kehilangan nilai kesempatan

Halaman 6 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



menjual produk-produk milik PENGGUGAT sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari dan biaya gaji karyawan sebesar Rp 490.000,- (empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) untuk 4 (empat) karyawan per hari sejak 18 Desember 2019. Nilai total kerugian dari penutupan toko sampai dengan diajukan gugatan ini adalah Rp 150.070.000,- (seratus lima puluh juta tujuh puluh ribu rupiah)

28. Bahwa kerugian immateriil yang dialami PENGGUGAT adalah rasa tidak aman, dan tidak nyaman yang terus membayangi, membebani pikiran dikarenakan barang-barang milik PENGGUGAT yang tidak pasti dan jelas terkait kondisi barang-barang tersebut. Bahwa kerugian tersebut sungguh sulit dihitung. Namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).
29. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*ConservatoirBeslag*) atas harta benda milik TERGUGAT yaitu : sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang dikenal dengan Mega Town Square Palangka Raya yang terletak di Jalan Yos Sudarso No 57, Menteng Jekan Raya Palangka Raya, Kalimantan Tengah.
30. Bahwa PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT melaksanakan putusan terhitung sejak putusan ini dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Palangka Raya.
31. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sempurna yang tidak dapat dibantah oleh **TERGUGAT** maka cukup beralasan jika putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi dari TERGUGAT.

Berdasarkan fakta-fakta yang terjadi dan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut :



**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 17 Desember 2009 No : 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT adalah sah dan mengikat juga bagi TERGUGAT.
3. Menyatakan Tindakan TERGUGAT yang telah mematikan aliran listrik di tempat sewa toko yang mengakibatkan PENGGUGAT tidak dapat melakukan operasional pekerjaan adalah Suatu Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT, sampai dengan keputusan berkekuatan hukum tetap dengan perhitungan kerugian sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiiil

NO	KETERANGAN	TOTAL/Rp
1	Persediaan Barang	1,127,016,780
2	Inventaris Rak	342,771,100
3	Counter ATK Super	312,000,000
4	Inventaris Komputer dan Kantor	57,534,500
<b>SUB TOTAL KERUGIAN</b>		<b>1,839,322,380</b>

Bahwa selain kerugian tersebut di atas PENGGUGAT juga mengalami kerugian materiiil atas biaya karyawan dan penghasilan harian, dengan peincian sebagai berikut:

- i. Bahwa perhitungan kerugian materiiil atas biaya karyawan dihitung sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 sebesar Rp 16.555.000,- (enam belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah ) dengan perhitungan sebagai berikut:  
Biaya gaji karyawan (4 orang) Rp 385.000,- / hari x 43 hari = Rp 16.555.000,-
- ii. Bahwa atas aliran listrik yang dimatikan TERGUGAT pada unit usaha milik PENGGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya menyebabkan PENGGUGAT tidak dapat melakukan operasional pekerjaan yang menyebabkan kehilangan penghasilan harian sebesar rata-rata per hari Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah). Sehingga total kerugian materiiil atas penghasilan harian sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 sebesar :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 3.000.000,- x 43 hari = Rp 129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta rupiah)

Sub total kerugian materiil atas biaya karyawan dan penjualan harian sejak 18 Desember 2019 sampai dengan diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 adalah sebesar Rp 145.555.000,- (seratus empat puluh lima juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Sehingga total kerugian materiil dari tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 adalah Rp 1.855.877.380,- (satu miliar delapan ratus lima puluh lima juta delapan ratus tujuh puluh tujuh tiga ratus delapan puluh rupiah).

Atas nilai total kerugian materiil di atas akan berubah sampai dengan Putusan Mahkamah Agung diberikan yaitu atas nilai kerugian biaya karyawan dan penjualan harian yang akan tetap dihitung setiap harinya.

b. Immateriil Sebesar Rp 1,- (satu rupiah),-

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang dikenal dengan Mega Town Square Palangka Raya yang terletak di Jalan Yos Sudarso No 57, Menteng Jekan Raya Palangka Raya, Kalimantan Tengah.
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per/hari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voerrad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU,

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pengugat hadir kuasa hukumnya HENRY S. DALIM, S.H., M.H., KARTIKA CANDRASARI, S.H.,M.H., dan HENDRO SATRIO, S.H., sedangkan Tergugat hadir kuasa hukumnya PARLIN BAYU HUTABARAT, S.H.,M.H., dan SUKRI GAZALI, S.H., kecuali Turut Tergugat tidak hadir dan tidak juga menunjuk kuasanya untuk hadir di persidangan;

Halaman 9 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Paskatu Hardinata, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palangkaraya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan gugatan pada tanggal 1 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah suatu Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang jasa, perdagangan, industri, percetakan dan toko buku yang menjual buku, majalah dan stationery (alat tulis sekolah/kantor) yang didirikan berdasarkan Akta No. 05 tertanggal 9 Oktober 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Nathalia Alvina Jinata, Sarjana Hukum.;
2. Bahwa PENGGUGAT sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2019 telah membuka outlet/Toko Buku Karisma di MEGATOP TRADE CENTER, dengan sistem sewa yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Turut Tergugat selaku pemilik gedung MEGATOP TRADE CENTER.
3. Bahwa pada tanggal 17 Desember 2009 PENGGUGAT mengadakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa dengan Turut Tergugat, sesuai dengan Perjanjian Nomor : 057/TAP-GKM/LGL/XII/09. Dimana perjanjian tersebut terkait dengan perjanjian kerjasama dalam hal sewa menyewa ruangan toko yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya, dengan luas  $\pm 750 \text{ m}^2$  ( kurang lebih tujuh ratus lima puluh meter persegi ) luas sebenarnya akan disesuaikan dengan hasil pengukuran bersama, diukur dari sisi dalam gedung pembatas tidak termasuk lobang void, lobang tangga, lobang lift, lobang shaft, ruang genset, ruang AHU, koridor umum, toilet umum dan kolom-kolom.
4. Bahwa pada saat menempati ruang sewa, PENGGUGAT mendapatkan tempat yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya Lantai Toko : LT1-B-002 dengan Luas Ruang Total:  $338,25 \text{ m}^2$  (tiga ratus tiga puluh delapan koma dua puluh lima meter persegi).
5. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT mempunyai masa berlaku 10 tahun dalam hal ini berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 dan dapat diperpanjang tanpa perlu memberitahukan kepada pemilik berdasarkan ketentuan dan syarat dalam Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 17 Desember 2009 Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung.

Halaman 10 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Plk

#### 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)



6. Bahwa sejak PENGGUGAT melaksanakan kerjasama sewa menyewa sebagaimana poin angka 3 di atas, PENGGUGAT telah menjalankan penjualan buku, majalah dan stationery (alat tulis sekolah/kantor) dan dari penjualan PENGGUGAT dapat memberikan penghasilan rata-rata perharinya sebesar Rp. 3,000,000,- (tiga juta rupiah);
7. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung menyatakan:

Ayat 1:

*Pihak penyewa diberikan hak untuk perpanjangan sewa untuk periode 10 tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan. Jika Pihak penyewa berniat memperpanjang sewa maka pihak penyewa tidak perlu memberitahukan kepada pemilik gedung dan apabila penyewa tidak menggunakan hak tersebut, paling lambat sebelum 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, penyewa akan memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik gedung.*

8. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 telah terang dan jelas bahwa syarat batalnya/berakhirnya perjanjian ini atau jika pihak penyewa tidak ingin memperpanjang sewa paling lambat 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir penyewa memberitahukan secara tertulis kepada pemilik.
9. Bahwa dalam pasal 9 Perjanjian aquo menyatakan:

Jaminan Hukum:

- 1) *Jika terjadi pengalihan hak dari pihak yang menyewakan gedung kepada pihak lain sebelum penandatanganan "Akta Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan", maka ketentuan-ketentuan dalam "Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa Ruangan" ini tetap berlaku dan pihak pengambil alih hak tunduk pada ketentuan ini.*
- 2) *Jika Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini akan dijadikan sebagai dasar pembuatan Akta Sewa Menyewa maka tidak boleh menyimpang dari isi Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini, sedangkan hal-hal yang belum tercantum dalam Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini harus disepakati kedua belah pihak, apabila terjadi ketidaksepahaman maka Konfirmasi Kesepakatan*



*Sewa Menyewa ini yang dipakai sebagai acuan/pedoman sewa menyewa.*

10. Bahwa jelas dan terang bahwa setiap pengalihan hak dari pihak yang menyewakan gedung kepada pihak lain *harus tunduk* pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 aquo.
11. Bahwa pada tahun 2018 TURUT TERGUGAT mengalihkan kepemilikan gedung kepada TERGUGAT.
12. Bahwa pasca peralihan tersebut, PENGGUGAT masih menempati ruangan sewa atas dasar dan sesuai dengan perjanjian. termaksud diatas.
13. Bahwa untuk tagihan sewa mulai periode sewa bulan Oktober 2018 sampai dengan periode November 2019, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran sewa kepada TERGUGAT .
14. Bahwa dengan beralihnya pembayaran sewa dari TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT sudah tentu membuktikan TERGUGAT mengetahui perihal perjanjian awal antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT.
15. Bahwa pada bulan Februari 2019, staff Tergugat menemui Lyndon Saputra di Menara Matahari sekedar berbincang-bincang, bahwa dalam pertemuan yang tidak formil tersebut terdapat perbincangan diantaranya tidak ada rencana perpanjangan sewa tanpa menyebutkan Pihak yang menyatakan tidak berencana memperpanjang sewa, bahwa notes tersebut bukanlah berita acara rapat karena setiap keputusan yang resmi tentu ditentukan oleh direksi PT. GOSPEL KARISMA MEDIATAMA dalam hal ini diwakili PENGGUGAT selaku Direktur, namun Penggugat sama sekali tidak mengetahui akan hal tersebut.
16. Bahwa TERGUGAT pada tanggal 17 Desember 2019 mengirimkan email yang memberitahukan bahwa TERGUGAT tidak perpanjangan jangka waktu sewa Toko Buku Karisma di Mega Town Square Palangka Raya. Pihak TERGUGAT meminta pihak PENGGUGAT (Toko Buku Karisma) untuk menghentikan operasional toko pada tanggal 18 Desember 2019 dan melakukan penyerahan kembali Ruang Sewa selambat-lambatnya 16 Januari 2020.
17. Bahwa atas hal sebagaimana poin angka 7 diatas, PENGGUGAT sesuai Perjanjian aquo tidak memberitahukan kepada TERGUGAT bahwa PENGGUGAT tidak menggunakan hak perpanjangan sewa, maka sesuai dengan perjanjian aquo, ini berarti Penggugat masih tetap melakukan perpanjangan sewa tanpa pemberitahuan.

Halaman 12 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



18. Bahwa jelas dan terang tidak ada satu ayat pun dalam Jaminan Hukum maupun Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung dalam Perjanjian aquo yang dilanggar oleh PENGUGAT.
19. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2019, atas informasi dari pegawai toko Penggugat, TERGUGAT telah memadamkan lampu listrik penerangan Toko Buku milik PENGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya, keadaan ini diketahui manakala staff Penggugat mau membuka toko walaupun Pihak PENGUGAT telah membayar tagihan listrik sesuai dengan tarif resmi PLN.
20. Bahwa terkait dengan adanya *Pemadaman lampu* tersebut, PENGUGAT telah meminta klarifikasi kepada TERGUGAT, serta memberikan somasi/teguran berdasarkan Surat No. 1684/OPRL-KAM/XII/19 tanggal 23 Desember 2019 dan Surat No 1688/OPRL-KAM/XII/19 tanggal 30 Desember 2019;
21. Bahwa atas hal sebagaimana poin angka 20 di atas, TERGUGAT mengirimkan surat tanggapan somasi :
- Bahwa TERGUGAT mengakui Perjanjian Sewa Menyewa No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung sesuai yang tercantum pada poin angka 5 di atas
  - Bahwa TERGUGAT menyatakan adanya pertemuan dengan PT. Gospel Karisma Mediatama pada tanggal 11 Februari 2019 dan didalam pertemuan tersebut menurut TERGUGAT Pihak PENGUGAT menyatakan tidak ada rencana untuk perpanjangan sewa tersebut.
  - Bahwa dengan alasan masa sewa PENGUGAT berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 maka TERGUGAT merasa wajar untuk melakukan pemadaman lampu listrik penerangan.
  - Bahwa TERGUGAT meminta kepada PENGUGAT untuk menghentikan operasional toko dan melakukan penyerahan kembali Ruang Sewa. TERGUGAT menegaskan bahwa TERGUGAT memiliki hak untuk menerima ataupun menolak opsi perpanjangan, mengingat adanya opsi perpanjangan atau hak memperpanjang tidak menghilangkan hak TERGUGAT selaku pemilik Ruang Sewa.
  - TERGUGAT memberikan penawaran pembaharuan untuk perpanjangan masa sewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.
22. Bahwa pemutusan pengakhiran sewa sepihak tersebut telah merugikan PENGUGAT karena sejak pemutusan pengakhiran sewa toko secara



sepihak oleh Tergugat, Toko buku milik PENGGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya, Lantai Toko : LT1-B-002 dengan Luas Total: 338,25 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh delapan koma dua puluh lima meter persegi), telah dilakukan pemadaman listrik lampu penerangan Toko oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat menjual produk-produk milik PENGGUGAT.

23. Bahwa pada pokoknya Somasi dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT berisi mengingatkan adanya Perjanjian Sewa Menyewa No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung sebagaimana poin angka 7 di atas, yang mana *dalam perjanjian tersebut dengan jelas dan tegas menyebutkan apabila Penggugat tidak menggunakan haknya untuk memperpanjang sewa, maka dalam waktu paling lambat 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir*, Penggugat akan memberitahukan dulu kepada pemilik gedung, sedangkan selama dalam kurun waktu tersebut *Penggugat tidak pernah mengirimkan surat pemberitahuan untuk tidak memperpanjang sewa tersebut*
24. Bahwa tindakan TERGUGAT adalah wujud dari tindakan yang sangat sewenang-wenang dan perbuatan TERGUGAT mengusir PENGGUGAT dengan cara mematikan fasilitas listrik sehingga PENGGUGAT tidak dapat melakukan operasional pekerjaan adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum.
25. Bahwa PENGGUGAT juga sudah berupaya untuk menemui TURUT TERGUGAT selaku pemilik asal gedung untuk mengingatkan kembali kesepakatan dalam perjanjian tersebut, namun TURUT TERGUGAT hanya menyatakan bahwa TERGUGAT sudah mengetahui perjanjian tersebut dan akan menjalankan kerjasama sesuai dengan perjanjian.
26. Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi PENGGUGAT yang dapat diperhitungkan secara materiil maupun immateriil (moril);
27. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT, secara materiil PENGGUGAT juga sudah dan akan terus mengalami kerugian karena tidak dapat melakukan penjualan buku dan alat-alat tulis milik PENGGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka berdasarkan perhitungan PENGGUGAT:
- Kerugian Materiil :

Halaman 14 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



NO	KETERANGAN	TOTAL/Rp
1	Persediaan Barang	1,127,016,780
2	Inventaris Rak	342,771,100
3	Counter ATK Super	312,000,000
4	Inventaris Komputer dan Kantor	57,534,500
SUB TOTAL KERUGIAN		1,839,322,380

Bahwa selain kerugian tersebut di atas PENGGUGAT juga mengalami kerugian materiil atas biaya karyawan dan penghasilan harian, dengan peincian sebagai berikut:

- i. Bahwa perhitungan kerugian materiil atas biaya karyawan dihitung sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 sebesar Rp 16.555.000,- (enam belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:  
Biaya gaji karyawan (3 orang) Rp 385.000,- / hari x 43 hari = Rp 16.555.000,-
- ii. Bahwa dikarenakan aliran listrik yang dimatikan TERGUGAT pada unit usaha milik PENGGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya ini menyebabkan PENGGUGAT tidak dapat melakukan operasional pekerjaan yang menyebabkan kehilangan penghasilan harian sebesar rata-rata per hari Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah). Sehingga total kerugian materiil atas penghasilan harian sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 sebesar :  
Rp 3.000.000,- x 43 hari = Rp 129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta rupiah)

Sub total kerugian materiil atas biaya karyawan dan penjualan harian sejak 18 Desember 2019 sampai dengan diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 adalah sebesar Rp 145.555.000,- (seratus empat puluh lima juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Sehingga total kerugian materiil dari tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 adalah Rp 1.984.877.380,- (satu miliar sembilan ratus delapan puluh empat jutadelapan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus delapan puluh rupiah).

Atas nilai total kerugian materiil di atas akan berubah sampai dengan Putusan Mahkamah Agung diberikan yaitu atas nilai kerugian biaya



karyawan dan penjualan harian yang akan tetap dihitung setiap harinya.

28. Bahwa kerugian immateriil yang dialami PENGGUGAT adalah rasa tidak aman, dan tidak nyaman yang terus membayangi, membebani pikiran dikarenakan barang-barang milik PENGGUGAT yang tidak pasti dan jelas terkait kondisi barang-barang tersebut. Bahwa kerugian tersebut sungguh sulit dihitung. Namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).

29. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta benda milik TERGUGAT yaitu : sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang dikenal dengan Mega Town Square Palangka Raya yang terletak di Jalan Yos Sudarso No 57, Menteng Jekan Raya Palangka Raya, Kalimantan Tengah.

30. Bahwa PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT melaksanakan putusan terhitung sejak putusan ini dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Palangka Raya.

31. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sempurna yang tidak dapat dibantah oleh TERGUGAT maka cukup beralasan jika putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi dari TERGUGAT.

Berdasarkan fakta-fakta yang terjadi dan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 17 Desember 2009 No : 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT adalah sah dan mengikat juga bagi TERGUGAT.
3. Menyatakan Tindakan TERGUGAT yang telah mematikan aliran listrik di tempat sewa toko yang mengakibatkan PENGGUGAT tidak dapat

Halaman 16 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



melakukan operasional pekerjaan adalah Suatu Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT, sampai dengan keputusan berkekuatan hukum tetap dengan perhitungan kerugian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil

NO	KETERANGAN	TOTAL/Rp
1	Persediaan Barang	1,127,016,780
2	Inventaris Rak	342,771,100
3	Counter ATK Super	312,000,000
4	Inventaris Komputer dan Kantor	57,534,500
<b>SUB TOTAL KERUGIAN</b>		<b>1,839,322,380</b>

Bahwa selain kerugian tersebut di atas PENGGUGAT juga mengalami kerugian materiil atas biaya karyawan dan penghasilan harian, dengan peincian sebagai berikut:

- i. Bahwa perhitungan kerugian materiil atas biaya karyawan dihitung sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 sebesar Rp 16.555.000,- (enam belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah ) dengan perhitungan sebagai berikut:

Biaya gaji karyawan (4 orang) Rp 385.000,- / hari x 43 hari = Rp 16.555.000,-

- ii. Bahwa atas aliran listrik yang dimatikan TERGUGAT pada unit usaha milik PENGGUGAT di Mega Town Square Palangka Raya menyebabkan PENGGUGAT tidak dapat melakukan operasional pekerjaan yang menyebabkan kehilangan penghasilan harian sebesar rata-rata per hari Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah). Sehingga total kerugian materiil atas penghasilan harian sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 sebesar :

Rp 3.000.000,- x 43 hari = Rp 129.000.000,- (seratus dua puluh sembilan juta rupiah)

Sub total kerugian materiil atas biaya karyawan dan penjualan harian sejak 18 Desember 2019 sampai dengan diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 adalah sebesar Rp 145.555.000,- (seratus empat puluh lima juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Sehingga total kerugian materiil dari tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan diajukan gugatan ini yaitu 29 Januari 2020 adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 1.984.877.380,- (satu miliar sembilan ratus delapan puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus delapan puluh rupiah).

Atas nilai total kerugian materiil di atas akan berubah sampai dengan Putusan Mahkamah Agung diberikan yaitu atas nilai kerugian biaya karyawan dan penjualan harian yang akan tetap dihitung setiap harinya.

- b. Kerugian Immateriil Sebesar.....Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang dikenal dengan Mega Town Square Palangka Raya yang terletak di Jalan Yos Sudarso No 57, Menteng Jekan Raya Palangka Raya, Kalimantan Tengah ;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per/hari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voerrad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi ;
8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini ;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## SUBSIDAIR,

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aquo et bono*).

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

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

### A. DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING KARENA MASA SEWA TELAH BERAKHIR DAN TIDAK PERNAH ADA PERPANJANGAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BARU ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT;

Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya memuat bahwa:

- Penggugat adalah Penyewa ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09

Halaman 18 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



tertanggal 17 Desember 2009 dengan jangka waktu sewa selama 10 tahun dihitung sejak tanggal 17 Desember 2009 sampai dengan 17 Desember 2019 (Posita Gugatan pada angka 3, dan angka 5);

Bahwa berdasarkan pada posita a quo, maka menurut hukum sewa menyewa berlaku ketentuan:

Pasal 1570 KUHPerdata :

*“Jika Sewa Menyewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”*

Sehingga sangat jelas menurut hukum bahwa dikarenakan Sewa Menyewa dibuat secara tertulis yakni berupa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 yang tertera pada angka 2 dan angka 6-nya, memuat jangka waktu berakhirnya sewa (masa sewa) yakni selama 10 tahun dihitung sampai dengan tanggal 17 Desember 2019, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 KUHPerdata, Gugatan yang diajukan Penggugat pada tanggal 20 Januari 2020 adalah Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* sebagai Penyewa dalam perkara ini dikarenakan jangka waktu sewa menyewa telah berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan pada angka 2 dan angka 6 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009, sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut segala sesuatu akibat dari hubungan sewa menyewa yang telah berakhir demi hukum. Dengan demikian, gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) DIKARENAKAN POSITA GUGATAN MENGANDUNG KUALIFIKASI PERBUATAN WANPRESTASI DIKARENAKAN DIDASARKAN PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA NOMOR 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 TERTANGGAL 17 DESEMBER 2009 TIDAK SESUAI DENGAN PETITUM GUGATAN YANG MENYATAKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya memuat:

- Penggugat adalah Penyewa ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 dengan jangka waktu sewa selama 10 tahun dihitung sejak tanggal 17 Desember 2009 sampai dengan 17 Desember 2019 (Posita Gugatan pada angka 3, dan angka 5);

*Halaman 19 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



Bahwa Penggugat dalam Petitum gugatannya memuat:

- Pada angka 2 “menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 antara Penggugat dan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat juga bagi Tergugat
- Pada angka 3 “menyatakan Tindakan Tergugat yang telah mematikan aliran Listrik ditempat sewa toko yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan operasional pekerjaan adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum

Jika mengacu pada Posita Gugatan Penggugat, maka dalam positanya jelas terurai bahwa dalil yang digunakan Penggugat dalam perkara ini ialah dalil mengenai peristiwa hukum Perjanjian Sewa Menyewa, in casu hak menuntut Penggugat sebagai Penyewa, maka berlakulah ketentuan hukum sewa menyewa sebagaimana ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, yang oleh karena itu bilamana terjadi pelanggaran terhadap klausula Sewa Menyewa maka bentuk Gugatan ialah GUGATAN WANPRESTASI, maka dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini antara Posita gugatan dengan Petitum Gugatan tidak sesuai dan tidak berhubungan yang menyatakan tindakan Tergugat adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka dengan demikian mengakibatkan konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, sebagaimana yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001:

*“Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel, sehingga tidak dapat diterima.”*

Maka tegas menurut hukum, gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

## **DALAM KOMPENSI**

1. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak benar sehingga Tergugat secara tegas menolak dan membantah semua



dalil-dalil yang diajukan Penggugat terkecuali diakui secara tegas dalam perkara ini.

2. Bahwa antara Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat terikat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Sewa Menyewa"), dengan masa sewa selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak 18 Desember 2009 sampai dengan 17 Desember 2019;
3. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa adalah perjanjian yang dibuat dan disepakati Penggugat selaku Penyewa yang diwakili oleh DIREKTUR bernama Lyndon Saputra dan Turut Tergugat selaku Yang Menyewakan yang diakui Penggugat pada posita gugatannya angka 3, sehingga sangat jelas menurut hukum mengikat bagi Penggugat dan Turut Tergugat;
4. Bahwa yang menjadi objek perjanjian dari Perjanjian Sewa Menyewa ialah ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 (selanjutnya disebut sebagai "Objek Sewa"), yang pada saat Perjanjian Sewa Menyewa dibuat adalah milik Turut Tergugat. Akan tetapi sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini, hak kepemilikan atas Objek Sewa telah beralih kepada Tergugat dari Turut Tergugat berdasarkan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli di mana Tergugat secara tidak langsung pihak Yang Menyewakan, sehingga sangat jelas bahwa kesepakatan atas Perjanjian Sewa Menyewa adalah kesepakatan yang tidak serta merta atau secara langsung mengikat Tergugat sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa, Penggugat memiliki hak untuk memperpanjang sewa dengan syarat yang diatur dalam Klausula Perjanjian Sewa Menyewa mengenai Fasilitas Khusus serta jaminan dari Pemilik Gedung angka 1 yang berbunyi:

*"Pihak Penyewa diberikan hak untuk perpanjangan sewa untuk periode 10 tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan. Jika Pihak Penyewa berniat memperpanjang sewa maka pihak Penyewa tidak perlu memberitahukan kepada pemilik gedung dan apabila penyewa tidak menggunakan hak tersebut, paling lambat sebelum 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, penyewa akan memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik gedung."*

6. Bahwa pada kenyataannya, Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019 karena jangka waktu berakhirnya

Halaman 21 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



masa sewa menyewa yang disepakati pada Perjanjian Sewa Menyewa tertulis pada angka 2 dan angka 6-nya, yaitu selama 10 tahun dihitung sejak 18 Desember 2009 sampai dengan tanggal 17 Desember 2019, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 KUHPerdara:

*“Jika Sewa Menyewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”*

Oleh karena itu, Perjanjian Sewa Menyewa demi hukum telah berakhir pada tanggal 17 Desember 2019, sehingga Penggugat tidak memiliki hak sebagai Penyewa atas Objek Sewa ataupun menguasai Objek Sewa tersebut, tetapi pada kenyataannya Penggugat secara sepihak dan melawan hukum masih menguasai Objek Sewa, serta dengan sewenang-wenang dan tidak patut telah menganggap terjadi perpanjangan jangka waktu sewa terhadap hubungan sewa Penggugat atas Objek Sewa;

7. Bahwa sejak Tergugat mengambil hak kepemilikan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Objek Sewa dari Turut Tergugat pada tahun 2018 sehingga Tergugat kedudukan sebagai Yang Menyewakan, Penggugat mulai menunjukkan itikad yang tidak baik sebagai dikarenakan sering lalai (tidak tepat waktu) dalam melaksanakan kewajiban pembayaran sewa tiap bulannya maupun pembayaran kewajiban lainnya;
8. Bahwa dalam hubungan sewa-nya, Penggugat pada tanggal 11 Februari 2019 telah menyampaikan kepada Tergugat bahwa Penggugat tidak ada rencana memperpanjang sewa, sehingga jangka waktu sewa akan berakhir sebagaimana mestinya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, di mana dalam pertemuan tersebut, Penggugat diwakili oleh Lyndon Saputra yang diketahui sebagai Direktur dari Penggugat pada saat itu, mengingat 4 (empat) hari sebelum pertemuan tersebut yaitu pada tanggal 07 Februari 2019, Penggugat masih melakukan korespondensi surat kepada Tergugat dengan surat yang ditandatangani oleh Lyndon Saputra selaku Direktur, sebagaimana tertuang dalam surat nomor: 1540/OPR-GSP/II/2019 tanggal 7 Februari 2019.

Oleh karena itu, Tergugat sangat menyangkan dalil Penggugat dalam gugatannya angka 15, karena bukan saja dalil tersebut didasarkan atas itikad yang tidak baik demi kepentingannya sendiri sehingga merugikan Tergugat, tetapi juga membuat Tergugat mempertanyakan adanya unsur tipu muslihat dalam surat nomor: 1540/OPR-GSP/II//2019 tanggal 7 Februari 2019;

9. Bahwa pada saat Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 17 Desember 2019, Penggugat tetap bersikeras beranggapan sebagai

*Halaman 22 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



Penyewa atas Objek Sewa untuk masa sewa 10 (sepuluh) tahun berikutnya dan melakukan penguasaan sepihak atas Objek Sewa, dengan dalil adanya Klausula Perjanjian Sewa Menyewa mengenai Fasilitas Khusus serta jaminan dari Pemilik Gedung:

*“Pihak Penyewa diberikan hak untuk perpanjangan sewa untuk periode 10 tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan. Jika Pihak Penyewa berniat memperpanjang sewa maka pihak Penyewa tidak perlu memberitahukan kepada pemilik gedung dan apabila penyewa tidak menggunakan hak tersebut, paling lambat sebelum 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, penyewa akan memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik gedung.”*

Padahal fakta hukum telah jelas dan terbukti bahwa pada tanggal 11 februari 2019 (lebih dari empat bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir), Penggugat yang diwakili oleh LYNDON SAPUTRA selaku Direktur dari Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat bahwa Penggugat tidak ada rencana untuk memperpanjang masa sewa dan masa sewa akan berakhir sesuai dengan ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa, sehingga perbuatan Penggugat yang tidak mau secara sukarela mengosongkan dan menyerahkan kembali Objek Sewa adalah perbuatan yang tidak benar menurut hukum dan merugikan Tergugat;

10. Bahwa mengingat hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat demi hukum telah berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 dan terhadap jangka waktu sewa tidak terjadi perpanjangan mengingat Penggugat pada tanggal 11 Februari 2019 telah menyatakan bahwa Penggugat tidak ada rencana untuk memperpanjang jangka waktu sewa, maka pada tanggal 17 Desember 2019, Tergugat selaku pihak yang memiliki hak kepemilikan atas Objek Sewa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan itikad baik memberitahukan kepada Penggugat bahwa hubungan sewa menyewa berakhir serta tidak ada perpanjangan jangka waktu sewa mengingat Penggugat selaku penyewa memiliki tunggakan sewa kepada Tergugat, dan Penggugat wajib menghentikan segala operasional toko-nya dan melakukan penyerahan kembali Objek Sewa paling lambat tanggal 16 Januari 2020. Selain itu juga Tergugat meminta kepada Penggugat untuk segera melunasi segala tunggakan sewa-nya pada Tergugat;
11. Bahwa mengingat jangka waktu sewa telah berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019, maka Penggugat selaku pihak yang memiliki

Halaman 23 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



- hak kepemilikan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Objek Sewa melakukan pemutusan hubungan listrik karena Objek Sewa secara hukum dan secara penuh seharusnya telah dikuasai kembali oleh Tergugat;
12. Bahwa walaupun Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019 dan Penggugat memiliki tunggakan sewa kepada Tergugat yang mana telah diperingati sebelumnya oleh Tergugat kepada Penggugat agar tunggakan sewa tersebut dibayar, Penggugat tanpa itikad baik tidak mengindahkan hubungan hukum yang telah berakhir demi hukum tersebut, bahkan mengirimkan somasi kepada Tergugat melalui surat somasi tanggal 23 Desember 2019 dengan nomor surat: 1684/OPRL-KAM/XII/19 dan Surat Somasi tertanggal 30 Desember 2019 melalui Surat Nomor 1688/OPRL-KAM/XII/19, di mana dalam somasi-somasi tersebut Penggugat menuntut agar Tergugat menyalakan lampu listrik penerangan Toko Buku Karisma di Mega Town Square atau Objek Sewa;
  13. Bahwa Tergugat melalui surat nomor: MTSP/FA/0003/01-20/PT. Gospel Karisma Mediatama/surat tanggapan somasi tanggal 2 Januari 2020 menanggapi somasi-somasi dari Penggugat sebagaimana dituliskan dalam posita angka 12 di atas, yang menyatakan bahwa hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir pada tanggal 17 Desember 2019, mengingat juga telah ada konfirmasi dari Penggugat pada tanggal 11 Februari 2019 yang menyatakan bahwa Penggugat tidak ada rencana memperpanjang jangka waktu sewa pada Objek Sewa. Selain itu juga Tergugat masih mengingatkan Penggugat agar segera melakukan pelunasan atas tunggakan-tunggakan sewa-nya.
  14. Bahwa Tergugat pada tanggal 23 Januari 2020 masih dengan itikad baik mengingatkan Penggugat agar segera melakukan pengosongan dan serah terima unit kepada Tergugat, mengingat jangka waktu sewa telah berakhir di mana Penggugat tidak kunjung juga melakukan pengosongan dan serah terima Objek Sewa kepada Tergugat. Selain itu juga, Tergugat memberikan perpanjangan jangka waktu pengosongan dan serah terima Objek Sewa yang wajib dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat, sampai pada tanggal 31 Januari 2020, serta mengingatkan Penggugat untuk segera melakukan pelunasan atas tunggakan sewa-nya;
  15. Bahwa menanggapi peringatan Tergugat pada tanggal 23 Januari 2020, Penggugat pada tanggal 29 Januari 2020 mengirimkan surat nomor: 1707/oprl-gsp/I/2020 yang menyatakan secara tidak langsung bahwa Penggugat telah memperpanjang jangka waktu sewa-nya pada Objek Sewa sampai 10 (sepuluh) tahun berikutnya mengingat adanya dalil adanya

*Halaman 24 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



Klausula Perjanjian Sewa Menyewa mengenai Fasilitas Khusus serta jaminan dari Pemilik Gedung angka 1:

*“Pihak Penyewa diberikan hak untuk perpanjangan sewa untuk periode 10 tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan. Jika Pihak Penyewa berniat memperpanjang sewa maka pihak Penyewa tidak perlu memberitahukan kepada pemilik gedung dan apabila penyewa tidak menggunakan hak tersebut, paling lambat sebelum 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, penyewa akan memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik gedung.”*

Dalil tersebut sungguh sangat tidak berdasar, serta bertentangan dengan hukum dan fakta hukum yang sebenarnya karena bukan saja Penggugat pada tanggal 11 Januari 2019 telah menyatakan tidak ada rencana perpanjangan sewa, tetapi juga Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019.;

16. Bahwa dengan adanya perselisihan ini dan sebelum didaftarkan gugatan Penggugat, Tergugat dengan itikad baik masih memberikan penawaran perpanjangan jangka waktu sewa kepada Penggugat dengan masa waktu perpanjangan sewa menyewa selama 2 (dua) tahun, namun Penggugat tidak menyetujui tawaran tersebut. Oleh karena Penggugat dan Tergugat tidak menemukan kesepakatan, maka sudah seharusnya Penggugat wajib menyerahkan kembali Objek Sewa kepada Tergugat selaku pihak yang memiliki hak kepemilikan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Objek Sewa.;
17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam angka 8 pada gugatannya, karena terhadap pemberitahuan untuk tidak memperpanjang jangka waktu sewa oleh Penggugat kepada Tergugat, tidak wajib tertulis.

Pada kenyataannya dalam klausula Fasilitas Khusus serta jaminan dari Pemilik Gedung dalam Perjanjian Sewa Menyewa tidak diwajibkan agar pemberitahuan dilakukan secara tertulis. Oleh karena itu, segala jenis pemberitahuan baik berupa lisan, elektronik, ataupun tertulis harus dianggap sah.

Selain itu juga, pemberitahuan tidak memperpanjang jangka waktu sewa dari Penggugat kepada Tergugat dinyatakan dalam suatu Risalah Rapat Perihal Penyelesaian OT Tenant Kharisma, tertanggal 11 Februari 2019, bertempat di Menara Matahari, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dan ditandatangani oleh Lyndon Saputra yang diketahui pada saat itu selaku

*Halaman 25 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



Direktur dari Penggugat. Oleh karena itu dalil Penggugat dalam angka 8 harus ditolak karena berupaya untuk mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya.;

18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 15 pada gugatannya kecuali pengakuan dari Penggugat bahwa telah ada pertemuan antara staf Tergugat dengan Lyndon Saputra.

Dalam dalil ini Penggugat mencoba untuk mengaburkan fakta hukum, karena pada kenyataannya pertemuan antara Lyndon Saputra selaku Direktur dari Penggugat di mana tertulis sebelumnya berdasarkan surat nomor: 1540/OPR-GSP/II/2019 tanggal 7 Februari 2019 bahwa Lyndon Saputra adalah Direktur dari Penggugat, dengan staff Tergugat merupakan suatu pertemuan yang resmi. Dalam pertemuan ini, Penggugat dan Tergugat membicarakan mengenai tunggakan-tunggakan sewa dari Penggugat kepada Tergugat. Atas pertemuan yang resmi tersebut, maka terciptalah Risalah Rapat perihal Penyelesaian OT Tenant Karisma yang salah satu-nya berisi bahwa Penggugat tidak ada rencana perpanjang sewa. Oleh karena itu dalil Penggugat dalam angka 15 gugatannya haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada;

19. Bahwa terlepas dari kenyataan hukum apakah Lyndon Saputra merupakan Direktur dari Penggugat pada saat pertemuan tanggal 11 Februari 2019, Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Gospel Karisma Mediatama Nomor 03 tanggal 03 Agustus 2016 menuliskan bahwa Lyndon Saputra adalah Komisaris Utama pada Penggugat. Oleh karena itu, Lyndon Saputra adalah organ perseroan, di mana pada kenyataan bisnis, suatu organ perseroan (Direksi, Komisaris, ataupun Pemegang Saham / Rapat Umum Pemegang Saham) memiliki wewenang untuk melakukan suatu pertemuan yang dapat menghasilkan hubungan atau akibat hukum demi kelancaran perseroan. Hal ini tentu berbeda apabila Lyndon Saputra bukan lagi merupakan organ perseroan ataupun bukan lagi seorang Direktur pada saat pertemuan tanggal 11 Februari 2019, sehingga tindakan hukum yang dilakukannya tidak mengikat Penggugat dalam batas-batas tertentu sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Apabila-pun benar jika Lyndon Saputra bukan merupakan Direktur pada saat pertemuan tanggal 11 Februari 2019, maka dalil Penggugat dalam posita angka 15 tetap merupakan Itikad yang tidak baik dengan alasan sebagai berikut:

- a. Penggugat menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa melalui Lyndon Saputra selaku Direktur Penggugat dan kemudian terjadi perubahan

*Halaman 26 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Data Perseroan pada tanggal 03 Agustus 2016 Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Gospel Karisma Mediatama Nomor 03 tanggal 03 Agustus 2016 Notaris dan PPAT SITAWATI RANADIREKAS, SH (yang ditunjukkan dalam persidangan perkara ini, selanjutnya disebut sebagai "Anggaran Dasar Penggugat") yakni:

DIREKTUR : DYAH WIDHITYANINGSIH

KOMISARIS UTAMA : LYNDON SAPUTRA

Maka dengan demikian sejak Tergugat mengambil alih Objek Sewa dari Turut Tergugat pada tahun 2018, Penggugat TIDAK PERNAH memberitahukan kepada Tergugat mengenai perubahan susunan Direksi PT Gospel Karisma Mediatama dan patut dicurigai oleh Tergugat bahwa surat nomor: 1540/OPR-GSP/II/2019 tanggal 07 Februari 2019 didasarkan atas suatu tipu muslihat;

20. Bahwa berhubungan poin 18 dan poin 19 di atas, Dyah Widhityaningsih yang menjabat sebagai Direktur pada Penggugat sebagaimana tertulis dalam Anggaran Dasar Penggugat, secara tidak langsung pernah mengakui bahwa Lyndon Saputra adalah Direktur dari Penggugat pada tanggal 28 November 2019 dan 03 Desember 2019 melalui *email* kepada Tergugat. Adapun e-mail tersebut ada dikarenakan pada awal-nya Tergugat ingin mengadakan pertemuan dengan Penggugat untuk membahas permasalahan tunggakan-tunggakan sewa dari Penggugat atas hubungan sewanya terhadap Objek Sewa, dengan kronologi sebagai berikut:
- Pada tanggal 28 November 2019, Tergugat yang diwakili oleh karyawannya, melalui *email* mengundang Penggugat yang diwakili oleh Lyndon Saputra selaku Direktur untuk melakukan pertemuan dalam membahas permasalahan tunggakan sewa Penggugat, di kantor manajemen Mega Town Square untuk hari Rabu tanggal 04 Desember 2019;
  - Pada tanggal 28 November 2019 pukul 18:25, Penggugat yang diwakili oleh Dyah Widhityaningsih membalas *email* undangan Tergugat dengan menyatakan bahwa Lyndon Saputra bersedia untuk bertemu Tergugat yang diwakili oleh Santos Panggabean selaku Mall Director/Kuasa Direksi, di Jakarta. Oleh karena itu, Dyah Widhityaningsih meminta kepada Tergugat untuk melakukan konfirmasi atas waktu dan tempat pertemuan di Jakarta;
  - Pada tanggal 02 Desember 2019, Tergugat yang diwakili oleh karyawannya menanggapi *email* dari Dyah Widhityaningsih tertanggal 28 November 2019 dengan melakukan konfirmasi pertemuan yang akan

Halaman 27 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK

#### 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)



dilakukan pada tanggal 06 Desember 2019 di Ruang Meeting Kantor Pusat yang berkedudukan di Tangerang;

- d. Pada tanggal 03 Desember 2019, Penggugat menanggapi konfirmasi pertemuan yang dikirimkan oleh Tergugat pada tanggal 02 Desember 2019, dengan menyatakan bahwa Direksi dari Penggugat sedang ada di luar kota pada tanggal yang diajukan oleh Tergugat dalam konfirmasinya. Oleh karena itu, Penggugat meminta agar pertemuannya dilakukan pada tanggal 12 Desember 2019;
- e. Pada tanggal 09 Desember 2019, Tergugat melalui karyawannya melakukan konfirmasi atas permintaan pengunduran jadwal pertemuan yang diajukan oleh Penggugat.

Oleh karena hal-hal di atas, terlihat bahwa ada pengakuan secara tidak langsung dari Dyah Widhityaningsih yang menyatakan bahwa Lyndon Saputra adalah Direktur dari Penggugat, karena Tergugat secara jelas meminta pertemuan dengan Lyndon Saputra selaku Direktur dari Penggugat. Mengingat berdasarkan Anggaran Dasar Penggugat bahwa Dyah Widhityaningsih adalah Direktur dari Penggugat di mana Anggaran Dasar tersebut adalah perubahan terakhir yang terjadi pada tahun 2016, maka seharusnya Dyah Widhityaningsih membalas undangan Tergugat pada tanggal 28 November 2019 dengan menyatakan bahwa ialah Direktur dari Penggugat, sehingga tidak perlu meminta pertemuan dengan Lyndon Saputra melainkan cukup dengan dirinya saja. Selain itu juga, pada tanggal 03 Desember 2019, Dyah Widhityaningsih menyatakan bahwa Direksi Penggugat sedang berada di luar kota. Pernyataan tersebut bersifat pernyataan orang ketiga, seolah-olah Dyah Widhityaningsih bukan Direktur atau anggota Direksi dari Penggugat;

21. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 17 karena pada kenyataannya Penggugat melalui Lyndon Saputra selaku Direktur, pada tanggal 11 Februari 2019 telah memberitahukan bahwa Penggugat tidak berencana memperpanjang jangka waktu sewa pada Tergugat dan hubungan sewa menyewa akan berakhir sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa.

Oleh karena telah ada pemberitahuan untuk tidak ada rencana memperpanjang sewa dalam jangka waktu melebihi 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, oleh Penggugat pada tanggal 11 Februari 2019, maka Penggugat tidak memiliki hak untuk memperpanjang sewa pada Objek Sewa, sebagaimana tertulis dalam Klausula Perjanjian Sewa Menyewa mengenai Fasilitas Khusus serta jaminan dari Pemilik Gedung angka 1 yang berbunyi:

*Halaman 28 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



*“Pihak Penyewa diberikan hak untuk perpanjangan sewa untuk periode 10 tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan. Jika Pihak Penyewa berniat memperpanjang sewa maka pihak Penyewa tidak perlu memberitahukan kepada pemilik gedung dan apabila penyewa tidak menggunakan hak tersebut, paling lambat sebelum 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, penyewa akan memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik gedung.”*

22. Bahwa mengingat Penggugat tidak lagi memiliki hak untuk memperpanjang sewa dan jangka waktu sewa demi hukum telah berakhir pada tanggal 17 Desember 2019, maka Tergugat tetap mengingatkan Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pengosongan dan serah terima Objek Sewa, mengingat sampai saat surat ini dituliskan, Penggugat secara sepihak dan tanpa izin menguasai Objek Sewa walaupun telah ditegur oleh Tergugat;
23. Bahwa terlepas dari fakta Penggugat telah menyampaikan bahwa tidak ada rencana untuk memperpanjang jangka waktu sewa kepada Tergugat sehingga jangka waktu sewa akan berakhir sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa, dalil Penggugat yang menggunakan angka 1 klausula Fasilitas Khusus dan Jaminan Gedung dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah dalil yang tidak benar dan penerapan Klausula *a quo* tanpa persetujuan dari Tergugat atas Objek Sewa, bertentangan dengan asas hukum perjanjian yakni:

**a. Asas KONSENSUALISME (PERSESUAIAN KEHENDAK)**

Bahwa roh dari sewa menyewa berdasarkan pasal 1548 KUHPerdara adalah Persetujuan, sehingga klausula Perjanjian sewa menyewa yang digunakan Penggugat mengenai hak perpanjangan sewa untuk periode 10 Tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dikarenakan Penggugat tidak pernah memberitahukan untuk tidak memperpanjang sewa tanpa persetujuan Tergugat adalah bertentangan dengan asas KONSENSUALISME (PERSESUAIAN KEHENDAK) dikarenakan Klausula itu disepakati oleh Turut Tergugat, akan tetapi pada saat Perjanjian sewa menyewa berakhir pada tanggal 17 Desember 2019, objek sewa in casu adalah milik Tergugat, sehingga penerapan Klausula masa perpanjangan sewa in casu seharusnya menurut hukum harus ada persesuaian kehendak antara Tergugat selaku pemilik berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas hak kepemilikan Objek Sewa dengan Penggugat, dan bilamana tidak ada persesuaian kehendak,

*Halaman 29 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



maka penerapan klausula *in casu* secara sepihak oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak sah serta menciderai asas KONSENSUALISME (PERSESUAIAN KEHENDAK);

## b. ASAS ITIKAD BAIK (GOOD FAITH)

Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan "*persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*", maka dengan demikian Penerapan klausula Fasilitas Khusus dan Jaminan Gedung dalam Perjanjian Sewa Menyewa bertentangan dengan asas itikad baik dikarenakan sebelum Perjanjian Sewa Menyewa berakhir, telah ada pemberitahuan dari Lyndon Saputra selaku Direktur dari Penggugat pada pertemuan tanggal 11 Februari 2019 bahwa Penggugat ada rencana memperpanjang masa sewa, akan tetapi dalam gugatan dibantah oleh Penggugat dengan alasan Lyndon Saputra bukan merupakan Direktur dari Penggugat padahal tanggal 07 Februari 2019 Lyndon Saputra masih bertindak sebagai Direktur berdasarkan surat nomor 1540/OPR-GSP/II/2019 tanggal 7 Februari 2019, sehingga niat Penggugat untuk menggunakan angka 1 klausula Fasilitas Khusus dan Jaminan Gedung dalam Perjanjian Sewa Menyewa merupakan niat yang tidak baik, karena secara jelas mengesampingkan dan mencoba untuk mengaburkan fakta hukum telah terjadinya pemberitahuan tidak memperpanjang sewa pada tanggal 11 Februari 2019;

## c. ASAS KEPATUTAN

Asas kepatutan ini dinyatakan pada Pasal 1339 KUHPPerdata yakni

*"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang"*

Adapun penggunaan klausula Fasilitas Khusus dan Jaminan Gedung dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanpa persetujuan Tergugat adalah bertentangan dengan asas KEPATUTAN yang berlaku dalam sewa menyewa dikarenakan kepatutan yang berlaku dalam sewa menyewa ialah terjadi didahului dengan adanya kesepakatan dari pihak Yang Menyewakan baik kesepakatan mengenai harga sewa maupun jangka waktu sewa, *in casu* Klausula perpanjangan sewa disepakati Turut Tergugat akan tetapi sejak jangka waktu sewa menyewa berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 dan mengingat Tergugat adalah pihak Yang Menyewakan atas Objek Sewa, sehingga menurut hukum yang patut untuk menentukan masa perpanjangan sewa ialah didasarkan pada persetujuan dari Tergugat;

Halaman 30 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



Bahwa selain melanggar asas hukum Perjanjian, dalil Penggugat yang menggunakan angka 1 klausula Fasilitas Khusus dan Jaminan Gedung dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah dalil yang tidak benar dan penerapan Klausula *a quo* tanpa persetujuan dari Tergugat selaku pihak Yang Menyewakan atas Objek Sewa in casu bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku dalam ketentuan sewa menyewa sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan Pasal 1570 KUHPerduta:

*“Jika Sewa Menyewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”*

Dikarenakan Perjanjian Sewa Menyewa dibuat dengan tulisan dan tegas termuat jangka waktu berakhirnya sewa ialah tanggal 17 Desember 2019, maka demi hukum hubungan sewa Penggugat sebagai Penyewa atas Objek Sewa telah selesai dan tidak lagi memiliki hak sebagai Penyewa;

24. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa termuat klausula angka 9 Jaminan Hukum ayat 1:

*“Jika terjadi pengalihan hak dari Pihak Yang menyewakan gedung kepada pihak lain sebelum penandatanganan “Akta Perjanjian Sewa Menyewa Ruang” maka ketentuan-ketentuan dalam “Konfirmasi Kesepakatan sewa menyewa ruangan” ini tetap berlaku dan pihak pengambil alih hak tunduk pada ketentuan ini”*

Adalah klausula yang mengkualifikasikan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa mengandung syarat Perjanjian yang tertuju bagi kepentingan Pihak Ketiga in casu Tergugat sebagai Pengambil alih hak pemilik gedung berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari Turut Tergugat, sehingga ketentuan klausula ini wajib tunduk dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1317 KUHPerduta yang menentukan:

*“Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.”*

Maka dengan demikian klausula angka 9 Jaminan Hukum ayat 1 Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* tidak serta merta mengikat Tergugat akan tetapi Perpanjangan masa sewa harus dengan dasar adanya Persetujuan dari Tergugat, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1340 KUHPerduta bahwa *“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga”*.

Halaman 31 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Plk



25. Bahwa terhadap dalil Penggugat menderita kerugian materiil dan imateriil haruslah ditolak dikarenakan dalil yang dijadikan dasar Penggugat sebagai Penyewa adalah sudah tidak sesuai dengan ketentuan hukum sewa menyewa, mengingat Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir yakni terhitung sejak tanggal 17 Desember 2019 dan tidak ada kesepakatan perpanjangan jangka waktu sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat ;

26. Bahwa terhadap perhitungan kerugian materiil yang diderita Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan Konstruksi Gugatan melanggar tata tertib hukum beracara dengan alasan hukum bahwa posita gugatan didalilkan dengan dasar Perjanjian Sewa Menyewa namun Petitum gugatan adalah Perbuatan melawan hukum, yang menurut ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001;

“Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel, sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

27. Bahwa sebagaimana doktrin ilmu hukum mengenai kerugian terkait dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ialah kerugian yang nyata telah diderita, in casu Gugatan Penggugat memuat kerugian materiil terhitung sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2020 sejumlah Rp. 1.984.877.380,- dengan rincian berupa

- a. Perhitungan barang-barang milik Penggugat sebesar Rp. 1.839.322.380
- b. Biaya Gaji Karyawan sebesar Rp. 16.555.000,-
- c. Penghasilan harian sebesar Rp. 129.000.000,-

Adalah dalil yang harus ditolak dikarenakan nilai kerugian in casu bukan kerugian nyata diderita Penggugat (sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2020) melainkan dalil ini hanya dalil subjektif perkiraan Penggugat tanpa dasar hukum yang sah yang masih bersifat perkiraan dan tidak memiliki hubungan antara Perbuatan dengan nilai kerugian dikarenakan:

- a. Apakah Tergugat memiliki hak untuk mematikan listrik pada objek sewa in casu sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2020 ? Jawabannya bahwa secara hukum dikarenakan Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir yakni terhitung sejak tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Desember 2019 sebagaimana klausula pada angka 2 dan angka 6 mengenai masa waktu sewa, dan tidak ada kesepakatan baru mengenai perpanjangan sewa antara Penggugat dengan Tergugat, maka tindakan mematikan listrik pada objek sewa in casu sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2020 adalah tindakan yang sah menurut hukum.

b. Apakah dengan matinya listrik (sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2020), barang-barang milik Penggugat hilang atau rusak atau musnah? Fakta hukum terbukti tidak, dikarenakan sejak Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir yakni terhitung sejak tanggal 17 Desember 2019 sampai dengan gugatan ini diajukan, Objek Sewa beserta dengan isinya masih dikuasai oleh Penggugat dengan cara Penggugat mengunci ruangan Objek Sewa. Maka dengan demikian jelas menurut hukum tidak ada hubungan sebab akibat antara Perbuatan mematikan listrik a quo dengan nilai kerugian dari perhitungan jumlah barang Penggugat;

c. Apakah dengan matinya listrik (sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2020), ada kaitannya dengan gaji karyawan? Fakta hukum tidak ada kaitannya dikarenakan gaji karyawan Penggugat adalah kewajiban Penggugat sebagai orang yang mempekerjakannya, bukan kewajiban Tergugat ;

d. Apakah dengan matinya listrik (sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2020), ada kaitannya dengan hilangnya Penghasilan harian Penggugat ? Fakta hukum bahwa Penghasilan Penggugat adalah hanya bersifat perkiraan subjektif Penggugat dikarenakan Keuntungan adalah hasil yang tidak dapat diukur secara pasti dan nyata mengingat rumusan usaha terdapat dua kemungkinan yakni untung dan rugi serta bilamana Penggugat beroperasi pun sulit untuk menghitung nilai nyata keuntungan terlebih lagi usaha Penggugat adalah jualan buku yang pada saat sekarang masyarakat sudah mengalami penurunan minat untuk membeli buku dikarenakan masyarakat lebih cenderung menggunakan gadget sebagai pengganti buku atau membeli buku/alat tulis melalui *e-commerce*;

Maka dengan demikian dalil gugatan maupun petitum gugatan yang memuat kerugian materiil maupun imateril harus ditolak;

28. Bahwa mengenai dalil gugatan memuat Sita Jaminan (*consevatoirbeslag*) yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak dikarenakan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR dan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II cetakan ke 2 Mahkamah Agung RI

Halaman 33 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK

#### Disclaimer

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



Halaman 122 sampai dengan 124, butir 33 sampai dengan 33.11 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972;

29. Bahwa mengenai dalil gugatan memuat mengenai Dwangsoom harus ditolak dikarenakan Gugatan meminta pembayaran sejumlah uang sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 606 a Rv dan Yurisprudensi Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 februari 1973 yang menyatakan “uang paksa (*dwangsoom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang” dan Pendapat Prof Subekti “dalam pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang”.
30. Bahwa gugatan Penggugat mengenai permohonan putusan sertamerta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus ditolak dikarenakan tidak sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 yakni:
  - a. Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat sebagaimana fakta hukum yang terurai pada jawaban;
  - b. Gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan yang memutarbalikkan fakta tanpa dasar hukum yang kuat dibuktikan dengan dalil yang TIDAK BENAR dan bertentangan dengan ketentuan hukum mengenai Sewa Menyewa dan Ketentuan Hukum Perjanjian;

## DALAM REKONPENSI

1. Bahwa terhadap dalil Jawaban dalam Konpensi yang diajukan oleh Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dianggap terulang kembali dalam Rekonpensi.
2. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 (yang selanjutnya lagi disebut sebagai Perjanjian Sewa Menyewa) dengan jangka waktu sewa termuat pada angka 2 dan angka 6 yaitu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak 18 Desember 2009 sampai dengan 17 Desember 2019 demi hukum telah berakhir, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1570 KUHPerdara:

*“Jika Sewa Menyewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”*
3. Bahwa walaupun Perjanjian Sewa Menyewa demi hukum telah berakhir, Penggugat secara melawan hukum dan tanpa se-izin Tergugat tetap menguasai Objek Sewa sehingga Tergugat tidak dapat menggunakan Objek Sewa tersebut walaupun Tergugat telah menegur Penggugat berkali-kali untuk melakukan pengosongan dan serah terima Objek Sewa melalui:



- a. Email tanggal 17 Desember 2019, di mana Penggugat diberi jangka waktu pengosongan dan serah terima Objek Sewa kepada Tergugat sampai tanggal 16 Januari 2020;
- b. Surat nomor MTSP/LGL/0051/01-20/PT. Gospel Karisma Mediatama tanggal 23 Januari 2020, di mana Penggugat diberi lagi kelonggaran jangka waktu pengosongan dan serah terima Objek Sewa kepada Tergugat sampai tanggal 31 Januari 2020;
- c. Surat nomor MTPS/LGL/0062/01-20/PT. Gospel Karisma Mediatama tanggal 31 Januari 2020, di mana Penggugat diberi lagi kelonggaran jangka waktu pengosongan dan serah terima Objek Sewa kepada Tergugat sampai tanggal 15 Februari 2020.

Oleh karena itu, perbuatan Tergugat Rekonpensi sudah sepatutnya dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.*

4. Bahwa menurut Djaja S. Meliala, S.H., M.H., dalam bukunya *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, Revisi Ke-empat, 2014, hlm.188, dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdata dapat disimpulkan unsur-unsurnya adalah ada perbuatan melawan hukum, ada kesalahan, ada kerugian, dan ada hubungan sebab-akibat antara kerugian dan perbuatan. Khususnya pada unsur ada perbuatan melawan hukum, *Hoge Raad* dalam *arrest*-nya tertanggal 31 Januari 1919 telah memperluas pengertian melawan hukum menjadi melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Oleh karena itu, tindakan Tergugat Rekonpensi yang tidak melakukan pengosongan dan serah terima Objek Sewa kepada Penggugat Rekonpensi telah memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata karena:

- a. Ada perbuatan melawan hukum

Tindakan Tergugat Rekonpensi yang tidak melakukan pengosongan dan serah terima Objek Sewa, serta menganggap bahwa hubungan sewa-nya telah diperpanjang telah bertentangan dengan Pasal 1570 KUHPerdata. Selain itu juga, Tergugat Rekonpensi melanggar kepatutan dan kebiasaan dalam masyarakat karena masih melakukan penguasaan atas Objek Sewa walaupun jangka waktu sewa-nya telah berakhir demi hukum sejak tanggal 17 Desember 2019.

- b. Ada kesalahan

Halaman 35 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



Tergugat Rekonpensi dalam melakukan kesalahan karena tidak melakukan tanggung jawab atau kewajibannya untuk menyerahkan kembali Objek Sewa kepada Penggugat Rekonpensi selaku pemilik atas hak kepemilikan terhadap Objek Sewa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, walaupun jangka waktu sewa telah berakhir pada tanggal 17 Desember 2019.

c. Ada kerugian

Penggugat Rekonpensi secara mengalami kerugian materiil dan imateriil karena Objek Sewa tidak dapat disewakan kembali kepada pihak lain karena ditempati secara sepihak dan tanpa izin oleh Tergugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian atas kehilangan keuntungan yang seharusnya didapat sebagaimana dimaksud Pasal 1246 KUHPerduta.

d. Ada hubungan sebab-akibat antara kerugian dan perbuatan

Oleh karena perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak melakukan pengosongan dan serah terima Objek Sewa kepada Penggugat Rekonpensi, maka Objek Sewa tidak dapat disewakan oleh Penggugat Rekonpensi kepada pihak lain, sehingga Penggugat Rekonpensi secara jelas dan nyata mengalami kerugian akan kehilangan keuntungan akibat tindakan dari Tergugat Rekonpensi.

5. Bahwa mengingat Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi patut untuk dihukum membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 845.000,-/hari (delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah per hari) terhitung sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan perhitungan keuntungan yang seharusnya didapat atas penyewaan Objek Sewa seharga Rp. 75.000/m<sup>2</sup> x Luas unit 338m<sup>2</sup> sesuai dengan harga sewa yang ditawarkan oleh Penggugat Rekonpensi atas Objek Sewa kepada Tergugat Rekonpensi;
6. Bahwa tidak dapatnya Objek Sewa disewa kembali oleh Penggugat Rekonpensi dengan keadaan Objek Sewa saat ini, berdampak besar kepada estetika mall sehingga membuat pengunjung menjadi sepi. Oleh karena itu Penggugat Rekonpensi meminta pembayaran Kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) berikut bunga sebesar 1 ½ % (satu setengah persen);
7. Bahwa untuk menghindari kerugian atas keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat Rekonpensi, maka dengan ini Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim perkara ini agar memerintahkan Penggugat Rekonpensi untuk memindahkan barang-barang

Halaman 36 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



milik Tergugat Rekonpensi secara sepihak ke tempat yang ditunjuk oleh Penggugat Rekonpensi berdasarkan sepengetahuan Tergugat Rekonpensi, melakukan pengosongan Objek Sewa dalam keadaan kosong (*bare*) agar siap untuk disewakan kembali, terlebih dahulu dengan suatu putusan sela, dengan biaya pengosongan Objek Sewa yang akan dibebankan kemudian kepada Tergugat Rekonpensi, mengingat pengosongan suatu unit yang disewakan adalah kewajiban setiap Penyewa;

8. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dialami oleh Penggugat Rekonpensi dan agar gugatan Penggugat Rekonpensi tidak menjadi sia-sia jika dikabulkan, maka dengan ini Penggugat Rekonpensi memohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini meletakkan Sita Jaminan (CB) atas harta Tergugat Rekonpensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang ada dalam Objek Sewa;
9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan pada bukti-bukti yang otentik/kuat, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat Rekonpensi memohon putusan serta merta kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya verset, banding maupun kasasi atau upaya hukum lainnya;
10. Bahwa untuk menjamin gugatan yang diajukan Penggugat Rekonpensi tidak sia-sia dan untuk menjamin Tergugat Rekonpensi akan melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini secara sukarela, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar dapat menghukum Tergugat Rekonpensi dengan uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari bilamana tidak melaksanakan Putusan terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
11. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan pada bukti kuat dan dengan konstruksi hukum yang jelas dan dapat dibuktikan, maka patut menurut hukum untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara;

Maka dengan demikian, berdasarkan argumentasi hukum yang terurai dalam Eksepsi, Dalam Konpensi dan Gugatan Rekonpensi tersebut, Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara ini untuk berkenan memutus sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya.



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaark*).

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KOMPENSI**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM PROVISI**

Memerintahkan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk memisahkan barang-barang milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang ada pada ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002, ke tempat yang ditunjuk oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan sepengetahuan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, melakukan pengosongan Objek Sewa dalam keadaan kosong (*bare*) agar siap untuk disewakan kembali, dengan biaya pengosongan Objek Sewa yang akan dibebankan kemudian kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi.

**DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 telah berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019 sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan klausula Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 mengenai Fasilitas Khusus dan Jaminan dari Pemilik Gedung angka 1 "*Pihak Penyewa diberikan hak untuk memperpanjang sewa untuk periode 10 Tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan*" tanpa adanya persetujuan (kesepakatan) dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah klausula yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dikarenakan bertentangan dengan ketentuan dengan perundang-undangan yang berlaku dalam ketentuan sewa menyewa;
5. Menyatakan Risalah Rapat Perihal Penyelesaian OT Tenant Kharisma tertanggal 11 Februari 2019 sah dan mengikat bagi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;



6. Menyatakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak memiliki hak untuk menguasai dan menempati ruangan: ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 sejak Perjanjian sewa menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019;
7. Menyatakan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi berhak untuk menyewakan ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 yang hak kepemilikannya dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi kepada pihak lain;
8. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk segera menyerahkan dan mengosongkan ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 secara sukarela tanpa syarat dalam keadaan semula kepada Penggugat Rekonpensi;
9. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 845.000,-/hari (delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah per hari) terhitung sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar Kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) berikut bunga sebesar 1 ½ % (satu setengah persen) secara langsung dan tunai;
11. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) secara tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh Juta rupiah) perhari jika tidak mentaati penetapan dan atau putusan atas perkara ini hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
14. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang adil berdasarkan hukum (*rechte doen naar geode justitie*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi, jawaban dan gugatan rekonpensi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 April 2020 dan terhadap replik Penggugat tersebut tergugat telah pula mengajukan duplik tanggal 22 April 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan alat bukti surat, berupa bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42, P-43, P-44, P-45, P-46, P-47, P-48, P-49, P-50, P-51, P-52, P-53, P-54, P-55, P-56, P-57, P-58, P-59, P-60, P-61, P-62, P-63, P-64, P-65, P-66, P-67, P-68, P-69, P-70, P-71, P-72, P-73, P-74, P-75, P-76, P-77, P-78, P-79, P-80, P-81, P-82, P-83, P-84, P-85, P-86, P-87, P-88, P-89, P-90, P-91, P-92, P-93, P-94, P-95, P-96, P-97, P-98, P-99, P-100, P-101, P-102, P-103, P-104, dan P-105;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti – bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang memberikan keterangan dengan disumpah sebagai berikut:

1. Saksi KOMANG MUNDRAYANA;
2. Saksi LYNDON SAPUTRA;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa surat bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15; T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22, T-23, T-24, T-25, T-26, T-27, dan T-28;

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan bukti – bukti surat juga mengajukan 2 (satu) orang saksi di persidangan yang memberikan keterangan dengan disumpah sebagai berikut:

1. Saksi DAVID MARDIJANTO;
2. Saksi DINNA;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada tanggal 3 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat dipersidangan mengajukan kesimpulan pada tanggal 4 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa selain apa yang telah diajukan dan dihadapkan di persidangan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan apapun lagi dan selanjutnya mohon putusan;

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

Halaman 40 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK

### 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)



## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan beberapa jenis eksepsi yakni sebagai berikut :

1. Penggugat tidak memiliki legal standing;
2. Gugatan Penggugat kabur (obscur libel)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat, Penggugat telah pula mengajukan bantahan melalui repliknya, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu-persatu eksepsi tersebut sebagai berikut dibawah ini;

1. Penggugat tidak memiliki legal standing;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat, Penggugat tidak memiliki legal standing karena masa sewa telah berakhir dan tidak pernah ada perpanjangan perjanjian sewa menyewa baru antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya memuat bahwa Penggugat adalah penyewa ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 dengan jangka waktu sewa selama 10 tahun dihitung sejak tanggal 17 Desember 2009 sampai dengan 17 Desember 2019 (Posita Gugatan pada angka 3, dan angka 5); Bahwa berdasarkan pada posita a quo, maka menurut hukum sewa menyewa berlaku ketentuan:

Pasal 1570 KUHPerdata :

*“Jika Sewa Menyewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”*

Sehingga sangat jelas menurut hukum bahwa dikarenakan Sewa Menyewa dibuat secara tertulis yakni berupa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 yang tertera pada angka 2 dan angka 6-nya, memuat jangka waktu berakhirnya sewa (masa sewa) yakni selama 10 tahun dihitung sampai dengan tanggal 17 Desember 2019, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 KUHPerdata, gugatan yang diajukan Penggugat pada tanggal 20 Januari 2020 adalah Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* sebagai penyewa dalam perkara ini dikarenakan jangka waktu sewa menyewa telah berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan pada angka 2 dan angka 6 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009, sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut segala sesuatu akibat dari hubungan sewa menyewa yang telah berakhir demi hukum.



Menimbang, atas eksepsi Tergugat tersebut, dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Turut Tergugat mempunyai masa berlaku 10 tahun dalam hal ini berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 dan dapat diperpanjang tanpa perlu memberitahukan kepada pemilik berdasarkan ketentuan dan syarat dalam Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 17 Desember 2009 Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Turut Tergugat No : 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 mengenai Fasilitas khusus serta jaminan dari pemilik gedung menyatakan :

Ayat 1:

*Pihak penyewa diberikan hak untuk perpanjangan sewa untuk periode 10 tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan. Jika Pihak penyewa berniat memperpanjang sewa maka pihak penyewa tidak perlu memberitahukan kepada pemilik gedung dan apabila penyewa tidak menggunakan hak tersebut, paling lambat sebelum 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, penyewa akan memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik gedung.*

Menimbang, bahwa ditegaskan pula dalam perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Turut Tergugat No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09, telah terang dan jelas bahwa syarat batalnya/berakhirnya perjanjian ini atau jika pihak penyewa tidak ingin memperpanjang sewa paling lambat 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir penyewa memberitahukan kepada pemilik. Dan selanjutnya Vide pasal 9 Perjanjian aquo menyatakan:

Jaminan Hukum:

- 1) Jika terjadi pengalihan hak dari pihak yang menyewakan gedung kepada pihak lain sebelum penandatanganan "Akta Perjanjian Sewa Menyewa Ruang", maka ketentuan-ketentuan dalam "Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa Ruang" ini tetap berlaku dan pihak pengambil alih hak tunduk pada ketentuan ini.*
- 2) Jika Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini akan dijadikan sebagai dasar pembuatan Akta Sewa Menyewa maka tidak boleh menyimpang dari isi Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini, sedangkan hal-hal yang belum tercantum dalam Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini harus disepakati kedua belah pihak, apabila terjadi ketidak sepahaman maka Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini yang dipakai sebagai acuan/pedoman sewa menyewa.*



Menimbang, bahwa pada tahun 2018, Turut Tergugat mengalihkan kepemilikan gedung kepada Tergugat dan sejatinya pasca peralihan tersebut, Penggugat masih menempati ruangan sewa atas dasar dan sesuai dengan perjanjian. termaksud diatas dan untuk tagihan sewa mulai periode sewa bulan Februari 2018 sampai dengan periode November 2019, Penggugat telah melakukan pembayaran sewa kepada Tergugat, dan Tergugat telah menerimanya, untuk hal ini akan Penggugat buktikan pada saat pembuktian nanti. bahwa dengan beralihnya pembayaran sewa dari Turut Tergugat kepada Tergugat dan menerima uang sewa dari Penggugat sejak Februari 2018 sampai dengan Nopember 2019. Ini sudah tentu membuktikan Tergugat mengetahui perihal perjanjian awal antara Penggugat dengan Turut Tergugat dan juga sekaligus membuktikan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat masih berjalan sebagai mana pengakuan Tergugat tersebut dalam jawabanya pada butir 10 halaman 9, yang mana sebagaimana hukum ini merupakan legal standing Penggugat, dan untuk .hal ini sesuai dengan pendapat, Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata : Dalam Teori dan Praktek* (hal. 3) mengatakan :

*“Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat.”*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa legal standing atau disebut juga dengan kata lain kedudukan hukum, yang dalam hal ini M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata hal 111 – 136*, mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*;

Menimbang, bahwa dari pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan

*Halaman 43 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (Tergugat). Dengan kata lain, Penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak melakukan gugatan;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan kedudukan Penggugat in casu, yang dalam surat gugatannya merasa ada pada pihak yang dirugikan atas perbuatan Tergugat, yang bertindak memutuskan aliran listrik pada gedung toko yang disewanya dengan berpegang pada perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 antara Turut Tergugat sebagai pemilik gedung sebelumnya dan kemudian beralih kepemilikan selanjutnya kepada Tergugat, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang dirasa oleh Penggugat merugikan, sehingga ia bertindak melakukan gugatan kepada Tergugat, cukuplah dapat dikatakan penggugat memiliki kedudukan hukum atau legal standing untuk melakukan gugatan kepada Tergugat, sehingga eksepsi dari tergugat mengenai Penggugat yang tidak memiliki legal standing tidak beralasan hukum oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

## 2. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*).

Menimbang, bahwa eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) menurut Tergugat dikarenakan posita gugatan mengandung kualifikasi perbuatan wanprestasi yang didasarkan pada perjanjian sewa menyewa nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 sesuai dengan petitum gugatan Penggugat yang menyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dimana Penggugat dalam Posita gugatannya memuat:

- Penggugat adalah Penyewa ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 dengan jangka waktu sewa selama 10 tahun dihitung sejak tanggal 17 Desember 2009 sampai dengan 17 Desember 2019 (Posita Gugatan pada angka 3, dan angka 5);

Bahwa Penggugat dalam Petitum gugatannya memuat:

- Pada angka 2 “menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 antara Penggugat dan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat juga bagi Tergugat
- Pada angka 3 “menyatakan Tindakan Tergugat yang telah mematikan aliran Listrik ditempat sewa toko yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan operasional pekerjaan adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Jika mengacu pada Posita Gugatan Penggugat, maka dalam positanya jelas terurai bahwa dalil yang digunakan Penggugat dalam perkara ini ialah dalil mengenai peristiwa hukum Perjanjian Sewa Menyewa, in casu hak menuntut Penggugat sebagai Penyewa, maka berlakulah ketentuan hukum sewa menyewa sebagaimana ketentuan Pasal 1548 KUHPerdata, yang oleh karena itu bilamana terjadi pelanggaran terhadap klausula Sewa Menyewa maka bentuk Gugatan ialah GUGATAN WANPRESTASI, maka dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini antara Posita gugatan dengan Petitum Gugatan tidak sesuai dan tidak berhubungan yang menyatakan tindakan Tergugat adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka dengan demikian mengakibatkan konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, sebagaimana yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001:

*“Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel, sehingga tidak dapat diterima.”*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur ( *obscur libel* ), dalam repliknya Penggugat mengemukakan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa argumentasi dari Tergugat yang berasumsi sebagaimana tersebut diatas (tentang *obsecur libel*) sangat amat salah memahami surat gugatan in casu adalah PMH atas dasar adanya Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 dikarenakan hal :

1. Adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat pada tanggal 18 Desember 2019, dimana atas informasi dari pegawai toko Penggugat, Tergugat telah memadamkan lampu listrik penerangan Toko Buku milik Penggugat di Mega Town Square Palangka Raya, keadaan ini diketahui manakala staff Penggugat mau membuka toko walaupun Pihak Penggugat telah membayar tagihan listrik sesuai dengan tarif resmi PLN.
2. Bahwa terkait dengan adanya Pemadaman lampu tersebut, Penggugat telah meminta klarifikasi kepada Tergugat, serta memberikan somasi/teguran berdasarkan Surat No. 1684/OPRL-KAM/XII/19 tanggal 23 Desember 2019 dan Surat No 1688/OPRL-KAM/XII/19 tanggal 30 Desember 2019;

Halaman 45 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



3. Bahwa tindakan Tergugat adalah wujud dari tindakan yang sangat sewenang-wenang dan perbuatan Tergugat mengusir Penggugat dengan cara mematikan fasilitas listrik sehingga Penggugat tidak dapat melakukan operasional pekerjaan adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa selain dari pada itu Tergugat berasumsi in casu adalah penggabungan masalah wanprestasi dan PMH tidak dibenarkan, maka ini adalah asumsi yang sangat keliru;

*karena sebagai mana :*

*Putusan Mahkamah Agung No. 575 K/Pdt/1983, sebagaimana dinyatakan Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, 2004 : hal.456, bahwa meski tidak diatur oleh HIR dan RBg, penggabungan perkara dapat dilakukan sepanjang benar-benar untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan dan menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan.*

- Bahwa juga vide beberapa Yurisprudensi, yang pada pokoknya membenarkan penggabungan antara wanprestasi dengan PMH, adalah sebagai berikut :

a. Putusan MA Nomor 2157/K/Pdt/2012 Dalam perkara ini penggugat menggabungkan gugatan wanprestasi dan PMH. Namun dalam dalilnya menjelaskan soal wanprestasi dan yang terbukti juga adalah soal wanprestasinya. Terhadap perkara ini Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan:

- Bahwa walaupun dalam surat gugatan menggunakan istilah perbuatan melawan hukum (PMH), tidak berarti gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena posita gugatan telah secara jelas menguraikan hubungan hukum para pihak, yaitu adanya hutang piutang dan penggugat telah mendalilkan para Tergugat telah wanprestasi;
- Mengingat asas peradilan cepat, sederhana dan murah, penyebutan istilah perbuatan melawan hukum (PMH) dalam surat gugatan, padahal fakta-fakta persidangan menggambarkan hubungan perjanjian para pihak, tidak mengakibatkan surat gugatan cacat atau tidak dapat diterima;
- Mengingat fakta-fakta persidangan di Pengadilan Negeri, penggugat (dalam hal ini pemohon kasasi) telah dapat membuktikan dalil-dalilnya dimana terbukti tergugat wanprestasi.

b. Putusan MA No. 886 K/Pdt/2007, juga membenarkan penggabungan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan.

*Halaman 46 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



c. Dr. Yasardin, S.H., M.Hum, Hakim Tinggi pada PTA Jakarta (Varia hal 38), penggabungan gugatan wanprestasi dan PMH dapat dilakukan, dengan syarat yang ketat yaitu:

1. Terdapat hubungan erat antara dua perbuatan tersebut;
2. Dalam objek yang sama dan diselesaikan dengan hukum acara yang sama ;
  1. Antara wanpresasi dan perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan pengadilan yang sama;
  2. Untuk menyederhanakan proses dan menghindari dua putusan yang berbeda/bertentangan;
  3. Dalam posita (alasan-alasan diajukan gugatan) diuraikan secara sendiri-sendiri, artinya dalam posita diuraikan secara jelas peristiwa wanprestasi dahulu, kemudian diikuti dengan uraian secara jelas pula tentang perbuatan melawan hukumnya dan demikian juga di dalam petitum (hal-hal yang diminta/dituntut)

Bahwa selain dari pada itu juga beralasan hukum in casu vide Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan bantahan eksepsi dari Penggugat tentang gugatan Penggugat yang kabur (*obscur libel*), Majelis Hakim akan mempertimbangkannya di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti surat gugatan dari Penggugat, yang menjadi objek sengketa adalah perbuatan dari Tergugat yang merugikan Penggugat dengan mematikan aliran listrik pada toko atau bangunan yang diklaim oleh Penggugat masih terikat hubungan sewa antara penggugat dengan Tergugat setelah adanya perjanjian antara pemilik gedung sebelumnya yakni Turut Tergugat sebagaimana dalam perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009, sehingga Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan dari Tergugat tersebut, karena Penggugat merasa masih bersatus sebagai penyewa dari gedung, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim, hal ini bukanlah termasuk dalam penggabungan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, sehingga eksepsi dari Tergugat tentang gugatan Penggugat yang *obcur libel* adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA**

## **DALAM KOMPENSI**

Halaman 47 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat dan begitu pula dengan maksud jawaban Tergugat sebagaimana dalam surat jawaban Tergugat, sehingga apa yang didalilkan para pihak dan tidak dibantah, adalah fakta hukum yang tidak perlu dilakukan pembuktian lagi;

Menimbang, bahwa esensi dari gugatan penggugat adalah sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah suatu Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang jasa, perdagangan, industri, percetakan dan toko buku yang menjual buku, majalah dan stationery (alat tulis sekolah/kantor) yang sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2019 telah membuka outlet/Toko Buku Karisma di MEGATOP TRADE CENTER, dengan sistem sewa yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Turut Tergugat selaku pemilik gedung MEGATOP TRADE CENTER.

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Desember 2009 Penggugat mengadakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa dengan Turut Tergugat, sesuai dengan Perjanjian Nomor : 057/TAP-GKM/LGL/XII/09, dimana perjanjian tersebut terkait dengan perjanjian kerjasama dalam hal sewa menyewa ruangan toko yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya, dengan luas  $\pm$  750 M<sup>2</sup> ( kurang lebih tujuh ratus lima puluh meter persegi ), dan Penggugat mendapatkan tempat yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya Lantai Toko : LT1-B-002 dengan Luas Ruang Total: 338,25 M<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh delapan koma dua puluh lima meter persegi), dengan masa berlaku 10 tahun dalam hal ini berakhir pada tanggal 17 Desember 2019;

Menimbang, bahwa pada tahun 2018 Turut Tergugat mengalihkan kepemilikan gedung kepada Tergugat, dan sepengetahuan Tergugat, Penggugat masih menempati ruangan sewa atas dasar Perjanjian Sewa Menyewa No 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 aquo, sehingga kewajiban pembayaran sewa dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sejak Oktober 2018 sampai dengan priode November 2019;

Menimbang, bahwa seiring berjalan waktu, kemudian Tergugat pada tanggal 17 Desember 2019 mengirimkan email yang memberitahukan bahwa tidak perpanjang jangka waktu sewa kepada Penggugat di Mega Town Square Palangka Raya, dan meminta Penggugat menghentikan operasional toko pada tanggal 18 Desember 2019 dan melakukan penyerahan kembali ruang sewa selambat-lambatnya 16 Januari 2020;

Menimbang, bahwa atas dasar perjanjian nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 antara Penggugat dengan Turut Tergugat yang diketahui oleh Tergugat sebagai pemilik selanjutnya dari objek perjanjian tersebut, Penggugat tidak melakukan

Halaman 48 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apa yang dimintakan oleh Tergugat, sehingga berakibat pada tanggal 18 Desember 2019, Tergugat memadamkan lampu listrik penerangan Toko Buku milik Penggugat di Mega Town Square Palangka Raya tersebut, sehingga Penggugat tidak dapat menjual produk-produk milik Penggugat, sehingga Penggugat merasa Tergugat telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, yang sangat merugikan Penggugat, sedangkan menurut Penggugat, Penggugat masih berstatus penyewa gedung di Mega Town square Palangka Raya tersebut dengan dasar perjanjian nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 yang diketahui Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas, Majelis berpendapat dalam hal ini yang perlu dibuktikan adalah, apakah benar perbuatan Tergugat termasuk sebagai perbuatan melawan hukum dengan mematikan aliran listrik terhadap gedung milik Penggugat pada tanggal 18 Desember 2019 sehingga merugikan Penggugat yang tidak dapat melakukan operasional pekerjaan, dengan alasan bahwa Penggugat adalah masih sebagai pihak penyewa gedung milik Tergugat dengan dasar perjanjian sewa menyewa nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 a quo;

Menimbang, bahwa di dalam perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Turut Tergugat sebagai pemilik gedung sebelumnya, yang kemudian beralih kepemilikannya kepada Tergugat dan perjanjian tersebut diketahui oleh Tergugat, terdapat beberapa klausul tentang teknis perjanjian sewa menyewa sebagai berikut dibawah ini :

Ayat 1:

*Pihak penyewa diberikan hak untuk perpanjangan sewa untuk periode 10 tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan. Jika Pihak penyewa berniat memperpanjang sewa maka pihak penyewa tidak perlu memberitahukan kepada pemilik gedung dan apabila penyewa tidak menggunakan hak tersebut, paling lambat sebelum 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, penyewa akan memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik gedung.*

Dalam pasal 9 disebutkan juga :

Jaminan Hukum:

- 1) Jika terjadi pengalihan hak dari pihak yang menyewakan gedung kepada pihak lain sebelum penandatanganan "Akta Perjanjian Sewa Menyewa Ruang", maka ketentuan-ketentuan dalam "Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa Ruang" ini tetap berlaku dan pihak pengambil alih hak tunduk pada ketentuan ini.*
- 2) Jika Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini akan dijadikan sebagai*

Halaman 49 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Plk



*dasar pembuatan Akta Sewa Menyewa maka tidak boleh menyimpang dari isi Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini, sedangkan hal-hal yang belum tercantum dalam Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini harus disepakati kedua belah pihak, apabila terjadi ketidak sepahaman maka Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini yang dipakai sebagai acuan/pedoman sewa menyewa.*

Menimbang, bahwa sebelum dapat menyatakan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat adalah termasuk kedalam perbuatan melawan hukum, karena dianggap Penggugat merugikan sebagai penyewa, dengan bertindak mematikan aliran listrik pada tanggal 18 Desember 2019, maka terlebih dahulu akan dibuktikan, apakah kedudukan Penggugat masih dapat dikategorikan sebagai penyewa yang sah sebagaimana yang didalilkan, dengan dasar perjanjian nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 yang menyatakan masih berlaku dan mengikat Tergugat sebagai pemilik gedung yang baru, ataukah perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 antara Penggugat dan Turut Tergugat menjadi tidak mengikat bagi pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa perjanjian menurut Prof. Subekti, SH diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUHPperdata yang menyebutkan "*perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*".

Menimbang, bahwa dalam suatu perjanjian dikenal adanya suatu asas yang disebut dengan asas kepribadian suatu perjanjian. Asas ini dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1315 KUHPperdata yang menyebutkan "*pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk diri sendiri*".

Menimbang, bahwa kata "mengikatkan diri" sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1315KUHPperdata tersebut maksudnya adalah ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedang meminta ditetapkannya suatu janji, berarti ditunjuk pada memperoleh hak-hak atau sesuatu atau dapat menuntut sesuatu;

Menimbang, bahwa sepatutnya, perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian tersebut dan tidak mengikat orang lain, suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Orang-orang lain yang merupakan pihak ketiga, tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian tersebut;

*Halaman 50 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan kata lain suatu perjanjian mengikat dan berlaku bagi para pihak pembuatnya sebagaimana pasal 1313 KUHPerdata, dan pada dasarnya memperjanjikan suatu hak untuk pihak ketiga, yang berada diluar perjanjian, tidak diperkenankan, sebagaimana diatur dalam pasal 1315 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan pasal 1340 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

1. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;
2. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 1340 ayat (2) KUHPerdata tersebut, suatu perjanjian tidak boleh merugikan maupun menguntungkan pihak ketiga, suatu perjanjian pada dasarnya tidak boleh menimbulkan hak maupun kewajiban terhadap pihak ketiga kecuali jika dibuat suatu janji bagi kepentingan pihak ketiga;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Turut Tergugat yang tertuang dalam perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 sebagaimana surat bukti P-3 / surat bukti T-25 yang ditandatangani oleh Penggugat (PT.Gospel Karisma Mediatama sebagai penyewa dan Turut Tergugat sebagai pemilik ruangan Megatop Trade Center, tidaklah mengikat bagi pihak Tergugat (sebagai pihak ketiga) yang berkedudukan sebagai pemilik selanjutnya (pemilik baru) objek sewa dari perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009, sehingga dalam hal ini dapat dikatakan, kedudukan Tergugat sebagai pemilik gedung yang beritikad baik terhadap hak-hak Penggugat yang masih mengikatkan diri dalam perjanjian sewa antara Penggugat dan Turut Tergugat atas gedung miliknya Tergugat, dibawah Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 yang masih belum berakhir hingga sampai 17 Desember 2019 , namun demikian Tergugat sebagai pemilik yang asah atas gedung objek sewa antara Penggugat dan Turut Tergugat tersebut sebelumnya, tidak serta merta harus terikat dengan perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat, sepanjang perjanjian itu kemudian dapat merugikan pihak Tergugat sebagai pihak ketiga diluar dari perjanjian itu;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat bukanlah pihak yang terikat dengan perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1313 KUHPerdata, pasal 1315 KUHPerdata dan pasal 1340 KUHPerdata, maka seluruh apa yang

*Halaman 51 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



diperjanjikan termasuk di dalamnya kalusul tentang " Pihak penyewa diberikan hak untuk perpanjangan sewa untuk periode 10 tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan. Jika Pihak penyewa berniat memperpanjang sewa maka pihak penyewa tidak perlu memberitahukan kepada pemilik gedung dan apabila penyewa tidak menggunakan hak tersebut, paling lambat sebelum 4 (empat) bulan sebelum masa sewa berakhir, penyewa akan memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik gedung. Dan juga Jika terjadi pengalihan hak dari pihak yang menyewakan gedung kepada pihak lain sebelum penandatanganan "Akta Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan", maka ketentuan-ketentuan dalam "Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa Ruangan" ini tetap berlaku dan pihak pengambil alih hak tunduk pada ketentuan ini. Serta Jika Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini akan dijadikan sebagai dasar pembuatan Akta Sewa Menyewa maka tidak boleh menyimpang dari isi Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini, sedangkan hal-hal yang belum tercantum dalam Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini harus disepakati kedua belah pihak, apabila terjadi ketidak sepahaman maka Konfirmasi Kesepakatan Sewa Menyewa ini yang dipakai sebagai acuan/pedoman sewa menyewa, yang menjadi alasan Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan Tergugat terikat hal itu, adalah tidak beralasan dan tidak berlaku mengikat Tergugat, sehingga sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat haruslah tunduk terhadap perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009, yang dibuat Penggugat dengan Turut Tergugat sebelumnya adalah keliru dan tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena klaim penggugat yang menyatakan masih sebagai pihak yang sah sebagai penyewa dalam hal sewa menyewa gedung atas dasar perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009, dan menyatakan penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mematikan aliran listrik pada tanggal 18 Desember 2019 setelah berakhirnya jangka waktu sewa dalam perjanjian tersebut yakni tanggal 17 Desember 2019, sehingga mengganggu jalannya kegiatan produksi penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya, adalah tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat sehingga petitum yang menyatakan Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum dalam surat gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ditolak, maka terhadap petitum lainnya tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi dan patutlah pula gugatan penggugat seluruhnya dinyatakan ditolak;

Halaman 52 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



**DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat jawabannya telah mengajukan tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa mengenai provisi Tergugat yang memerintahkan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk memindahkan barang-barang milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang ada pada ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002, ke tempat yang ditunjuk oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan sepengetahuan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, melakukan pengosongan Objek Sewa dalam keadaan kosong (*bare*) agar siap untuk disewakan kembali, dengan biaya pengosongan Objek Sewa yang akan dibebankan kemudian kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum oleh karena perkara ini masih dalam proses sengketa sehingga tuntutan provisi dari Penggugat haruslah ditolak;

**DALAM REKONPENSİ**

Menimbang, bahwa apa yang dimaksud dalam gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa esensi dari gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi adalah menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 dengan jangka waktu sewa 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak 18 Desember 2009 sampai dengan 17 Desember 2019 demi hukum telah berakhir;

Menimbang, bahwa walaupun Perjanjian Sewa Menyewa demi hukum telah berakhir, Penggugat secara melawan hukum dan tanpa se-izin Tergugat tetap menguasai Objek Sewa sehingga Tergugat tidak dapat menggunakan Objek Sewa tersebut walaupun Tergugat telah menegur Penggugat berkali-kali untuk melakukan pengosongan dan serah terima Objek Sewa, sehingga perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi sudah sepatutnya dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena telah merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya dalam gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang

*Halaman 53 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan telah ditolak, maka sudah jelas kedudukan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi dalam perkara ini adalah bukan merupakan pihak yang sah dalam menguasai gedung milik Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi yang mana telah berakhir pada tanggal 17 Desember 2019 sebagai pihak yang menyewa gedung sebagaimana dalam perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009, yang kemudian tanpa mengindahkan teguran atau somasi pengosongan gedung secara sukarela dari bentuk itikad baik pemilik gedung yaitu Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi dan juga dengan penawaran perpanjangan sewa selama jangka waktu 2 tahun, sehingga tindakan dari Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi yang berkaitan dengan penguasaan gedung milik Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi sampai saat gugatan Konkursi ini diajukan adalah hal yang tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa begitu pula berdasarkan hasil pemeriksaan setempat ditemukan gedung milik Tergugat yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002, masih ditempati dan terisi barang-barang milik Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi bahkan melakukan penguncian dengan cara menggembok ruang gedung oleh Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi memang senyatanya telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga apa yang didalilkan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi dalam gugatan Konkursinya pada petitum angka 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konkursi dari Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi tentang Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi yang melakukan perbuatan melawan hukum dikabulkan, maka Majelis akan mempertimbangkan satu persatu petitum selanjutnya dari gugatan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi sebagaimana berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 3 yang menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 telah berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019 sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Majelis terdahulu tentang perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 yang tidak mengikat Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi sebagai pihak diluar perjanjian a quo, maka segala apa yang diperjanjikan dalam perjanjian Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tersebut kemudian menjadi tidak berlaku lagi sejak berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa pada tanggal 17 Desember 2019 tersebut, sehingga petitum angka 3 patutlah untuk dikabulkan;

Halaman 54 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa petitum angka 4 yang juga merupakan bagian dari perjanjian sebagaimana dalam petitum angka 3 yang dikabulkan, maka terhadap hal yang menyatakan klausula Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 mengenai Fasilitas Khusus dan Jaminan dari Pemilik Gedung angka 1 "*Pihak Penyewa diberikan hak untuk memperpanjang sewa untuk periode 10 Tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan*" tanpa adanya persetujuan (kesepakatan) dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah klausula yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dikarenakan bertentangan dengan ketentuan dengan perundang-undangan yang berlaku dalam ketentuan sewa menyewa, patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 gugatan rekonpensi menyebutkan tentang Menyatakan Risalah Rapat Perihal Penyelesaian OT Tenant Kharisma tertanggal 11 Februari 2019 sah dan mengikat bagi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, sebagaimana surat bukti P-53/surat bukti T-24, sepanjang surat tersebut merupakan bukti yang menyatakan bahwa telah terjadi pertemuan antara pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana dalam surat bukti P-53/surat bukti T-24 tersebut yang membahas mengenai tindak lanjut sewa gedung milik Penggugat rekonpensi/Tergugat Kompensi, adalah sah dan risalah rapat tersebut mengikat bagi pihak-pihak, sehingga petitum ini juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 menyebutkan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak memiliki hak untuk menguasai dan menempati ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 sejak Perjanjian sewa menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019, sebagaimana dalam pertimbangan Majelis sebelumnya, dimana dalam dalil gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang secara tegas mengakui pemilik yang sah atas gedung a quo adalah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi, maka dengan berakhirnya sewa menyewa antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Turut Tergugat atas gedung milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi, maka Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak memiliki hak untuk tetap menguasai dan menempati ruangan toko sebagaimana dalam petitum angka 6 Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi, sehingga petitum ini juga patut untuk dikabulkan;

Halaman 55 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah pemilik yang sah atas gedung yang hingga sekarang masih ditempati oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, maka terhadap petitum angka 7 yang menyatakan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi berhak untuk menyewakan ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 yang hak kepemilikannya dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi kepada pihak lain, sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebelumnya kedudukan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang tidak memiliki dasar hukum masih menempati ruang gedung milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum sebelumnya, maka adalah tepat apabila Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk segera menyerahkan dan mengosongkan ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 secara sukarela tanpa syarat dalam keadaan semula kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, sehingga petitum angka 8 ini pula patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 dan petitum angka 10 dalam surat gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang menyebutkan tentang menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 845.000,-/hari (delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah per hari) terhitung sejak tanggal 18 Desember 2019 sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, serta Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar Kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) berikut bunga sebesar 1 ½ % (satu setengah persen) secara langsung dan tunai, oleh karena di dalam petitum surat gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak menyebutkan secara rinci dan detail kerugian secara materiil maupun inmateriil tentang apa-apa yang menjadikan perhitungan kerugian itu, dari penguasaan gedung oleh pihak Tergugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, maka terhadap petitum sebagaimana angka 9 dan 10 patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 tentang menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) secara tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh Juta rupiah) perhari jika tidak mentaati penetapan dan atau putusan atas perkara ini hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), adalah

*Halaman 56 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan tuntutan yang tidak tepat diberlakukan terhadap gugatan Rekonpensi a quo menurut Majelis Hakim, maka terhadap petitum angka 11 ini patutlah pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 yakni petitum yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara ini, oleh karena dalam perkara ini tidak dimintakan secara tersendiri mengenai objek yang dimintakan sita jaminan, hanya menyebutkan secara umum tentang harta kekayaan milik penggugat yang ada di dalam gedung milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tersebut, maka terhadap petitum angka 12 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum mengenai putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi sebagaimana petitum angka 13 dalam gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta sebagaimana diatur dalam pasal 191 (1) Rbg, dan berdasarkan SEMA No. 3 tahun 2000 butir 7 menyatakan bahwa tanpa jaminan tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta, maka terhadap petitum dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meski timbul banding atau kasasi patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 14 gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, yang menyatakan menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, maka oleh karena dalam gugatan Konpensi dari Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi maupun dalam gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi berada berada dipihak yang kalah dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berada dipihak yang menang, maka cukup alasan untuk Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebagian dikabulkan, maka terhadap yang sebagiannya lagi patutlah untuk ditolak;

Memperhatikan Pasal 1313 KUHPerdata, pasal 1315 KUHPerdata, Pasal 1340 KUHPerdata, pasal 191 (1) Rbg, dan SEMA No. 3 tahun 2000 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 57 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN PIK



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KONPENSI**

- Menolak Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

**DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan provisi Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

**DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 telah berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019 sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan klausula Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 tertanggal 17 Desember 2009 mengenai Fasilitas Khusus dan Jaminan dari Pemilik Gedung angka 1 "Pihak Penyewa diberikan hak untuk memperpanjang sewa untuk periode 10 Tahun berikutnya setelah masa sewa berakhir dengan syarat dan kondisi yang sama serta pembayaran secara bulanan tanpa uang muka ataupun jaminan" tanpa adanya persetujuan (kesepakatan) dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah klausula yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dikarenakan bertentangan dengan ketentuan dengan perundang-undangan yang berlaku dalam ketentuan sewa menyewa;
5. Menyatakan Risalah Rapat Perihal Penyelesaian OT Tenant Kharisma tertanggal 11 Februari 2019 sah dan mengikat bagi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;
6. Menyatakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak memiliki hak untuk menguasai dan menempati ruangan: ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 sejak Perjanjian sewa menyewa Nomor 057/TAP-GKM/LGL/XII/09 berakhir demi hukum pada tanggal 17 Desember 2019;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi berhak untuk menyewakan ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 yang hak kepemilikannya dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi kepada pihak lain;
8. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk segera menyerahkan dan mengosongkan ruangan toko dengan luas 750 m<sup>2</sup> yang terletak di Megatop Trade Center Palangka Raya yang saat ini dikenal sebagai Mega Town Square dengan nomor unit LT 1-B-002 secara sukarela tanpa syarat dalam keadaan semula kepada Penggugat Rekonpensi;
9. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk sebagiannya lagi;

## **DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.386.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh enam ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Senin, tanggal 10 Agustus 2020 oleh oleh kami MAHFUDIN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, IRFANUL HAKIM, S.H dan SYAMSUNI, S.H.,M.K.n., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Plk tanggal 30 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, JUMIATI, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

IRFANUL HAKIM, S.H.

MAHFUDIN, S.H., M.H.

SYAMSUNI, S.H.,M.Kn.

Panitera Pengganti,

JUMIATI, S.H.

Halaman 59 dari 60 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Plk

### 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

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp50.000,00;
4. PNPB .....	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp500.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp750.000,00;
Jumlah .....	:	<u>Rp1.386.000,00;</u>

( Satu juta tiga ratus delapan pulun enam ribu Rupiah )

### 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)