



PUTUSAN

Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

GEMAWATI RAMLI, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya No. 28, RT 005/RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Lina Novita, S.H., M.H.** dan Niko Palenta Sitanggang, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum LC & Co. Advocates, berkedudukan di Graha BIP Lt. 6, Jalan Gatot Soebroto Kavling 23, Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 045/SKK/LC&CO/VI/2020 tertanggal 15 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

MELAWAN

1. **SITI SRIYATI MUTIAH S.E.**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 16, RT 003/RW 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **SYUKRI GUNAWAN**, berkedudukan di Tebet Raya Nomor 65 RT 009/RW 001 Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, DKI Jakarta. Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
3. **IMAN, S.H., M.Kn.**, berkedudukan di Ruko Komplek De'Minimalis Nomor 5 Jalan Raya Jatimulya, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;



4. **MUHAMMAD TOHA, S.H., M.Kn.**, berkedudukan di Jalan R.A. Kartini Nomor 89 RT 029/ RW 008, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., tertanggal 06 Februari 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
 2. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., tertanggal 07 Februari 2020, tentang Penetapan Hari Sidang pertama;
- Telah membaca surat-surat perkara;
- Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan surat gugatannya tertanggal 5 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Februari 2020 dibawah Register Nomor : 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

- 1.1 Bahwa PENGGUGAT adalah orang perseorangan (*naturlijk person*) yang termasuk ke dalam salah satu jenis subjek hukum, yang mana dianggap sudah cakap untuk bertindak secara hukum dan dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut "KUHPerdata"), termasuk dalam hal mengajukan gugatan ini;
- 1.2 Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan **Perjanjian Sewa Menyewa** Nomor 02 tertanggal 1 Februari 2019 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Sewa Menyewa**") di hadapan TURUT TERGUGAT II dengan **Objek Sewa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan** yang berdiri di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan yakni terdiri dari:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 122/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3251/1989 tanggal 16 Desember 1989, seluas **1.693 m²** (seribu enam ratus sembilan puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut **"SHGB I"**);
 - b) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor (SHGB) 123/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3252/1989 tanggal 16 Desember 1989, seluas **783 m²** (tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut **"SHGB II"**).
- 1.3 Bahwa TURUT TERGUGAT I merupakan Pemilik dari 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang menjadi Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa, yang mana TERGUGAT dalam hal melakukan tindakan hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini bertindak sebagai kuasa dari TURUT TERGUGAT I;
 - 1.4 Bahwa maka dari itu, hubungan hukum yang terjadi dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini yakni antara PENGGUGAT sebagai PENYEWA dan TERGUGAT sebagai PEMBERI SEWA;
 - 1.5 Bahwa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa PENGGUGAT dan TERGUGAT menyepakati **harga sewa sebesar Rp850.000.000,-** (delapan ratus lima puluh juta rupiah) per tahun, dengan **masa sewa 10 (sepuluh) tahun** adalah **Rp8.500.000.000,-** (delapan milyar lima ratus juta rupiah) serta PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat pembayaran harga sewa dilakukan menjadi **3 (tiga) tahap pembayaran** yang terbagi menjadi:
 - a) **Pembayaran I (Pertama)** dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa sebesar **Rp2.550.000.000,-** (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
 - b) **Pembayaran II (Kedua)** dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 01 Februari 2020 sebesar **Rp2.550.000.000,-** (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
 - c) **Pembayaran III (Ketiga)** dan/atau pelunasan dilakukan 1 (satu) tahun setelah pembayaran II (Kedua) sebesar **Rp3.400.000.000,-** (tiga milyar empat ratus juta rupiah).

Halaman 3 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

- 1.6 Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (4) Perjanjian Sewa Menyewa PENGUGAT berkewajiban memberikan dan menyerahkan **Security Deposit** kepada TERGUGAT pada tahun Pertama sewa sebesar **Rp100.000.000** (seratus juta rupiah);
- 1.7 Bahwa **PENGUGAT telah melaksanakan kewajibannya** sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa dengan melakukan **pembayaran I (Pertama)** melalui cek Bank BTN Cabang Jakarta Melawai nomor TM768934 sebesar **Rp2.550.000.000,-** (dua miliar lima ratus lima puluh juta) dan Pasal 2 ayat (4) Perjanjian Sewa Menyewa terkait dengan pembayaran **security deposit** sebesar **Rp100.000.000,-** (seratus juta rupiah);
- 1.8 Bahwa **TERGUGAT tidak menjalankan kewajibannya secara tepat waktu** sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa dimana TERGUGAT harus menyelesaikan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II **selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa yakni pada tanggal 30 April 2019. FAKTANYA**, pengurusan pembaharuan kedua SHGB selesai 9 (sembilan) bulan setelah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa yakni pada tanggal **06 November 2019 untuk SHGB I** dan untuk **SHGB II** pada tanggal **26 November 2019**;
- 1.9 Bahwa dikarenakan keterlambatan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II, PENGUGAT tidak dapat melakukan renovasi dan pengurusan perizinan yang pada akhirnya mengakibatkan PENGUGAT tidak dapat menjalankan kegiatan usahanya pada Objek Sewa;
- 1.10 Bahwa dengan demikian, PENGUGAT memiliki kedudukan dan kepentingan hukum untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap TERGUGAT sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini:

II. POKOK-POKOK GUGATAN

- 2.1 **TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PENGURUSAN PEMBAHARUAN SHGB I DAN SHGB II PADA OBJEK SEWA SECARA TEPAT WAKTU SESUAI PERJANJIAN SEWA MENYEW**

Halaman 4 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



- 2.1.1 Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa terhadap Objek Sewa;
- 2.1.2 Bahwa pada **Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa** berbunyi:
"PIHAK PERTAMA memberikan Grace Period/ masa tenggang kepada PIHAK KEDUA selama 3 (tiga) bulan guna kepentingan renovasi dan pengurusan perizinan, terhitung setelah selesainya pengurusan pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Cawang dan Nomor 123/Cawang, yang pengurusannya akan diselesaikan selambat-lambatnya pada tanggal 30-04-2019 (tiga puluh April dua ribu sembilan belas), sehingga Grace Period/ masa tenggang mulai berlaku pada tanggal 01-05-2019 (satu Mei dua ribu sembilan belas) sampai dengan tanggal 31-07-2019 (tiga puluh satu Juli dua ribu sembilan belas)."
- 2.1.3 Bahwa TERGUGAT menunjuk TURUT TERGUGAT III untuk melakukan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II. Selanjutnya atas penunjukan tersebut Notaris menerbitkan **Surat Keterangan Nomor 01/Not/MT/II/2019 tertanggal 1 Februari 2019, yang isinya menyatakan SHGB I dan SHGB II telah berakhir haknya pada tanggal 28 Mei 1998 dan oleh karenanya akan dilakukan proses pengurusan pembaharuan;**
- 2.1.4 Bahwa berdasarkan **Surat Keterangan** dari Notaris tersebut sebagaimana pada poin Gugatan *a quo* 2.1.3, **SHGB I dan SHGB II** sedang dalam **proses pembaharuan hak** pada kantor pertanahan Kota Madya Jakarta Timur, yang akan selesai pengurusannya selama 3 (tiga) bulan dari surat ini, yakni pada tanggal 30 April 2019;
- 2.1.5 Bahwa hingga saat berakhirnya masa pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II yakni pada tanggal 30 April 2019, PENGUGAT belum menerima pembaharuan dokumen SHGB tersebut dari TERGUGAT;



- 2.1.6 Bahwa sekitar bulan April sampai dengan bulan Juli 2019, pihak PENGGUGAT melalui Sdri. Arum mengirimkan pesan melalui media *Whatsapp* (WA) kepada TURUT TERGUGAT III terkait dengan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II, namun TURUT TERGUGAT III tidak pernah membalas pesan tersebut;
- 2.1.7 Bahwa sekitar bulan Juni, PENGGUGAT melalui Sdri. Arum mengirimkan pesan melalui media *Whatsapp* (WA) untuk meminta pembaharuan SHGB I dan SHGB II kepada TERGUGAT melalui Sdr. Suluh guna melakukan proses renovasi dan perizinan untuk menjalankan usahanya, akan tetapi Sdr. Suluh sebagai perwakilan TERGUGAT tidak memberikan pembaharuan SHGB I dan SHGB II tersebut;
- 2.1.8 Bahwa PENGGUGAT mengirimkan **Surat Peringatan/Somasi I** Nomor 105/SS/LC&CO/IX/2019 tertanggal 19 November 2019 kepada TERGUGAT untuk meminta pembaharuan SHGB I dan SHGB II;
- 2.1.9 Bahwa pada tanggal 25 November 2019 TERGUGAT melalui perwakilannya mendatangi kantor kuasa hukum PENGGUGAT untuk melakukan mediasi terkait penyelesaian masalah yang timbul. Kemudian pada saat mediasi ini, perwakilan TERGUGAT memberikan *copy* dokumen pembaharuan SHGB I dan SHGB II setelah PENGGUGAT meminta dokumen terkait melalui Surat Peringatan/Somasi I;
- 2.1.10 Bahwa berdasarkan *copy* dokumen yang diperoleh PENGGUGAT dari pihak TERGUGAT ketika mediasi tertanggal 25 November 2019, terdapat dua jenis dokumen yang diberikan antara lain:
- a) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07516 yang diterbitkan pada tanggal 06 November 2019 dengan nama pemegang hak TURUT TERGUGAT I sebagai pembaharuan terhadap SHGB I dalam Objek Sewa. Maka dari itu, **pembaharuan SHGB I baru terbit pada bulan November 2019 yang artinya mengalami keterlambatan 7 (tujuh)**



bulan dari semestinya sesuai Perjanjian Sewa Menyewa yakni 30 April 2019;

b) Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 653/HGB/BPN-31.75/VIII/2019 tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Syukri Gunawan Atas Tanah Seluas 773 m² (tujuh ratus tujuh puluh tiga meter persegi) terletak di Jalan Dewi Sartika No. 312 RT004/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur tertanggal 22 Agustus 2019 sebagai proses pengurusan dari SHGB II dalam Objek Sewa.

2.1.11 Bahwa pada tanggal 27 November 2019, Pihak TERGUGAT memberikan foto *softfile* melalui aplikasi *whatsapp* (WA) kepada pihak PENGGUGAT mengenai **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07515 yang diterbitkan pada tanggal 26 November 2019 dengan nama pemegang hak TURUT TERGUGAT I sebagai pembaharuan terhadap SHGB II dalam Objek Sewa;**

2.1.12 Bahwa **pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II dalam poin 2.1.10 Gugatan a quo tidak sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa dan Surat Keterangan Nomor 01/Not/MT/II/2019 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT III dalam Gugatan a quo yang seharusnya selesai pada bulan April 2019. Terlihat bahwa pengurusan SHGB I dan SHGB II mengalami keterlambatan dari waktu yang telah ditentukan baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa maupun Surat Keterangan Notaris (Cover Note);**

2.1.13 Bahwa mediasi secara lisan sebagaimana yang dimaksud pada poin 2.1.9 Gugatan *a quo*, PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT untuk membuat **surat pernyataan pelaksanaan mediasi secara tertulis, namun TERGUGAT tidak merealisasikan hal tersebut. Maka dari itu tertanggal 17**



Januari 2020 PENGUGAT mengirimkan surat Permintaan Klarifikasi kepada TERGUGAT;

2.1.14 Bahwa atas tidak adanya tanggapan dari TERGUGAT atas Surat Permintaan Klarifikasi tersebut, oleh karenanya pada tanggal 22 Januari 2020 PENGUGAT mengirimkan Surat Permintaan Pernyataan Pelaksanaan Kesepakatan Mediasi kepada TERGUGAT untuk menyampaikan pernyataan kesepakatan mediasi pada Gugatan *a quo* secara jelas dan tertulis dengan poin sebagai berikut:

a) **Sepakat untuk mengalihkan Perjanjian Sewa Menyewa** kepada Pihak Ketiga dengan catatan;

1) Perjanjian Sewa Menyewa dengan Pihak Ketiga akan dihitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Sewa dengan Pihak Ketiga dengan harga minimal Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) per tahun dengan jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh) tahun;

2) Terhitung sejak dialihkannya Perjanjian Sewa kepada Pihak Ketiga, maka TERGUGAT akan mengembalikan pembayaran tahap I (pertama) sebesar Rp.2.350.000.000,- (dua milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Pihak Kedua dengan rincian sebagai berikut:

Pembayaran tahap I	: Rp.2.550.000.000,-
Deposit	: Rp.100.000.000,-
Potongan agen properti	: <u>(Rp.300.000.000)</u> +
Total	: Rp.2.350.000.000

Bahwa disini PENGUGAT memiliki itikad baik untuk segera menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat Perjanjian Sewa Menyewa ini dengan bersedia menanggung biaya agen properti senilai Rp300.000.000,- (tiga ratus juta).



- b) **Penghapusan Kewajiban dan/atau tanggung jawab** Pihak Kedua di dalam Perjanjian Sewa Menyewa sejak ditandatanganinya surat pernyataan pelaksanaan mediasi oleh Ibu Siti Sriyati Mutiah, S.E. Penghapusan kewajiban dan/atau tanggung jawab Pihak Kedua meliputi sebagaimana diatur dalam Pasal 3 tentang Harga Sewa dan Cara Pembayaran, Pasal 4 tentang Hak dan Kewajiban Pihak Kedua, Pasal 5 tentang Jaminan Para Pihak dan Pasal 6 tentang Suatu Keadaan Tertentu;
- c) Bilamana **dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan** sejak ditandatanganinya pernyataan pelaksanaan kesepakatan mediasi **tidak terealisasi**, maka Pihak Saudari **berkewajiban mengembalikan pembayaran sewa tahap I (pertama)** kepada Klien Kami secara langsung dan sekaligus sebesar **Rp.2.550.000.000,-** (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan biaya deposit sebesar **Rp.100.000.000,-** (seratus juta rupiah).

2.1.15 Bahwa dikarenakan TERGUGAT tidak kunjung membuat Surat Permintaan Pernyataan Pelaksanaan Kesepakatan Mediasi secara tertulis sebagaimana yang dimaksud pada poin 2.1.14 Gugatan *a quo*, maka dari itu **PENGGUGAT** mengirimkan **Surat Peringatan/Somasi ke-2 tertanggal 24 Januari 2020** yang memperingatkan beberapa hal, yakni:

- a) Untuk **membuat Pernyataan Kesepakatan Hasil Mediasi tertanggal 25 November 2019 secara tertulis dan merealisasikan perihal pengalihan Perjanjian Sewa kepada Pihak Ketiga dalam waktu paling lambat pada hari Senin, tanggal 27 Januari 2020**; atau
- b) Mengembalikan pembayaran Tahap I (pertama) sebesar Rp2.550.000.000,- (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan uang deposit sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1.16 Bahwa sampai batas waktu yang ditentukan di dalam Surat Peringatan/Somasi ke-2 di atas TERGUGAT tidak juga memberikan jawaban oleh karenanya PENGGUGAT mengingatkan kembali melalui Surat Peringatan/Somasi Ke-3 pada tanggal 28 Januari 2020;

2.1.17 Bahwa kemudian pada tanggal 28 Januari 2020 PENGGUGAT mengirimkan kembali Surat Peringatan/Somasi ke-3 kepada TERGUGAT yang memperingatkan beberapa hal, yakni:

a) Untuk **membuat Pernyataan Kesepakatan Hasil Mediasi tertanggal 25 November 2019 secara tertulis dan merealisasikan perihal pengalihan Perjanjian Sewa kepada Pihak Ketiga dalam waktu paling lambat pada hari, Kami tanggal 30 Januari 2020; atau**

b) Mengembalikan pembayaran Tahap I (pertama) sebesar Rp2.550.000.000,- (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan uang deposit sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT.

2.1.18 Bahwa hingga saat ini TERGUGAT tidak juga melaksanakan apa yang dimintakan dalam Surat Peringatan/Somasi ke-3;

2.1.19 Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, terlihat TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul dari Perjanjian Sewa Menyewa ini.

2.2 PENGGUGAT TELAH MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA SESUAI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA

2.2.1 Bahwa untuk memenuhi kewajiban PENGGUGAT sebagaimana yang dimaksud dalam poin 1.5, 1.6, dan 1.7 Gugatan *a quo*, maka tertanggal 1 Februari 2019 **PENGUGAT telah mengeluarkan biaya sebesar Rp2.650.000.000,- (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah)** dengan rincian antara lain:

Halaman 10 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



- a) Pembayaran I (pertama) sebesar **Rp2.550.000.000,-** (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
- b) Pembayaran *Security Deposit* kepada TERGUGAT pada tahun Pertama sewa sebesar **Rp100.000.000** (seratus juta rupiah)

2.3 PERBUATAN KETERLAMBATAN PENGURUSAN PEMBAHARUAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DALAM GUGATAN A QUO YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT MERUPAKAN PERBUATAN WANPRESTASI

- 2.3.1 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, terdapat bentuk-bentuk peringatan pernyataan lalai yakni pernyataan lalai dengan surat perintah (*Bevel*), pernyataan lalai dengan akta sejenis atau lalai demi perikatannya sendiri. **Lalai demi perikatannya sendiri merupakan suatu keadaan lalai yang terjadi secara otomatis ketika lewatnya waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, namun debitur tidak melaksanakan kewajibannya;**
- 2.3.2 Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Segi-segi Hukum Perjanjian, halaman 60 menyatakan bahwa ***“wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schade vergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian,”***
- 2.3.3 Bahwa menurut J. Satrio dalam bukunya berjudul Hukum Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang, halaman 122, wanprestasi adalah ***“suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya,”***



- 2.3.4 Bahwa **bentuk-bentuk dari Wanprestasi** sendiri antara lain tidak melaksanakan prestasi sama sekali, **melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat)**, melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan, serta debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
- 2.3.5 Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (4) Perjanjian Sewa Menyewa, **TERGUGAT berkewajiban memperbaharui SHGB I dan SHGB II yang sudah berakhir** serta berkewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhutang sampai tahun 2018 (dua ribu delapan belas) atas Objek Sewa guna kepentingan perizinan usaha PENGGUGAT;
- 2.3.6 Bahwa berdasarkan poin 2.1.12 Gugatan *a quo*, pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II mengalami keterlambatan, oleh karenanya **perbuatan TERGUGAT tidak sesuai** dengan Pasal 1 ayat (2) yang mana **pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II seharusnya diselesaikan selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2019**. Namun pada faktanya pengurusan pembaharuan kedua Sertipikat tersebut **mengalami keterlambatan** dari yang telah diperjanjikan yakni;
- a) Pembaharuan SHGB I selesai pada tanggal **6 November 2019** dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 07516 Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
 - b) Pembaharuan SHGB II selesai pada tanggal **26 November 2019** dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 07515 Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur.
- 2.3.7 Bahwa berdasarkan poin 2.3.6 Gugatan *a quo*, terlihat bahwa **TERGUGAT terlambat dalam melakukan kewajibannya** untuk melakukan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II dari apa yang telah diperjanjikan antara PENGGUGAT dan



TERGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa;

2.3.8 Bahwa terkait keterlambatan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II oleh TERGUGAT selain melanggar Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa, maka juga terdapat beberapa **Pasal Perjanjian Sewa Menyewa yang dilanggar oleh TERGUGAT**, antara lain:

- a) **Pasal 3 ayat 1** Perjanjian Sewa Menyewa yang mengatur bahwa TERGUGAT berkewajiban untuk menyerahkan Objek Sewa serta dokumen-dokumen terkait Objek Sewa kepada Penggugat. Namun dikarenakan keterlambatan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II, maka PENGUGAT menerima pembaharuan SHGB I dan SHGB II dengan terlambat dari waktu semestinya;
- b) **Pasal 3 ayat (4)** Perjanjian Sewa Menyewa yang mengatur bahwa TERGUGAT berkewajiban untuk memperbaharui SHGB I dan SHGB II. Kemudian apabila merujuk pada Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa, TERGUGAT tidak menjalankan kewajibannya dalam hal memperbaharui SHGB I dan SHGB II secara tepat waktu;
- c) **Pasal 5 ayat (1)** Perjanjian Sewa Menyewa yang pada intinya TERGUGAT menjamin pelaksanaan pembaharuan SHGB I dan SHGB II sebagai alat Objek Sewa, dan memberikan Cover Note dari Notaris bahwa SHGB I dan SHGB II sedang dalam proses pembaharuan oleh Badan Pertanahan terkait. Namun pada faktanya, pembaharuan dilakukan melebihi ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa dan estimasi waktu sebagaimana yang ditulis dalam Cover Note tersebut yakni seharusnya selesai pada bulan April 2019;

2.3.9 Bahwa pihak TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk mengurus pembaharuan SHGB I dan SHGB II secara tepat waktu;



2.3.10 Bahwa PENGGUGAT berhak mendapatkan SHGB I dan SHGB II yang sudah diperbaharui secara tepat waktu sehingga PENGGUGAT dapat melakukan renovasi dan mengurus perizinan guna menjalankan usaha PENGGUGAT;

2.3.11 Bahwa dikarenakan **proses pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II tidak tepat waktu (terlambat)**, maka perbuatan TERGUGAT merupakan Perbuatan Wanprestasi;

2.3.12 Bahwa berdasarkan alasan di atas, PENGGUGAT sudah sewajarnya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan TERGUGAT tersebut merupakan perbuatan Wanprestasi dengan lalai melaksanakan kewajibannya berupa pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II secara tidak tepat waktu alias terlambat;

2.3.13 Bahwa terhadap perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Gugatan *a quo* dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

2.3.14 Bahwa atas keterlambatan pengurusan SHGB I dan SHGB II ini, PENGGUGAT mengalami kerugian antara lain;

a) Biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang meliputi:

- 1) Pembayaran Tahap I (pertama) sebesar **Rp2.550.000.000,-** (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah); dan
- 2) Pembayaran **deposit security** sebesar **Rp100.000.000,-** (seratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT;

b) Kerugian secara Immaterial berupa *potential loss* yang timbul disebabkan oleh PENGGUGAT tidak dapat membangun tempat usaha serta menjalankan kegiatan usaha pada Objek



Sewa secara tepat waktu. Hal ini dikarenakan tidak adanya informasi yang jelas dari pihak TERGUGAT terkait pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II serta pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II tersebut mengalami keterlambatan dari waktu yang sudah ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Maka dari itu, PENGGUGAT tidak bisa mendapatkan keuntungan yang seharusnya dapat dinikmati apabila rencana bisnis berjalan sesuai dengan yang sudah diperjanjikan. Adapun nilai kerugian immaterial ini adalah **Rp3.000.000.000,-** (tiga miliar rupiah).

2.3.15 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal **1243 KUHPerdata** jo **Pasal 1246 KUHPerdata**, atas perbuatan Wanprestasi TERGUGAT maka **PENGGUGAT dapat meminta penggantian kerugian PENGGUGAT yang berupa biaya yang nyata telah dikeluarkan dan kerugian immaterial berupa *potential loss*** sebagaimana yang dimaksud pada poin 2.1.14 Gugatan *a quo*;

2.3.16 Bahwa berdasarkan Pasal 1550 KUHPerdata yang berbunyi: “1e. **menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa**; 2e. **memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan**; 3e. **memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa**,” maka dari itu seharusnya TERGUGAT memberikan Objek Sewa beserta dokumen terkait lainnya kepada PENGGUGAT sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Namun dikarenakan Perbuatan Wanprestasi TERGUGAT, **PENGGUGAT tidak dapat menikmati Objek Sewa untuk kegiatan usaha sebagaimana yang seharusnya**;

2.3.17 Bahwa berdasarkan **Pasal 1266 ayat (1) dan (2) KUHPerdata** mengatur ketentuan sebagaimana yang berbunyi, “**Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya**. Dalam hal yang demikian persetujuan



tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.” Kemudian dalam Pasal 1267 KUHPerdara mengatur ketentuan sebagaimana yang berbunyi, “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”

2.3.18 Bahwa dikarenakan hingga saat ini PENGUGAT tidak dapat menikmati Objek Sewa serta mengalami kerugian, maka Perjanjian Sewa Menyewa tidak dapat dilanjutkan lagi oleh PENGUGAT dan TERGUGAT. Oleh karenanya **Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sudah sepatutnya dibatalkan. Maka dari itu PENGUGAT mohon pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa kepada Majelis Hakim;**

2.3.19 Bahwa dikarenakan PENGUGAT tidak dapat menikmati Objek Sewa sebagaimana yang seharusnya sesuai dalam Perjanjian Sewa Menyewa, maka sudah sepatutnya PENGUGAT meminta pengembalian sejumlah uang yang sudah dibayarkan kepada TERGUGAT sebagaimana yang dimaksud pada poin 2.3.14 Gugatan *a quo*;

2.3.20 Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka **PENGUGAT mohon agar diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 312 RT004/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang terdiri dari;**

a) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 122/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3251/1989 tanggal 16 Desember 1989. Kemudian setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbaharui menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07516 yang diterbitkan pada tanggal 06 November 2019 dengan nama pemegang hak TURUT TERGUGAT I sebagai pembaharuan terhadap SHGB I dalam Objek Sewa;

- b) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor (SHGB) 123/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3252/1989 tanggal 16 Desember 1989. Kemudian setelah diperbaharui menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07515 yang diterbitkan pada tanggal 26 November 2019 dengan nama pemegang hak TURUT TERGUGAT I sebagai pembaharuan terhadap SHGB II dalam Objek Sewa.

2.3.21 Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum lainnya seperti banding, kasasi maupun verzet;

2.3.22 Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menetapkan **uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah) per hari** yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

III. PETITUM

Berdasarkan fakta-fakta yang dikemukakan di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat;
3. Menyatakan putus hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dan tidak berlaku Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 02

Halaman 17 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Imam, S.H. M.Kn.;

4. Membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 1 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Imam, S.H. M.Kn.;
5. Menghukum serta memerintahkan kepada TERGUGAT untuk membayar ganti rugi atas Perbuatan Wanprestasi TERGUGAT yang terdiri dari:
 - a) biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT sebesar **Rp2.650.000.000,-** (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian antara lain:
 - 1) Pembayaran I (pertama) sebesar **Rp2.550.000.000,-** (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);
 - 2) *Security deposit* sebesar **Rp100.000.000,-** (seratus juta rupiah).
 - b) Kerugian immaterill yang berupa *potential loss* senilai **Rp3.000.000.000,-** (tiga miliar rupiah).
6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek Sewa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 1 Februari 2019 berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 312 RT004/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang terdiri dari:
 - a) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 122/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3251/1989 tanggal 16 Desember 1989. Kemudian setelah diperbaharui menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07516 yang diterbitkan pada tanggal 06 November 2019 dengan nama pemegang hak TURUT TERGUGAT I sebagai pembaharuan terhadap SHGB I dalam Objek Sewa;
 - b) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor (SHGB) 123/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3252/1989 tanggal 16 Desember 1989. Kemudian setelah diperbaharui menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07515 yang diterbitkan pada tanggal 26 November 2019 dengan nama pemegang hak TURUT

Halaman 18 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

TERGUGAT I sebagai pembaharuan terhadap SHGB II dalam Objek Sewa.

9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusannya seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa dipersidangan telah hadir masing-masing, **Penggugat** hadir Kuasanya **Lina Novita, S.H., M.H. dan Niko Palenta Sitanggang, S.H.**, Advokat/Pengacara pada LC & Co. Advocates berkedudukan di Graha BIP Lantai 6, Jl. Gatot Subroto Kav. 23, Karet Semanggi, Setiabudi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 045/SKK/LC&CO/VI/2020, tertanggal 15 Juni 2020, **Tergugat** hadir kuasanya Ibrahim Kurniawan Saputro, S.H., Mukhlas Handoko, S.H., dan Ryandi Dwinanto, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada RIH & Partners Law Firm yang beralamat di Jalan Taman Kemang II Blok D/10, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 April 2020, sedangkan **Turut Tergugat** I tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan panggilan delegasi tertanggal 10 Februari 2020, 6 Maret 2020 dan 17 April 2020, **Turut Tergugat II** tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan panggilan delegasi tertanggal 10 Februari 2020, 6 Maret 2020 dan 17 April 2020, **Turut Tergugat III** tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut sesuai Relas Panggilan Sidang tertanggal 19 Februari 2020, sesuai panggilan delegasi tertanggal 6 Maret 2020 dan tanggal 17 April 2020, dan selanjutnya terhadap Turut Tergugat I, II dan III ditinggalkan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi, maka Majelis Hakim melalui Hakim Mediator yang bernama Sdr. Ignatius Eko Purwanto, S.H., M.H., selaku Mediator berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., tertanggal 28 Mei 2020, telah berusaha mendamaikan para pihak berperkara, namun berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 16 Juni 2020, para pihak tidak berhasil mencapai perdamaian, dan Majelis Hakim telah pula berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak dalam persidangan, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;

Halaman 19 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

Menimbang, bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan, pihak Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya semula;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban dalam persidangan, tertanggal 02 Juli 2020, yang berisi uraian sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali dalil-dalil yang diyakini kebenarannya oleh TERGUGAT dan termasuk serta diuraikan sebagai bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini.

I. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM, KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

2. Dalam gugatan PENGGUGAT terdapat permintaan/tuntutan mengenai kerugian immateril. Kerugian Immateril ini dikenal secara luas untuk perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Sedangkan dalam posita gugatannya, PENGGUGAT berulang kali menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atau dengan kata lain tuntutananya mendasarkan pada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT.

3. Bahwa dalam Pasal 1246 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut:

“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”

dapat dipahami bahwa ada 3 komponen dari ganti rugi dalam Pasal 1246 KUHPerdara yakni:

- a. Biaya (*kosten*), yakni segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
- b. Rugi (*Schaden*), yakni kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi, yang disebabkan oleh kelalaian debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak.



- c. Bunga (*interesten*), yakni keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi.
4. Bahwa Dalam pasal 1247 KUHPerdara telah diberikan batasan mengenai ganti rugi yakni: Debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak hanya diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata telah atau seharusnya dapat diduganya pada saat kontrak dibuat kecuali jika hal tidak dilaksanakannya kontrak itu karena tipu daya olehnya. Pasal 1249 KUHPerdara juga memberikan batasan mengenai ganti rugi yakni; jumlah ganti rugi akibat wanprestasi harus ditentukan berdasarkan kerugian yang nyata telah terjadi atau dapat diduga atau diperkirakan. Debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tidak boleh dibebankan kewajiban mengganti kerugian yang jumlahnya melebihi batas yang dapat diduga atau diperkirakan tersebut.
5. Bahwa dalam Pasal 1250 KUHPerdara juga mengatakan bahwa penentuan jumlah ganti rugi mengacu pada undang-undang. Undang-Undang yang menjadi acuan ganti rugi bunga ialah UU No. 22 Tahun 1948 yakni besaran bunga sebagaimana dalam Pasal 1246 adalah sebesar 6% (enampersen) pertahun.
6. Dengan melihat ketentuan-ketentuan tersebut diatas, terlihat secara jelas bahwa ganti kerugian dalam kaitannya dengan wanprestasi adalah kerugian yang sifatnya dapat dihitung dan diperkirakan sebagaimana mengacu pada isi perjanjian para pihak (Penggugat dan Terggugat). Kerugian yang dapat dihitung dan diperkirakan merupakan kerugian yang bersifat materiil sedangkan kerugian yang sifatnya immateriil adalah kerugian yang tidak dapat dihitung dan tidak dapat diperkirakan sehingga kerugian immateriil sesungguhnya tidak dikenal dalam perkara wanprestasi. Hal ini sejalan dengan pendapat Munir Fuady yang menyatakan bahwa berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena yurisprudensi disamping mengenal kerugian materiil juga mengenal kerugian imateriil yang juga akan dinilai dengan uang.
7. Selain itu, Gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dengan tidak menguraikan posita atau fundamentum petendi dengan jelas terkait



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peristiwa hukum perkara *aquo (fetelijkegrond)*, dimana PENGGUGAT bermaksud mengajukan gantirugi secara immaterial sebagaimana tertuang dalam Petitum Gugatan pada angka 5 poin b, sedangkan pada bagianawalGugatan, menjelaskan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Wanprestasi. Hal ini sesuai dengan doktrin M. Yahya Harahap yang disampaikannya dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke-7, April 2008 halaman 449 yang menjelaskan sebagai berikut:

“a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan

Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijkegrond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie).”

8. Bahwa oleh karena posita atau fundamentum petendi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur*), maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 582K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 492K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970 yang menyatakan bahwa “Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima”, sehingga sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
9. **Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT pada Poin 2.3. dan seterusnya selalu mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan tindakan wanprestasi bahkan dalam petitumnya PENGGUGAT meminta kepada majelis hakim agar TERGUGAT dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Hal ini membingungkan dan/atau mengaburkan maksud dari Gugatan PENGGUGAT karena dalam gugatan wanprestasi sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, tidak mengenal adanya ganti kerugian immateril melainkan hanya**

Halaman 22 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



dikenal adanya ganti kerugian yang bersifat materil seperti biaya, rugi atau bunga. Terlihat bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan *aquo*, sengaja mengaburkan Gugatannya dengan meminta ganti rugi imateril akibat dari wanprestasi sedangkan hal tersebut tidak dibenarkan, oleh sebab itu jelas bahwa gugatan ini menjadi *obscuur libel* dan sepatutnya Gugatan *aquo* tidak dapat diterima.

BERDASARKAN URAIAN TERGUGAT DIATAS DISERTAI DENGAN FAKTA-FAKTA HUKUM YANG ADA, TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*), OLEH KARENA ITU KAMI MOHON AGAR MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

II. BAHWA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT BERSIFAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*)

10. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2019 Disepakati dan ditandatangani Perjanjian yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 02 tanggal 1 Februari 2019 (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Sewa Menyewa**") yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris antara Penggugat dan Tergugat.
11. Bahwa dalam Pasal 1 ayat 2 Perjanjian Sewa Menyewa menyatakan sebagai berikut:

"PIHAK PERTAMA (TERGUGAT) memberikan Grace Period/masa tenggang kepada PIHAK KEDUA selama 3 bulan guna kepentingan renovasi dan pengurusan perizinan, terhitung setelah selesainya pengurusan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 122/Cawang dan No. 123/Cawang, yang pengurusannya akan diselsaikan selambat-lambatnya pada tanggal 30-04-2019, sehingga Grace Period/masa tenggang mulai berlaku pada tanggal 01-05-2019 sampai dengan tanggal 31-07-2019."

12. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, masa berlaku dimulai setelah masa *graceperiod* atau waktu tenggang, yang mana masa *graceperiod* mulai terhitung sejak pengurusan perizinan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut sebagai "**SHGB**") No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

122 dan 123 telah selesai dilaksanakan oleh Tergugat. Perjanjian sewa menyewa dapat digolongkan sebagai perjanjian yang bersifat riil artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak baru dianggap sah dan mengikat jika perjanjian tersebut telah dilaksanakan sepenuhnya antar para pihak yang menyepakatinya dan didasarkan pada ketentuan yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Secara implemementasi, Perjanjian Sewa Menyewa akan mengikat apabila telah terdapat kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan hak (*levering*), dalam hal ini adalah pembaharuan SHGB No. 122 dan 123, kemudian setelah itu sewa menyewa berjalan.

13. Bahwa kemudian pada tanggal 19 November 2019 dengan surat No. 105/SS/LC&CO/IX/2019 Kuasa Hukum PENGUGAT telah mengirimkan surat SOMASI I kepada TERGUGAT untuk memberikan seluruh pembaharuan SHGB No. 123/Cawang dan SHGB No. 122/Cawang.
14. Bahwa pada tanggal 25 November 2019 pihak TERGUGAT melakukan pertemuan antara pihak perwakilan TERGUGAT dan kuasa hukum PENGUGAT untuk membicarakan permasalahan yang dijelaskan dalam SOMASI I PENGUGAT.
15. Bahwa dalam pertemuan tersebut menghasilkan kesepakatan sebagai berikut:
 - a. TERGUGAT diminta untuk segera memberikan salinan pembaharuan SHGB No. 122 dan SHGB No. 123 yang menjadi SHGB No. 07515 dan SHGB No. 07516 kepada PENGUGAT.
 - b. **TERGUGAT memberikan salinan SHGB No. 07515 kepada kuasa hukum PENGUGAT (telah terpenuhi); dan**
 - c. TERGUGAT diwajibkan untuk memperlihatkan SHGB No. 07156 atau memberikan salinannya kepada PENGUGAT paling lambat tanggal 28 November 2019.
16. Bahwa pada tanggal 27 November 2019 Perwakilan TERGUGAT mengirimkan salinan SHGB No. 07516 dalam bentuk softcopy kepada kuasa hukum PENGUGAT untuk memenuhi kesepakatan dalam

Halaman 24 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

pertemuan yang dilakukan antara perwakilan TERGUGAT dan kuasa hukum PENGGUGAT tanggal 25 November 2019.

17. Telah jelas bahwa TERGUGAT sudah memenuhi kewajibannya dengan memberikan salinan SHGB No. 07515 dan SHGB No. 07516 sesuai dengan surat somasi 1 tanggal 19 November 2019 dengan surat No. 105/SS/LC&CO/IX/2019.
18. Bahwa dengan demikian Gugatan PENGGUGAT menjadi prematur (*exception dilatoria*) atau masih terlampau dini untuk diajukan, karena Gugatan ini diajukan dalam keadaan sedang berjalannya seluruh prestasi para pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG BERSIFAT PREMATUR (*EXCEPTION DILATORIA*) SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

B. DALAM POKOK PERKARA

19. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan mempertimbangkan semua uraian dan dalil yang kami telah kemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, terkait dengan pokok perkara di bawah ini.
20. Bahwa segala sesuatu yang Tergugat kemukakan dalam Eksepsi adalah tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan Pokok Perkara.
21. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat dalam Gugatan Para Penggugat kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat. Oleh karena itu berdasarkan pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 menyatakan:

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

Halaman 25 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



I. BAHWA TIDAK ADA PERBUATAN INKGAR JANJI / WANPRESTASI YANG DILAKUKAN TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT

22. Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat terjadi melalui Perjanjian Sewa-Menyewa yang dituangkan dalam Akta No. 02 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II selaku Notaris. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdata) yang mengatur sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Lebih lanjut, menurut R. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu, dan menurut Yahya Harahap perjanjian adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

23. Apabila merujuk pada Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dalam Akta Notaris No. 02 telah sesuai dengan definisi perjanjian yang disebutkan oleh Subekti maupun Yahya Harahap. Lebih lanjut, syarat sah dari perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata yakni:

- Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- Suatu hal tertentu.
- Suatu sebab yang halal.

24. Melihat syarat sahnya Perjanjian sebagaimana dijelaskan diatas, Perjanjian Sewa-Menyewa antara Penggugat dan Tergugat dapat dikatakan telah memenuhi syarat sah perjanjian baik secara formil maupun materil sehingga perjanjian tersebut adalah sah secara hukum.

25. Bahwa Perjanjian sewa-menyewa secara spesifik diatur dalam Pasal 1548 KUHPdata yakni Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa disepakati sewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewa berjalanselama 10 (sepuluh) Tahun dengan besaran pembayaran pertahunnya yakni sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah).

26. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian Sewa-Menyewa, bahwa masa berlaku perjanjian sewa- menyewa ini adalah setelah masa *graceperiod* atau waktu tenggang telah selesai, yang mana masa *graceperiod* mulai dihitung sejak pengurusan perizinan pembaharuan SHGB telah selesai dilaksanakan oleh TERGUGAT. Perjanjian sewa menyewa dapat digolongkan sebagai perjanjian yang bersifat riil artinya adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak baru dianggap sah dan mengikat jika perjanjian tersebut telah dilaksanakan secara riil. Maksudnya perjanjian itu baru mengikat apabila sudah terdapat kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan hak (*levering*), oleh karena itu telah terjadi perikatan secara sah dan sempurna antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam Perjanjian Sewa Menyewa.
27. Bahwa sepatutnya Perjanjian Sewa Menyewa ini mengikat bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT karena secara hukum, perjanjian ini telah memenuhi syarat sah dan tidak melanggar ketentuan hukum apapun.
28. Bahwa TERGUGAT membenarkan dalil PENGGUGAT sebagaimana dijelaskan dalam poin 2.1.2, 2.1.3, dan 2.1.4, yang pada intinya menjelaskan mengenai kewajiban TERGUGAT untuk melakukan pengurusan pembaharuan SHGB No. 122 dan No. 123. Sebagaimana dijelaskan dalam dalil PENGGUGAT tersebut, secara langsung menjelaskan bahwaPENGGUGAT telah mengetahui bahwaTERGUGAT telah mengusahakan untuk memenuhi prestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa dengan menunjuk Notaris yaitu TURUT TERGUGAT II untuk melakukan pembaharuan SHGB No. 122 dan SHGB No. 123. Secara imperative ketentuan mengenai pertanahan merupakan kewenangan dari seorang Notaris sehingga wajar bila tanggungjawab mengenai prestasi TERGUGAT tersebut menjadi beralih kepada TURUT TERGUGAT II dan hal ini telah terlaksana dan diketahui oleh PENGGUGAT.
29. Bahwa kemudian, TURUT TERGUGAT II pun telah menjalankan wewenangnya dengan melakukan pengurusan pembaharuan SHGB No.

Halaman 27 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

122 dan No. 123 di Kantor Pertanahan Wilayah DKI Jakarta, namun pada akhirnya pun terdapat permasalahan internal dalam instansi yang berwenang tersebut.

30. Bahwa berdasarkan fakta diatas, TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT sebagaimana tertuang dalam poin 2.3.4 sampai dengan 2.3.12, karena faktanya
31. terlambatnya pembaharuan SHGB No. 07515 dan SHGB No. 07516 merupakan kesalahan yang terjadi karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jakarta Timur sedang dalam permasalahan internal. Namun, walaupun dihadapkan dengan keadaan ini, dengan itikad baik TERGUGAT terus mengupayakan agar pembaharuan SHGB No. 07515 dan SHGB No. 07516 dapat terselesaikan sesegera mungkin agar Perjanjian Sewa Menyewa antara Pengugat dan Tergugat tetap dapat terlaksana. Bahkan pada saat dilakukannya pertemuan antara perwakilan Tergugat dan Kuasa Hukum Pengugat, Perwakilan Tergugat menawarkan untuk dilakukannya addendum atau amandemen perjanjian terkait dengan jangka waktu dan masa berlaku Perjanjian Sewa antara Pengugat dan Tergugat.
32. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat telah terhalang untuk menjalankan prestasinya karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jakarta Timur tidak bertindak sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional/ Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kode. SP: III.B.2. Hal tersebut juga bukan merupakan resiko Tergugat karena pelaksanaan yang telah dilakukan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang dimaksud.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS MENUNJUKKAN BAHWA SECARA HUKUM TIDAK ADA PERBUATAN INKAR JANJI / WANPRESTASI YANG DILAKUKAN TERGUGAT KEPADA PENGUGAT SEBAGAIMANA YANG DI DALILKAN PENGUGAT DALAM GUGATANNYA KEPADA TERGUGAT SEHINGGA GUGATAN PENGUGAT DEMI HUKUM HARUS DITOLAK.

Halaman 28 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



II. ADANYA PERJUMPAAN KEHENDAK BARU ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT MENGENAI PELAKSANAAN PRESTASI TERGUGAT

33. Perlu TERGUGAT sampaikan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, bahwa setelah PENGUGAT memberikan Surat Somasi I tanggal 19 November 2019, TERGUGAT telah memberikan 1 buah copy SHGB No. 07516 dan kemudian disusul 1 buah *Soft file* SHGB No. 07515.
34. Bahwa diketahui faktanya terdapat permintaan secara langsung dari PENGUGAT sebagaimana tertuang dalam Surat PENGUGAT Nomor: 105/SS/LC&CO/IX/2019 tanggal 19 November 2019 sebagaimana dalil PENGUGAT pada poin 2.1.8 dan 2.1.9. Faktanya bahwa PENGUGAT meminta untuk dilakukan klarifikasi atas keadaan yang menghalangi TERGUGAT untuk menjalankan prestasinya. Kemudian dilakukan pertemuan pada tanggal 25 November 2019, pada pertemuan tersebut disepakati bahwa
- Tergugat diminta untuk segera memberikan salinan pembaharuan SHGB No. 122 dan SHGB No. 123 yang menjadi SHGB No. 07515 dan SHGB No. 07516 kepada Penggugat.
 - Tergugat memberikan salinan SHGB No. 07515 kepada kuasa hukum Penggugat (telah terpenuhi); dan
 - Tergugat diwajibkan untuk memperlihatkan SHGB No. 0715 atau memberikan salinannya kepada Penggugat paling lambat tanggal 28 November 2019.

Dalam pertemuan tersebut, TERGUGAT memberikan copy SHGB No. 7516 yang telah diterbitkan pada tanggal 6 November 2019 dan kemudian pada tanggal 26 November 2019, TERGUGAT telah menunjukkan *soft file* SHGB No. 7515.

35. Bahwa berdasarkan fakta di atas jelas dalam hal ini terdapat perjumpaan kehendak yang disepakati selama berjalannya Perjanjian Sewa Menyewa, oleh karena itu,
36. merujuk pada permintaan PENGUGAT kepada TERGUGAT dan telah diselesaikannya permintaan PENGUGAT oleh TERGUGAT maka tidak



adanya permasalahan wanprestasi sebagaimana seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan *aquo*.

37. Bahwa perjumpaan kehendak yang baru telah menghadirkan kesepakatan yang sah bagi para pihak yang menjalankan dan tunduk terhadap Perjanjian Sewa Menyewa. Oleh karenanya TERGUGAT telah menjalankan prestasinya dengan sempurna sehingga tidak adanya keadaan yang dapat dipersalahkan dari TERGUGAT. Lebih lanjut mengenai kesepakatan para pihak ini menjadi sah dan mengikat serta tunduk pada Pasal 1338 KUHPerdota.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS MENUNJUKKAN BAHWA PERJUMPAAN KEHENDAK BARU MENJADIKAN TERGUGAT TETAP DAPAT MENJALANKAN PRESTASINYA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAS SEHINGGA TIDAK TERDAPAT TINDAKAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

III. SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK RELEVAN

38. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam poin 2.3.20 Gugatan *a quo*. **Bahwa Sita Jaminan yang diajukan PENGGUGAT senyatanya merupakan permintaan sita yang kabur dikarenakan permintaan sita jaminan PENGGUGAT tidak sebanding dengan nilai yang terdapat dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci taksiran harganya.** Hal mana sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke-7, April 2008 yang pada halaman 291 menjelaskan sebagai berikut :

“Selain dirinci dan disebut satu per satu barang milik tergugat yang hendak disita, rincian itu harus dibarengi dengan penyebutan identitas barang secara lengkap, meliputi :

- *Jenis atau bentuk barang,*
- *Letak dan batas-batasnya serta ukurannya dengan ketentuan, jika tanah yang bersertipikat, cukup menyebut nomor sertipikat hak yang tercantum di dalamnya,*
- *Nama pemiliknya,*
- **Taksiran harganya.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jika mengenai rekening, disebut nomor rekeningnya, pemiliknya, dan bank tempat rekening tersebut berada maupun jumlahnya,
- Jika saham, disebut nama pemegangnya, jumlahnya dan tempatnya terdaftar.

"Permintaan sita yang tidak menyebut secara jelas identitasnya, dianggap merupakan permintaan yang KABUR OBJEKNYA, sehingga tidak mungkin diletakkan sita. Terhadap permintaan yang seperti itu, cukup dasar alasan untuk menolaknya."

DENGAN DEMIKIAN JELAS BAHWA SITAJAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT MERUPAKAN PERMINTAAN YANG KABUR DAN KARENANYA TIDAKDAPAT DILETAKKAN SITAJAMINAN. SEHINGGA PATUT KIRANYA BILA MAJELIS HAKIM YANG MULIA MENOLAK SITAJAMINAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT.

DALAM REKONPENS

1. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan dalam Kompensi dianggap telah dimuat ulang dalam Rekonpensi.
2. Adapun dalil-dalil TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi dalam mengajukan Gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut:
 1. **PENGGUGAT KONPENS / TERGUGAT REKONPENS TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI DENGAN TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN TAHAP KEDUA KEPADA TERGUGAT KONPENS / PENGGUGAT REKONPENS SEBAGAIMANA YANG DIPERJANJIKAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEW**
3. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian Sewa antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi diatur mengenai harga dan mekanisme pembayaran sewa. Harga sewa ditetapkan sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahunnya. Adapun mekanisme pembayarannya ialah dengan melakukan pembayaran dalam 3 Tahap yakni:

Halaman 31 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tahap Pertama: Dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan security deposit sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
 - b. Tahap Kedua: Dilakukan pembayaran pada Tanggal 01 Februari 2020 sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).
 - c. Tahap Ketiga: Dilakukan pembayaran pada Tanggal 01 Februari 2021 sebesar Rp. 3.400.000.000,- (tiga milyar empat ratus juta rupiah).
4. Bahwa Dalam Pasal 2 Perjanjian ini juga telah diatur mengenai sanksi bagi Pihak Kedua (dalam hal ini Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi) yakni: Apabila terjadi keterlambatan atas pembayaran sesuai dengan Pasal 2 maka Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi akan dikenakan denda sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap harinya yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus. Apabila telah lewat 14 hari dari waktu pembayaran akan tetapi dalam hal ini Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tidak melakukan pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dan Akta (Perjanjian Sewa) dinyatakan batal demi hukum Pasal 2 Perjanjian Sewa antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi
5. dan TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi juga mengatur bahwa Apabila perjanjian ini batal demi hukum Pihak Pertama (dalam hal ini TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi) tidak berkewajiban untuk mengembalikan sejumlah uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi hal ini sejalan dengan Pasal 2 ayat 2 Perjanjian Sewa yang menyatakan sebagai berikut:
- “... bilamana terjadi keterlambatan atas pembayaran sewa sebagaimana yang telah disepakati diatas, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan pembayaran, yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus Bersama-sama dengan pembayaran yang tertunggak. **Apabila ternyata dalam jangka waktu 14 hari dari berakhirnya jangka waktu pembayaran kedua atau pembayaran ketiga PIHAK KEDUA belum juga melakukan pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian PIHAK KEDUA dan akta ini batal demi hukum (nietzig). Dalam hal mana PIHAK PERTAMA tidak berkewajiban untuk**

Halaman 32 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**mengembalikan sejumlah uang yang sudah dibayarkan oleh
PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA”**

6. Bahwa Hingga saat ini, Bulan Juni 2020 Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi belum juga membayarkan pembayaran Tahap II yang jatuh tempo pada tanggal 01 Februari 2020. Akibat Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi belum melakukan pembayaran dimaksud lebih dari 14 hari dimana sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian Sewa maka Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi sudah dapat dikatakan lalai dalam memenuhi perjanjian ini dan perjanjian ini sudah dapat dinyatakan batal demi hukum, dalam hal mana sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian Sewa TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan oleh Penggugat.
7. Bahwa sehubungan dengan Perihal gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi terhadap TERGUGAT Kompensi
8. PENGGUGAT Rekonpensi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat hal tersebut tidak membatalkan perjanjian dan kewajiban Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi karena Perjanjian ini sah berlaku sampai adanya putusan pengadilan yang membatalkannya. Hal ini sejalan dengan Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”

9. Bahwa Berdasarkan pasal 1266 KUHPerdara tersebut diatas dan melihat Perjanjian Sewa antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dan TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi yang tidak mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara maka Perjanjian Sewa antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dan TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi masih harus dinyatakan sah sampai adanya putusan pengadilan yang membatalkannya sehingga kewajiban-kewajiban dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi harusnya tetap dilaksanakan. Dalil Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi bahwa Tergugat telah melakukan

Halaman 33 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

wanprestasi tidaklah dapat dijadikan landasan bagi Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk tidak melaksanakan kewajibannya karena wanprestasi atau tidaknya TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi ditentukan oleh Pengadilan bukan ditentukan secara sepihak oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi.

10. Bahwa Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa menurut R. Subekti “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:
 - a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
 - b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
 - c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
 - d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.
11. Bahwa Dari keempat hal tersebut diatas Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah melakukan tindakan tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukannya yakni melakukan pembayaran Tahap II pada tanggal 01 Februari 2020 sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Sewa antara Penggugat dan TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi secara rigid dan limitatif bahwa apabila telah lewat 14 hari dari keharusan membayar Tahap II maka Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah dapat dikatakan lalai/wanprestasi.
12. Bahwa tindakan PENGGUGAT Kompensi / TERGUGAT Rekonpensi mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi tanpa ada dasar hukum yang sah telah menimbulkan kerugian terhadap TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi, baik itu secara moril maupun secara materiil.
13. Bahwa gugatan PENGGUGAT Kompensi / TERGUGAT Rekonpensi mengakibatkan kerugian moril kepada TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi berupa tercemarnya nama baik TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi yang tentunya tidak dapat dinilai dengan materi.

Halaman 34 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

14. Bahwa kerugian materiil yang TERGUGATKonpensi / PENGUGAT Rekonpensi alami sehubungan dengan gugatan PENGUGAT yaitu TERGUGAT Konpensi / PENGUGAT Rekonpensi telah mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit jumlahnya dan juga dengan adanya gugatan PENGUGAT telah mempengaruhi kegiatan TERGUGAT Konpensi / PENGUGAT Rekonpensi, dengan demikian
15. **sudah sepantasnyalah TERGUGAT Konpensi / PENGUGAT Rekonpensi menuntut ganti rugi yang harus dibayar PENGUGAT Konpensi / TERGUGAT Rekonpensi kepada TERGUGAT Konpensi / PENGUGAT Rekonpensi secara tunai dan sekaligus** dengan rincian sebagai berikut:
 - Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah)
 - Biaya keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan pembayaran, yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus Bersama-sama dengan pembayaran yang tertunggak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka TERGUGATKonpensi / PENGUGAT Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima / NO (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT untuk seluruhnya.
3. Menyatakansah dan mengikat menurut hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 tanggal 1 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris.
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.
5. Menyatakan sita jaminan yang diajukan PENGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo.

DALAM REKONPENSII

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi TERGUGAT Konpensi / PENGUGAT Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PENGUGAT Konpensi /TERGUGAT Rekonpensi secara hukum telah melakukan tindakan ingkar janji atau wanprestasi atas Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 tanggal 1 Februari 2019 yang dibuat dihadapan TurutTergugat II selaku Notaris.
3. Menghukum PENGUGAT Konpensi / TERGUGAT Rekonpensi untuk menyelesaikan prestasinya dalam bentuk Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan Biaya keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan pembayaran yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus bersama-sama dengan pembayaran yang tertunggak kepada TERGUGAT Konpensi / PENGUGAT Rekonpensi secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari sejak diputusnya perkara ini.
4. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorad*).
5. Menghukum PENGUGAT Konpensi / TERGUGAT Rekonpensi untuk membayar biaya perkara,

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang memeriksa, meneliti dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik dalam persidangan tanggal 23 Juli 2020 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik dalam persidangan tanggal 06 Agustus 2020;

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

1. Bukti P-1 : Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.02 tertanggal 01 Februari 2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Surat Keterangan No.01/Not/MT/II/2019 tertanggal 01 Februari 2019;
3. Bukti P-3 : Bukti Pembayaran Uang Sewa Tahap I tertanggal 01 Februari 2019 melalui Cek No.TM 768934 Bank BTN cabang Jakarta Melawai;
4. Bukti P-4 : Chat WhatsApp antara M. TOHA selaku NOTARIS/TURUT TERGUGAT III dengan IBU ARUM/MENANTU PENGGUGAT periode bulan April, Mei, Juni, dan Juli 2019;
5. Bukti P-5 : Chat WhatsApp antara Sdr. SULUH PAK DIN/SALAH SATU TIM PIHAK TERGUGAT dan IBU ARUM/MENANTU PENGGUGAT tertanggal 27 Juni 2019
6. Bukti P-6a : Peringatan/Somasi I Nomor : 105/SS/LC&CO/IX/2019 tertanggal 19 November 2019
7. Bukti P-6b : Tanda Terima Surat Teguran/Somasi tertanggal 19 November 2019
8. Bukti P-7a : Copy SHGB No.07516 dahulu luas 1.693 m2 sekarang luas 1.658 m2, tertanggal 06 November 2019, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00216/Cawang/2019, yang terletak di Jalan Dewi Sartika No.312 RT004/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;
9. Bukti P-7b : Copy SHGB No.07515 luas dahulu 785 m2 sekarang 773 m2, tertanggal 26 November 2019, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00215/Cawang/2019, yang terletak di Jalan Dewi Sartika No.312 RT004/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;
10. Bukti P-8 : Chat WhatsApp antara Ibu LINA/KUASA HUKUM PENGGUGAT dan Sdr. SULUH PAK DIN/SALAH SATU TIM PIHAK TERGUGAT periode 27 November 2019
11. Bukti P-9a : Surat Permintaan Klarifikasi Nomor ; 003/SPK/LC&CO/II/2020, tanggal 17 Januari 2020
12. Bukti P-9b : Tanda Terima Surat Permintaan Klarifikasi tertanggal 17 Januari 2020
13. Bukti P-10a : Surat Permintaan Pernyataan Pelaksanaan Kesepakatan Mediasi Nomor : 006/SPPM/LC&CO/II/2020, tanggal 22 Januari 2020;

Halaman 37 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

14. Bukti P-10b : Tanda Terima Surat Permintaan Pelaksanaan Kesepakatan Mediasi tertanggal 22 Januari 2020
15. Bukti P-11a : Peringatan/Somasi II Nomor : 009/SS/LC&CO/II/2020 tertanggal 24 Januari 2020
16. Bukti P-11b : Tanda Terima Surat Peringatan/Somasi II tertanggal 24 Januari 2020
17. Bukti P-12a : Peringatan/Somasi III Nomor : 010/SS/LC&CO/II/2020, tanggal 28 Januari 2020
18. Bukti P-12b : Tanda Terima Surat Peringatan/Somasi III tertanggal 28 Januari 2020

Bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan juga copy dari copy dan juga hasil printout, tetapi semua bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti berupa surat, untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 1 (satu) saksi yang sebelum memberikan keterangan telah bersumpah terlebih dahulu menurut cara agama yang dianutnya, keterangan saksi mana pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Saksi MARDIN MARZUKI, di bawah sumpah pada pokoknya saksi memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Gemawati Ramli dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan keluarga Ibu Gemawati Ramli sejak 2001 termasuk suaminya yaitu Bpk. Rufwan;
- Bahwa saksi diminta oleh Bpk. Rufwan Syukur untuk mengecek tanah yang ada di Jl Dewi Sartika Cawang;
- Bahwa saksi mengetahui adanya hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat dari Bpk. Rufwan Syukur dan Pihak yang menyewa adalah Ibu Gemawati Ramli selaku Istri dari Bpk. Rufwan Syukur;
- Bahwa **saksi mengetahui adanya pembayaran sewa dari Bpk. Rufwan Syukur** dan mengenai jumlahnya saksi tidak mengetahui, akan tetapi **saksi mengetahui jika pembayaran sewa dilakukan secara bertahap**;

Halaman 38 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendapat informasi dari Bpk. Rufwan Syukur jika ada permasalahan terkait **surat dari objek sewa tersebut yang sudah mati sehingga tidak bisa dibangun untuk tempat usaha**;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mendapat informasi dari Bpk. Rufwan Syukur jika **Objek Sewa tidak bisa dibangun karena Izin usahanya tidak turun karena Suratnya mati**;
- Bahwa saksi sudah mengawasi Objek Sewa tersebut sejak bulan Juni tahun 2019 sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui adanya pertemuan antara Perwakilan Pihak Penggugat dengan Perwakilan Pihak Tergugat;
- Bahwa saksi pada saat melakukan pengawasan hanya mengontrol Objek Sewa saja dan juga diperintahkan oleh Bpk. Rufwan untuk membongkar Warung Soto agar tidak dagang lagi di Objek Sewa;
- Bahwa saksi menyampaikan diminta untuk mengawasi Tanah tersebut karena khawatir ada yang masuk untuk dagang di dalam tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengawasi Objek Sewa berupa Tanah dan Gedung;
- Bahwa saksi menyampaikan **selama melakukan pengawasan sejak Bulan Juni 2019 hingga sekarang tidak ada Pihak yang berkeberatan**.

Menimbang, bahwa selain mengajukan satu saksi, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) Ahli yang sebelum memberikan pendapatnya telah bersumpah terlebih dahulu menurut cara agama yang dianutnya, pendapat Ahli pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Ahli Dr. TETTI SAMOSIR, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapatnya sebagai berikut :

- Bahwa Ahli dihadirkan oleh PENGGUGAT dan dihadirkan untuk menerangkan mengenai teori Perjanjian;
- Bahwa perikatan menurut Prof. Subekti adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau duapihak berdasarkan mana pihak satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan **pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu**, maka disini dijelaskan bahwapihak yang berhak adalah pihak yang dapat menuntut karena di dalam Subyek perikatandikenal dengan Debitur (Berhutang) dan Kreditur (Berpiutang), perikatan yang dimaksudoleh Prof. Subekti mengenai Subjek hukum adalah yang cakap dalam melakukan perbuatanHukum, jadi perikatan adalah suatu perbuatan yang menimbulkan

Halaman 39 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat hukum, jadi segalasesuatu yang timbul dalam perikatan akan diatur oleh hukum;

- o Contohnya seperti jual-beli, sewa menyewa dan lain sebagainya. Hal ini dipertegas berdasarkan **ketentuan pasal 1338 KUHPerdara Ayat (1) yang mana persetujuan atau perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.** Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;
- Bahwa menurut Prof. Subekti **wanprestasi dalam perjanjian adalah suatu pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan, lalai atau alpa atau cidera janji terhadap perjanjian yang telah dibuatnya.** Bentuk wanprestasi adalah:
 - a) **Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya;**
 - b) Tidak melakukan prestasi; dan
 - c) Memenuhi prestasi tetapi tidak sempurna
- Bahwa sepanjang ada kesepakatan antara kedua belah pihak maka tidak ada wanprestasi, tetapi **apabila Pihak yang dirugikan atas keterlambatan tersebut maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi;**
- Bahwa dalam **Pasal 1239 KUHPerdara** dijelaskan seorang Debitur yang tidak memenuhi perikatan melakukan wanprestasi, oleh karenanya Debitur tersebut harus menggantikerugian sebagaimana disebutkan dalam pasal 1246 KUHPerdara berupa **Biaya, Kerugian dan Bunga;**
- Bahwa kelalaian atas pemenuhan kewajiban yang dikarenakan adanya keadaan *Overmacht* Kahar atau keadaan memaksa itu bukanlah atas kehendak atau kelalaian dari Debitur, tetapi hal tersebut juga harus dibuktikan. Jika kelalaian yang dianggap **dilakukan oleh Pihak Ketiga**, maka menurut aturan yang **ada tidak termasuk dalam kategori Keadaan memaksa atau Overmacht;**
- Bahwa **perjanjian rill** adalah jika adanya perjanjian dengan adanya proses **penyerahan barang**, contohnya adalah penitipan barang dan ada juga perjanjian pinjam pakai;
- **Bahwa hapusnya perikatan sudah ditentukan dalam pasal 1381 KUHPerdara** yang mana ada 10 (sepuluh) hal hapusnya perikatan yaitu karena adanya Pembayaran, Penawaran Pembayaran, Novasi, Kompensasi, Pencampuran utang, Pembebasan utang, Musnahnya barang terutang, Pembatalan Perjanjian, berlakunya Syarat batal, dan Lewatnya Waktu/Daluwarsa. **Di mana dari 10 (sepuluh) hal tersebut perjanjian rill tidak masuk di dalamnya;**

Halaman 40 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa **perjanjian timbal balik** adalah suatu perjanjian yang disepakati para pihak yang mana dengan adanya kata sepakat saja dengan detik itu **jugasudah sah** tidak perlu dengan adanya penyerahan (*levering*), contohnya adalah Jual-beli,sewa-menyewa;
- Bahwa **di dalam suatu perjanjian timbal balik cukup dengan adanya kata sepakat itu sudah sah dan mengikat** artinya para pihak dari kata sepakat tersebut sudah ada hak dan kewajibannya, sedangkan perjanjian riil harus dilaksanakan dengan penyerahan suatu barang. Tetapi ada orang yang keliru memahami, barang dan juga harga adalah unsur esensial dalam perjanjian, contohnya dalam jual-beli dan sewa-menyewa. Dengan kata lain, jika membuat suatu perjanjian harus ada unsur esensialnya, tidak bisa misalkan kita sewa menyewa tetapi tidak ada barangnya, apa yang mau disewakan? Dalam hal tersebut, **penyewaan barang tersebut riil/kongkrit tetapi bukan menjadi perjanjian riil**, makanya harus ditentukan bentuk perjanjiannya terlebih dahulu, **kalau saudara tidak bisa memenuhi kewajiban saudara, maka saya dapat menuntut, karena apa yang dilakukan adalah melanggar hukum**;
- Bahwa terdapat beberapa poin pendapat dari kerangka kasus berikut, “Ada perjanjian sewa menyewa *stand* di suatu bazar hari Sabtu ini, di mana pihak yang menyewakan *stand* menjanjikan akan menyerahkan tenda dan meja kepada penyewa untuk berjualan di hari tersebut dan telah ada pembayaran sebagian. Ternyata pihak yang menyewakan tidak memenuhi prestasinya untuk menyediakan tenda dan meja di hari Sabtu, dan ketika ditegur oleh si penyewa, pihak yang menyewakan tenda dan meja barulah menyerahkannya di hari Minggu,” yakni:
 - a) Bahwa **perjanjian tersebut adalah perjanjian timbal balik**.
 - b) Bahwa seperti yang sudah dijelaskan di awal, yang mana **wanprestasi salah satunya adalah melaksanakan prestasi tetapi terlambat**.
 - c) Bahwa jika yang merasa dirugikan ingin mengajukan teguran atau somasi artinya **penuhilah prestasinya akibat dari apa yang tidak dipenuhi oleh penyebab kerugian**, kalau misalnya tuntutan kerugian tidak dilaksanakan itu **tergantung kesepakatan para pihak apakah menuntut ganti ruginya atau dibuat pembaharuan perjanjian itu**.
- Bahwa jika memang tidak melaksanakan prestasinya kemudian tidak menyelesaikannya sudah dilaksanakan dengan syarat formil dan materilnya, bukanlah menjadi berbalik, tetapi **penuhi dulu prestasi kemudian itu bisa dianggap selesai atau tidak**. Di sinilah peran dari majelis hakim, karena pada

Halaman 41 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

akhirnya akan diajukan ke Pengadilan dan Hakim yang menilai terkait wanprestasi tersebut;

- Bahwa kesepakatan yang baru dapat menghapus perikatan yang terdahulu dengan kembali lagi melihat kepada kesepakatan yang dibuat, apa tetap kepada perjanjian pertama atau membuat perjanjian yang baru, tetapi **bukan berarti menghapuskan keterlambatan yang belum selesai**;
- Bahwa terkait waktu yang tepat untuk mengajukan gugatan, kembali lagi itu **hak dari Penggugat tetapi harus terpenuhi dulu syarat-syaratnya**;
- Bahwa dalam hal terdapat salah satu pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa dalam akta notariil, dan kewajiban salah satu pihak terlambat diberikan, kemudian terdapat perjumpaan salah satu pihak dikemudian hari untuk menunjukkan prestasinya tersebut, maka jika memang memenuhi kesepakatan sesuai dengan apa yang disampaikan namun para pihak belum sepakat, **tetap prestasi yang ditunjukkan adalah perbuatan wanprestasi karena tidak tercapai kata sepakat untuk perjanjian yang baru**;
- Bahwa **jika terjadi wanprestasi itu berarti telah timbul kerugian**;
- Bahwa terkait dengan Pasal 1234 KUHPerdara, **jika pelaksanaan prestasi dilakukan secara tidak tepat waktu, maka merupakan bentuk wanprestasi**;
- Bahwa somasi adalah **pemberitahuan bahwa Saudara tidak memenuhi kewajibannya dan bagaimana penyelesaiannya**, somasi tersebut dilakukan dalam bentuk tertulis yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan atau kuasanya;
- Bahwa dalam hal somasi dilayangkan dan seketika itu dipenuhi juga tuntutan yang ada di somasi, apakah perjanjian tersebut dapat dilanjutkan atau perjanjian itu berakhir seketika ditentukan dari tuntutan somasi tersebut, apa hanya meminta pemenuhan Prestasi saja atau juga ada tuntutan ganti rugi, dan Majelis Hakim yang menilai dan mempertimbangkan. **Tetapi hal tersebut tetap wanprestasi karena tidak ada penyelesaian antara para pihak**;
- Bahwa apabila somasi yang dilayangkan dalam bentuk kerugian dan seketika itu juga debitur memenuhi prestasi yang dituntut dalam somasi, hal tersebut bukan merupakan wanprestasi **apabila para pihak menerima dan sepakat. Namun apabila permasalahan tersebut dibawa sampai ke pengadilan, berarti tidak ada kesepakatan atau penerimaan**. Tidak mungkin apabila semua kewajiban telah dipenuhi, namun tetap terjadi proses hukum dan tidak sampai penyelesaiannya ke pengadilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila kedua belah pihak menerima pemenuhan prestasi salah satu pihak setelah disomasi, maka sudah tidak ada lagi persoalan. Namun jika diajukan ke pengadilan, maka itu kembali lagi kepada Majelis Hakim yang menilai perbuatan tersebut;
- Bahwa **pihak yang disomasi tidak memiliki hak untuk meminta prestasinya, tetapi harus diselesaikan terlebih dahulu prestasinya**. Hal ini kembali lagi kepada kesepakatan para pihak;
- Bahwa perjanjian lisan terjadi sejak adanya kata sepakat, sedangkan perjanjian tertulis dapat dilihat dari jenis perjanjiannya seperti apa. Misalnya **dalam sewa-menyewa terjadi saat adanya kesepakatan serta ditandatangani akta perjanjiannya**;
- Bahwa alat bukti dalam hukum perdata adalah bukti tertulis, persangkaan hakim, dan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Buku Karangan Yahya Harahap, "**Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Edisi Kedua)**", Hal. 515, Terbitan Sinar Grafika, Cetakan ke – 1, September 2017.
2. Bukti T-2 : Buku Karangan Yahya Harahap, "**Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Edisi Kedua)**", Hal. 519, Terbitan Sinar Grafika, Cetakan ke – 1, September 2017.
3. Bukti T-3 : Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan Iman, S.H, M.Kn., Notaris di Kab. Bekasi, No. 02, Tertanggal 01 Februari 2019.
4. Bukti T-4 : Buku Karangan Munir Fuady "**Konsep Hukum Perdata**", Hal. 184, Terbitan Rajagrafindo Persada Cetakan Ke - 2, April 2015
5. Bukti T-5 : Ketentuan Pasal 1 Ayat (2) dan (3) Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan Iman, S.H, M.Kn., Notaris di Kab. Bekasi, No. 02, Tertanggal 01 Februari 2019
6. Bukti T-6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07516/Cawang (dahulu SHGB No: 122/Cawang)
7. Bukti T-7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07515/Cawang (dahulu SHGB No: 123/Cawang)
8. Bukti T-8 : Surat Somasi ke – 1 No.: 105/SS/LC&CO/IX/2019 dari Kantor

Halaman 43 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LC & Co. Advocates Law Office/Kuasa Hukum PENGUGAT,
tertanggal 19 November 2019

9. Bukti T-9 : Chat WhatsApp, antara Bpk Suluh Utomo dengan Lina Novita (Kuasa Hukum PENGUGAT), tertanggal 27 November 2019.
10. Bukti T-10 : Buku Karangan Yahya Harahap, "**Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Edisi Kedua)**", Hal. 525, Terbitan Sinar Grafika, Cetakan ke – 1, September 2017.
11. Bukti T-11 : Buku Karangan Yahya Harahap, "**Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Edisi Kedua)**", Hal. 347, Terbitan Sinar Grafika, Cetakan ke – 1, September 2017.
12. Bukti T-12 : Pasal 2, Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan Iman, S.H, M.Kn., Notaris di Kab. Bekasi, No. 02, Tertanggal 01 Februari 2019.
13. Bukti T-13 : Surat *Invoice* No. 001/INV/II/2020 tertanggal 02 Februari 2020, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT, tentang pembayaran termin kedua atas sewa lahan di Jalan Dewi Sartika 312 yang telah jatuh tempo.
14. Bukti T-14 : Buku Karangan Munir Fuady "**Konsep Hukum Perdata**", Hal. 210, Terbitan Rajagrafindo Persada Cetakan Ke - 2, April 2015
15. Bukti T-15 : Buku Karangan Muhammad Syaifuddin "**Hukum Kontrak : Memahami Kontrak dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum**", Hal. 344, Terbitan CV. Mandar Maju, 2012

Bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan juga copy dari copy dan juga hasil printout, tetapi semua bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti berupa surat, untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan 1 (satu) saksi yang sebelum memberikan keterangan telah bersumpah terlebih dahulu menurut cara agama yang dianutnya, keterangan saksi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Saksi SULUH UTOMO, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapatnya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyampaikan hubungannya dengan Tergugat adalah hubungan pekerjaan dimana ia mengurus pekerjaan di bidang hukum;
- Bahwa ikatan hukum antara pihak Penggugat dan Tergugat adalah **hubungan sewa menyewa terhadap objek di salah satu lokasi milik Tergugat** yang terletak di Jl. Dewi Sartika yang telah dituangkan di dalam akta Notaris;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian sewa tersebut, yakni terkait **lokasi objek sewa menyewa dan waktu sewa menyewa** selama 10 (sepuluh) tahun dengan harga per tahun adalah Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan PENGGUGAT telah melakukan pembayaran untuk 3 (tiga) tahun ke depan pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa;
- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan cara pembayaran, yang mana dilakukan dengan **3 (tiga) termin** dimana pembayaran termin pertama dibayarkan untuk 3 (tiga) tahun ke depan, kemudian termin kedua dibayarkan pada tahun berikutnya untuk pembayaran 3 (tiga) tahun kedepan, dan pembayaran termin ketiga atau pelunasan akan dibayarkan pada tahun ketiga setelah perjanjian sewa menyewa ditandatangani;
- Bahwa Pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk **melakukan pembayaran untuk 3 (tiga) tahun ke depan** yang mana pembayaran tersebut digunakan untuk melakukan pengurusan SHGB dan pembayaran PBB;
- Bahwa saksi terlibat langsung proses dari awal sampai dengan timbulnya sengketa gugatan ini.
- Bahwa latar belakang terjadinya gugatan ini adalah ada penyampaian dari Pihak PENGGUGAT kepada Pihak Notaris **terkait adanya keterlambatan pengurusan SHGB yang telah disepakati dalam perjanjian**;
- Bahwa saksi tidak diberikan kuasa mengenai kewenangan menandatangani, tetapi saksi diminta untuk menyerahkan SHGB yang telah diurus. Atas somasi pertama, **saksi diminta oleh TERGUGAT untuk menyerahkan SHGB** dan hanya sebatas itu.
- Bahwa terkait pertemuan tersebut ada satu kerabat kerja saksi yaitu salah satu karyawan TERGUGAT, mereka hadir berdua bertemu dengan Penasihat Hukum PENGGUGAT untuk menyerahkan SHGB;
- Bahwa saksi **menyerahkan salinan SHGB dalam bentuk fotocopy**;
- Bahwa pada pertemuan pertama, pihak TERGUGAT telah melaksanakan permintaan dari Pihak PENGGUGAT. Selanjutnya pada pertemuan pertama tersebut, saksi diminta menyerahkan SHGB kedua, setelah berselang 4 hari **saksi menyerahkan kembali SHGB kedua melalui pesan Whatsapp**;

Halaman 45 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada pertemuan tersebut saksi hanya menyerahkan 1 (satu) SHGB, SHGB selanjutnya diberikan secara bertahap;
- Bahwa **saksi menyerahkan SHGB II secara tidak langsung dalam bentuk Softfile melalui pesan Whatsapp;**
- Bahwa pada saat penyerahan SHGB II telah disampaikan oleh Penasihat Hukum PENGGUGAT bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian atas keterlambatan pembaharuan SHGB, dan atas hal tersebut saksi mengambil inisiatif untuk mencari jalan keluar dimana saksi menanyakan kepada TERGUGAT dan Penasihat Hukum PENGGUGAT menanyakan ke *Principal-nya* yang mana masing-masing pihak setuju untuk **mengalihkan objek sewa menyewa kepada pihak ketiga**. Namun setelah berjalan kurang lebih 3 (tiga) bulan tidak terdapat pihak ketiga tersebut dan pihak TERGUGAT merasa mempunyai hak untuk penagihan terkait tagihan termin kedua. Seingat saksi, pihak TERGUGAT mengajukan *invoice* kepada PENGGUGAT dan setelah itu terjadilah ketidak sejalan dengan apa yang menjadi jalan keluar, maka hal ini berlanjut sampai dengan adanya gugatan;
- Bahwa inisiatif tersebut berasal dari saksi sendiri dan saksi telah konfirmasi kepada TERGUGAT. TERGUGAT menyampaikan untuk mencari jalan keluarnya, tetapi bukan berarti TERGUGAT sepakat dengan apa yang menjadi inti pertemuan tersebut;
- Bahwa inti dari pertemuan tersebut adalah untuk mengembalikan kerugian yang dianggap pihak PENGGUGAT, dan saksi sepakat untuk para pihak mencari pihak ketiga yang mau menyewa objek sewa tersebut, kemudian uang dari pembayaran sewa pihak ketiga akan digunakan untuk mengembalikan uang sewa dari pihak PENGGUGAT;
- Bahwa inti somasi pertama dari PENGGUGAT adalah **TERGUGAT belum melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan pembaharuan SHGB;**
- Bahwa TERGUGAT diberi jangka waktu 3 (tiga) hari setelah somasi diterima, diminta untuk menyerahkan pembaharuan SHGB namun sebelum batas waktu yang diberikan saksi sudah menyerahkannya;
- Bahwa saksi bekerja di salah satu perusahaan TERGUGAT dan diminta oleh TERGUGAT untuk mengawal dalam perjanjian sewa menyewa tersebut;
- Bahwa kewajiban TERGUGAT dalam perjanjian sewa menyewa adalah menyelesaikan pembaharuan SHGB;
- Bahwa PENGGUGAT belum menempati Objek yang disewa;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa telah dibuat pada awal tahun 2019;

Halaman 46 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kewajiban PENGGUGAT dalam perjanjian sewa menyewa adalah membayar uang sewa dengan 3 (tiga) tahap dengan total sewa adalah Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) per tahun dan **PENGGUGAT sudah melakukan pembayaran termin 1 untuk pembayaran sewa selama 3 (tiga) tahun ke depan;**
- Bahwa **untuk penyerahan objek sewa tidak ada**, tetapi dalam perjanjian dituangkan bahwa **setelah TERGUGAT menerima pembayaran sewa maka PENGGUGAT telah menerima objek sewa;**
- Bahwa sepengetahuan saksi, objek sewa tersebut akan digunakan untuk usaha kuliner;
- Bahwa **TERGUGAT berkewajiban untuk memperpanjang SHGB yang sudah berakhir dengan waktu perpanjangan SHGB 3 (tiga) bulan;**
- Bahwa terkait waktu perpanjangan SHGB tertulis di dalam perjanjian;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Notaris, **dalam jangka waktu 3 bulan dari perjanjian sewa menyewa pengurusan SHGB belum selesai;**
- Bahwa SHGB diserahkan setelah adanya Somasi dari Penggugat yang mana **sudah melampaui batas yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa atau lewat dari waktu 3 (tiga) bulan yang dijanjikan.** Bpk. Suluh mengakui dalam pertemuan saat diserahkannya pembaharuan SHGB I tersebut, Kuasa Hukum PENGGUGAT telah menyatakan **adanya kerugian yang ditanggung oleh prinsipalnya dan meminta agar pembayaran sewa PENGGUGAT dikembalikan.** Di mana setelah mendapat perintah dari prinsipalnya untuk dapat menyelesaikan hal tersebut, dari **Bpk. Suluh berinisiatif untuk menawarkan kondisi mencari pihak ketiga;**
- Bahwa sampai saat ini tidak ada pendirian atau penggunaan objek sewa oleh PENGGUGAT;
- Bahwa saksi datang ke pertemuan atas undangan somasi yang diberikan Kuasa Hukum Penggugat;
- Bahwa saksi mengerti apa yang terdapat dalam somasi tersebut;
- Bahwa saksi membetulkan pernyataan dari Kuasa Hukum Penggugat, yakni pada saat pertemuan untuk menjawab somasi tersebut **kuasa penggugat telah menyampaikan kerugian dari PENGGUGAT;**
- Bahwa TERGUGAT telah menyerahkan pengurusan SHGB kepada Pihak Notaris, jadi pengurusan SHGB dilakukan oleh Notaris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dilakukannya pendaftaran terkait pembaharuan SHGB karena dilakukan oleh Notaris;

Halaman 47 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat kuasa langsung dari TERGUGAT kepada Notaris untuk melakukan pengurusan SHGB tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah kuasa pengurusan pembaharuan SHGB dilakukan oleh TERGUGAT sebelum adanya *cover note* dari Notaris;
- Bahwa pertemuan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dilakukan melalui sebuah Agen, dimana Agen tersebut menyampaikan kepada Pihak TERGUGAT yakni ada yang berminat dengan objek sewa. Setelah dilakukan pertemuan beberapa kali, pertama Bpk. Suluh yang hadir juga dalam pertemuan tersebut menyampaikan tujuan dari PENGGUGAT dan dari pertemuan tersebutlah telah terjadi kesepakatan perjanjian sewa menyewa. Pada saat itu ada *fee* yang dijanjikan oleh TERGUGAT kepada Agen dimana Agen akan mendapat *fee* sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun dan dalam hal ini Agen mendapat *fee* sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk 3 (tiga) tahun;
- Bahwa pembicaraan mengenai pemotongan biaya agen kepada PENGGUGAT apabila kerugian PENGGUGAT dapat digantikan dengan dicarinya Pihak Ketiga terjadi antara Bpk. Suluh dengan Penasihat hukum PENGGUGAT setelah ditemukannya Pihak Ketiga, oleh karena Bpk. Suluh tidak berwenang untuk mewakili kesepakatan tersebut maka kesepakatan tersebut tidak terlaksanakan;
- Bahwa saksi membenarkan pernyataan berikut, yakni jauh sebelum somasi 1 (pertama) dilayangkan atau sekitar beberapa bulan setelah terlambatnya janji penyelesaian pembaharuan SHGB I dan SHGB II, Sdri. Arum pernah secara langsung menyampaikan terkait **permintaan pengembalian pembayaran sewa tahap pertama dan perjanjian sewa menyewa dibatalkan**, dikarenakan tidak selesainya pembaharuan SHGB atau kesepakatan tidak ditepati oleh TERGUGAT;
- Bahwa saksi membenarkan pada pertemuan pertama **Bpk. Suluh hanya memberikan asli 1 (satu) SHGB saja kepada Penasihat Hukum PENGGUGAT**;
- Bahwa untuk SHGB 2 (dua) belum pernah memperlihatkan yang asli;
- Bahwa pembayaran yang sudah diterima oleh TERGUGAT adalah sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dikalikan 3 untuk pembayaran 3 (tiga) tahun ke depan;
- Bahwa para pihak mengetahui *cover note* tertera terkait pekerjaan yang harus diselesaikan Notaris untuk memperbaharui perpanjangan SHGB;

Halaman 48 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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 oleh karena para pihak telah merasa cukup dengan pembuktiannya, selanjutnya para pihak dalam perkara ini telah mengajukan kesimpulannya masing-masing dalam persidangan tanggal 01 Desember 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termasuk dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. GUGATAN PENGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM, KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

- Dalam gugatan PENGUGAT terdapat permintaan/tuntutan mengenai kerugian immateril. Kerugian Immateril ini dikenal secara luas untuk perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Sedangkan dalam posita gugatannya, PENGUGAT berulang kali menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atau dengan kata lain tuntutan nya berdasarkan pada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT.
- Bahwa dalam Pasal 1246 KUHPerdata menyatakan sebagai berikut:
"Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini" dapat dipahami bahwa ada 3 komponen dari ganti rugi dalam Pasal 1246 KUHPerdata yakni:
 - a. Biaya (*kosten*), yakni segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
 - b. Rugi (*Schaden*), yakni kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi, yang disebabkan oleh kelalaian debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak.
 - c. Bunga (*interesten*), yakni keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh kreditor atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Dalam pasal 1247 KUHPerdara telah diberikan batasan mengenai ganti rugi yakni: Debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak hanya diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata telah atau seharusnya dapat diduganya pada saat kontrak dibuat kecuali jika hal tidak dilaksanakannya kontrak itu karena tipu daya olehnya. Pasal 1249 KUHPerdara juga memberikan batasan mengenai ganti rugi yakni; jumlah ganti rugi akibat wanprestasi harus ditentukan berdasarkan kerugian yang nyata telah terjadi atau dapat diduga atau diperkirakan. Debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tidak boleh dibebankan kewajiban mengganti kerugian yang jumlahnya melebihi batas yang dapat diduga atau diperkirakan tersebut.
- Bahwa dalam Pasal 1250 KUHPerdara juga mengatakan bahwa penentuan jumlah ganti rugi mengacu pada undang-undang. Undang-Undang yang menjadi acuan ganti rugi bunga ialah UU No. 22 Tahun 1948 yakni besaran bunga sebagaimana dalam Pasal 1246 adalah sebesar 6% (enam persen) setahun.
- Dengan melihat ketentuan-ketentuan tersebut diatas, terlihat secara jelas bahwa ganti kerugian dalam kaitannya dengan wanprestasi adalah kerugian yang sifatnya dapat dihitung dan diperkirakan sebagaimana mengacu pada isipernyataan para pihak (Penggugat dan Tergugat). Kerugian yang dapat dihitung dan diperkirakan merupakan kerugian yang bersifat materiil sedangkan kerugian yang sifatnya immateriil adalah kerugian yang tidak dapat dihitung dan tidak dapat diperkirakan sehingga kerugian immateriil sesungguhnya tidak dikenal dalam perkara wanprestasi. Hal ini sejalan dengan pendapat Munir Fuady yang menyatakan bahwa berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena yurispudensi disamping mengenal kerugian materiil juga mengenal kerugian imateriil yang juga akan dinilai dengan uang.
- Selainitu, Gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dengan tidak menguraikan posita atau fundamentum petendi dengan jelas terkait peristiwa hukum perkara *aquo (fetelijkegrond)*, dimana PENGGUGAT bermaksud mengajukan ganti rugi secara immaterial sebagaimana tertuang dalam Petitum Gugatan pada angka 5 poin b, sedangkan pada bagian awal Gugatan, menjelaskan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Wanprestasi. Hal ini sesuai dengan doktrin M. Yahya Harahap yang disampaikannya dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke-7, April 2008 halaman 449 yang menjelaskan sebagai berikut:

Halaman 50 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



"a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan

Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)."

- Bahwa oleh karena posita atau fundamentum petendi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obsuur*), maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 582K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 492K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970 yang menyatakan bahwa "Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima", sehingga sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
- Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT pada Poin 2.3. dan seterusnya selalu mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan tindakan wanprestasi bahkan dalam petitumnya PENGGUGAT meminta kepada majelis hakim agar TERGUGAT dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Hal ini membingungkan dan/atau mengaburkan maksud dari Gugatan PENGGUGAT karena dalam gugatan wanprestasi sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, tidak mengenal adanya ganti kerugian immateril melainkan hanya dikenal adanya ganti kerugian yang bersifat materil seperti biaya, rugi atau bunga. Terlihat bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan *aquo*, sengaja mengaburkan Gugatannya dengan meminta ganti rugi imateril akibat dari wanprestasi sedangkan hal tersebut tidak dibenarkan, oleh sebab itu jelas bahwa gugatan ini menjadi *obsuur libel* dan sepatutnya Gugatan *aquo* tidak dapat diterima.

II. BAHWA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT BERSIFAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*)

- Bahwa pada tanggal 1 Februari 2019 Disepakati dan ditandatangani Perjanjian yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 02 tanggal 1 Februari 2019 (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Sewa Menyewa**") yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa dalam Pasal 1 ayat 2 Perjanjian Sewa Menyewa menyatakan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"PIHAK PERTAMA (TERGUGAT) memberikan Grace Period/masa tenggang kepada PIHAK KEDUA selama 3 bulan guna kepentingan renovasi dan pengurusan perizinan, terhitung setelah selesainya pengurusan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 122/Cawang dan No. 123/Cawang, yang pengurusannya akan diselesaikan selambat-lambatnya pada tanggal 30-04-2019, sehingga Grace Period/masa tenggang mulai berlaku pada tanggal 01-05-2019 sampai dengan tanggal 31-07-2019."

- Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, masa berlaku dimulai setelah masa *graceperiod* atau waktu tenggang, yang mana masa *grace period* mulai terhitung sejak pengurusan perizinan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut sebagai "**SHGB**") No. 122 dan 123 telah selesai dilaksanakan oleh Tergugat. Perjanjian sewa menyewa dapat digolongkan sebagai perjanjian yang bersifat riil artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak baru dianggap sah dan mengikat jika perjanjian tersebut telah dilaksanakan sepenuhnya antar para pihak yang menyepakatinya dan didasarkan pada ketentuan yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Secara implemementasi, Perjanjian Sewa Menyewa akan mengikat apabila telah terdapat kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan hak (*levering*), dalam hal ini adalah pembaharuan SHGB No. 122 dan 123, kemudian setelah itu sewa menyewa berjalan.
- Bahwa kemudian pada tanggal 19 November 2019 dengan surat No. 105/SS/LC&CO/IX/2019 Kuasa Hukum PENGUGAT telah mengirimkan surat SOMASI I kepada TERGUGAT untuk memberikan seluruh pembaharuan SHGB No. 123/Cawang dan SHGB No. 122/Cawang.
- Bahwa pada tanggal 25 November 2019 pihak TERGUGAT melakukan pertemuan antara pihak perwakilan TERGUGAT dan kuasa hukum PENGUGAT untuk membicarakan permasalahan yang dijelaskan dalam SOMASI I PENGUGAT.
- Bahwa dalam pertemuan tersebut menghasilkan kesepakatan sebagai berikut :
 - a. TERGUGAT diminta untuk segera memberikan salinan pembaharuan SHGB No. 122 dan SHGB No. 123 yang menjadi SHGB No. 07515 dan SHGB No. 07516 kepada PENGUGAT.
 - b. **TERGUGAT memberikan salinan SHGB No. 07515 kepada kuasa hukum PENGUGAT (telah terpenuhi); dan**

Halaman 52 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

c. TERGUGAT diwajibkan untuk memperlihatkan SHGB No. 07156 atau memberikan salinannya kepada PENGGUGAT paling lambat tanggal 28 November 2019.

- Bahwa pada tanggal 27 November 2019 Perwakilan TERGUGAT mengirimkan salinan SHGB No. 07516 dalam bentuk softcopy kepada kuasa hukum PENGGUGAT untuk memenuhi kesepakatan dalam pertemuan yang dilakukan antara perwakilan TERGUGAT dan kuasa hukum PENGGUGAT tanggal 25 November 2019.
- Telah jelas bahwa TERGUGAT sudah memenuhi kewajibannya dengan memberikan salinan SHGB No. 07515 dan SHGB No. 07516 sesuai dengan surat somasi 1 tanggal 19 November 2019 dengan surat No. 105/SS/LC&CO/IX/2019.
- Bahwa dengan demikian Gugatan PENGGUGAT menjadi prematur (*exception dilatoria*) atau masih terlampau dini untuk diajukan, karena Gugatan ini diajukan dalam keadaan sedang berjalannya seluruh prestasi para pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

Menimbang, bahwa melalui repliknya Penggugat menyangkal eksepsi yang diajukan Tergugat dengan dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM, KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

- Bahwa **PENGUGAT menyatakan secara tegas MENOLAK** dalil-dalil TERGUGAT dalam Jawaban, angka romawi I yang pada pokoknya menyatakan **Gugatan PENGUGAT tidak berdasar hukum, kabur dan tidak jelas (*obscur libel*)** karena dalam gugatan PENGUGAT terdapat permintaan/tuntutan mengenai kerugian immateriil;
- Bahwa adapun Gugatan PENGUGAT dalam perkara *a quo* telah diuraikan dengan jelas dan lengkap mengenai duduknya persoalan yang menjadi dasar Gugatan PENGUGAT tentang perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT;
- Bahwa tuntutan kerugian immateriil dalam suatu gugatan wanprestasi **dibenarkan oleh Majelis Hakim dalam Putusan No. 649/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., yakni menolak eksepsi gugatan *obscur libel* akibat dituntutnya kerugian immateriil dalam petitum gugatan wanprestasi.**
- Bahwa berdasarkan Putusan No. 649/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. jo. Putusan No. 376/PDT/2012/PT.DKI. jo. Putusan No. 3059K/PDT/2013, Permintaan ganti kerugian immateriil dalam gugatan wanprestasi tidaklah bertentangan dengan

Halaman 53 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



undang-undang, karena **permintaan ganti rugi immateriil dalam Gugatan PENGGUGAT timbul sebagai akibat perbuatan wanprestasi TERGUGAT;**

- Bahwa **PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil TERGUGAT dalam Jawabannya poin 7**, yang pada pokoknya menyatakan "*Gugatan a quo PENGGUGAT tidak jelas dan kabur (obscuur libel) dengan tidak menguraikan posita atau Fundamentum Petendi dengan jelas terkait peristiwa hukum perkara a quo (fetelijke ground)*", karena **Fundamentum Petendi (posita) Surat Gugatan PENGGUGAT telah menjelaskan dasar hukum dan dasar fakta secara jelas dan lengkap. Berdasar dari isi posita tersebut, Gugatan Penggugat juga telah dilengkapi dengan hal-hal yang diinginkan atau diminta PENGGUGAT yang disebut *Petitum Gugatan* yaitu agar TERGUGAT membayar kerugian immateriil yang timbul dari wanprestasi TERGUGAT;**
- Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT telah diajukan berdasarkan hukum dan posita serta petitum PENGGUGAT yang telah bersesuaian, mengingat **permintaan ganti kerugian immateriil dalam gugatan wanprestasi bukanlah hal yang bertentangan dengan undang-undang.** Dengan demikian, dalil TERGUGAT mengenai Eksepsi Gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) adalah merupakan dalil yang tidak beralasan hukum, maka sudah selayaknya **eksepsi TERGUGAT mengenai gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sepatutnya dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim.**

2. MENGENAI EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT BERSIFAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*)

- Bahwa **PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil TERGUGAT dalam Jawaban angka romawi II** yang pada pokoknya menyatakan gugatan PENGGUGAT bersifat prematur (*exception dilatoria*) **adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;**
- Bahwa **PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil TERGUGAT dalam Jawabannya poin 12** yang pada pokoknya menyatakan "*Perjanjian Sewa Menyewa dapat digolongkan sebagai Perjanjian yang bersifat riil artinya Perjanjian yang dibuat oleh para pihak baru dianggap sah dan mengikat jika perjanjian tersebut telah dilaksanakan sepenuhnya antara para pihak yang menyepakatinya dan didasarkan pada ketentuan yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Secara implementasi Perjanjian Sewa Menyewa akan mengikat apabila telah terdapat kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan hak (levering), dalam hal ini adalah pembaharuan Sertipikat Hak*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan No.122 (selanjutnya disebut “SHGB I”) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123 (selanjutnya disebut “SHGB II”), kemudian setelah itu sewa menyewa baru berjalan” adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

- Bahwa gugatan **PENGUGAT** tidak memenuhi kriteria gugatan prematur menurut pendapat **M. Yahya Harahap** dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan yang menyatakan **gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan terlampau dini** (hal. 457). Sifat atau keadaan prematur melekat pada:
 - a. Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
 - b. Batas waktu menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;
- Bahwa **suatu perjanjian dinyatakan berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak**, dalam hal ini Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 dibuat dan ditandatangani pada tanggal 01 Februari 2019. Dengan demikian **Perjanjian sewa menyewa mulai berlaku dan mengikat bagi PENGUGAT dan TERGUGAT terhitung sejak tanggal 01 Februari 2019;**
- Bahwa adapun **pembaharuan SHGB I dan SHGB II terlambat dari ketentuan sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02** yaitu yang seharusnya pada **30 April 2019** menjadi:
 - a. Pada tanggal **06 November 2019** penerbitan pembaharuan SHGB I yang baru diserahkan kepada PENGUGAT pada tanggal 25 November 2019;
 - b. Pada tanggal **26 November 2019** penerbitan pembaharuan SHGB II yang baru diserahkan kepada PENGUGAT pada tanggal 27 November 2019 berupa foto *softfile* melalui *whatsapp*;
- Bahwa adapun batas akhir kesepakatan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II selambat-lambatnya dilakukan pada tanggal **30 April 2019** sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02. Dengan demikian, **penyerahan SHGB I dan SHGB II mengalami keterlambatan 7 (tujuh) bulan dari semestinya;**
- Bahwa adapun TERGUGAT menyerahkan pembaharuan SHGB I dan SHGB II kepada PENGUGAT, **dilaksanakan setelah TERGUGAT menerima Surat Peringatan/Somasi I No. 105/SS/LC&CO/IX/2019 tertanggal 19 November 2019 dari PENGUGAT**. Hal ini menerangkan dari awal TERGUGAT telah lalai dalam melaksanakan perjanjian yang disepakati dan tidak ada itikad baik

Halaman 55 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



untuk menyerahkan pembaharuan SHGB I dan SHGB II tepat waktu kepada PENGGUGAT;

- Bahwa adapun tindakan TERGUGAT menyerahkan pembaharuan SHGB I pada tanggal 25 November 2019 dan foto *softfile* pembaharuan SHGB II pada tanggal 27 November 2019 kepada PENGGUGAT yang dilakukan setelah ada Surat Peringatan/Somasi I dari PENGGUGAT **bukanlah menerangkan keadaan TERGUGAT telah memenuhi suatu prestasi yang dimaksud**. Oleh karena penyerahan pembaharuan SHGB I dan SHGB II **dilakukan setelah lewat batas akhir kesepakatan yaitu paling lambat tanggal 30 April 2019** atau terlambat selama 7 (tujuh) bulan sejak tanggal yang disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02. Maka dari itu, **perbuatan TERGUGAT yang terlambat menyerahkan pembaharuan SHGB I dan SHGB II selama 7 (tujuh) bulan sejak tanggal yang disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 adalah suatu kelalaian yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan wanprestasi**;
- Bahwa Gugatan *a quo* diajukan PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 06 Februari 2020 dengan register perkara No. 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst dikarenakan **TERGUGAT terbukti lalai tidak tepat waktu dalam menyerahkan pembaharuan SHGB I dan SHGB II sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 dan tidak ada kesepakatan baru di luar akta perjanjian tersebut walaupun telah dikirimkannya surat peringatan/somasi ke-2 dan ke-3**, sehingga Gugatan *a quo* sudah tepat waktu diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Hal ini bertujuan untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi sebagai akibat perbuatan ingkar janji/wanprestasi TERGUGAT;
- Bahwa oleh karena **Gugatan *a quo* sudah tepat waktu diajukan, sehingga dalil TERGUGAT mengenai eksepsi Gugatan PENGGUGAT bersifat prematur (*Exceptio Dilatoria*) tidak beralasan hukum, serta sepatutnya dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim.**

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

I. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM, KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena dalam surat gugatannya mencantumkan ganti rugi. Atas eksepsi tersebut Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat ganti kerugian immateriil dalam perkara wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 *Juncto* Pasal 1243 KUH Perdata. Adapun mengenai pembuktiannya sudah masuk pokok perkara. Oleh karenanya maka gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) yang diajukan oleh Tergugat beralasan hukum untuk ditolak;

II. BAHWA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT BERSIFAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*)

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan prematur (belum waktunya) yang diajukan oleh Tergugat karena berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, masa berlaku dimulai setelah masa *graceperiod* atau waktu tenggang, yang mana masa *grace period* mulai terhitung sejak pengurusan perizinan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut sebagai “**SHGB**”) No. 122 dan 123 telah selesai dilaksanakan oleh Tergugat. Menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut sudah masuk pokok perkara dan akan dibuktikan dalam pertimbangan pokok perkara. Oleh karenanya maka eksepsi gugatan prematur (belum waktunya) yang diajukan oleh Tergugat beralasan hukum untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat jawabannya mengajukan gugatan wanprestasi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan **Perjanjian Sewa Menyewa** Nomor 02 tertanggal 1 Februari 2019 (selanjutnya disebut “**Perjanjian Sewa Menyewa**”) di hadapan TURUT TERGUGAT II dengan **Objek Sewa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan** yang berdiri di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa TURUT TERGUGAT I merupakan Pemilik dari 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang menjadi Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa, yang mana TERGUGAT dalam hal melakukan tindakan hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini bertindak sebagai kuasa dari TURUT TERGUGAT I;
- Bahwa maka dari itu, hubungan hukum yang terjadi dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini yakni antara PENGGUGAT sebagai PENYEWA dan TERGUGAT sebagai PEMBERI SEWA;
- Bahwa **PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya** sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa dengan melakukan **pembayaran I (Pertama)** melalui cek Bank BTN Cabang Jakarta Melawai nomor TM768934 sebesar **Rp2.550.000.000,-** (dua miliar lima ratus lima puluh juta) dan Pasal 2 ayat (4) Perjanjian Sewa Menyewa terkait dengan pembayaran **security deposit** sebesar **Rp100.000.000,-** (seratus juta rupiah);

Halaman 57 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa **TERGUGAT** tidak menjalankan kewajibannya secara tepat waktu sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa dimana TERGUGAT harus menyelesaikan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II **selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa yakni pada tanggal 30 April 2019. FAKTANYA,** pengurusan pembaharuan kedua SHGB selesai 9 (sembilan) bulan setelah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa yakni pada tanggal **06 November 2019 untuk SHGB I** dan untuk **SHGB II** pada tanggal **26 November 2019**;
- Bahwa dikarenakan keterlambatan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II, PENGUGAT tidak dapat melakukan renovasi dan pengurusan perizinan yang pada akhirnya mengakibatkan PENGUGAT tidak dapat menjalankan kegiatan usahanya pada Objek Sewa;

Berdasarkan fakta-fakta yang dikemukakan di atas, maka PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut: Menerima dan mengabulkan GUGATAN PENGUGAT untuk seluruhnya; Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusannya seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat melalui surat jawabannya menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat dengan dalil pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat terjadi melalui Perjanjian Sewa-Menyewa yang dituangkan dalam Akta No. 02 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II selaku Notaris. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- Bahwa Perjanjian sewa-menyewa secara spesifik diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata yakni Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa disepakati sewa menyewa berjalan selama 10 (sepuluh) Tahun dengan besaran pembayaran pertahunnya yakni sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian Sewa-Menyewa, bahwa masa berlaku perjanjian sewa- menyewa ini adalah setelah masa *graceperiod* atau waktu tenggang telah selesai, yang mana masa *graceperiod*

Halaman 58 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

mulai terhitung sejak pengurusan perizinan pembaharuan SHGB telah selesai dilaksanakan oleh TERGUGAT. Perjanjian sewa menyewa dapat digolongkan sebagai perjanjian yang bersifat riil artinya adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak baru dianggap sah dan mengikat jika perjanjian tersebut telah dilaksanakan secara riil. Maksudnya perjanjian itu baru mengikat apabila sudah terdapat kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan hak (*levering*), oleh karena itu telah terjadi perikatan secara sah dan sempurna antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

- Bahwa sepatutnya Perjanjian Sewa Menyewa ini mengikat bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT karena secara hukum, perjanjian ini telah memenuhi syarat sah dan tidak melanggar ketentuan hukum apapun.
- Bahwa terlambatnya pembaharuan SHGB No. 07515 dan SHGB No. 07516 merupakan kesalahan yang terjadi karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jakarta Timur sedang dalam permasalahan internal. Namun, walaupun dihadapkan dengan keadaan ini, dengan itikad baik TERGUGAT terus mengupayakan agar pembaharuan SHGB No. 07515 dan SHGB No. 07516 dapat terselesaikan sesegera mungkin agar Perjanjian Sewa Menyewa antara Pengugat dan Tergugat tetap dapat terlaksana. Bahkan pada saat dilakukannya pertemuan antara perwakilan Tergugat dan Kuasa Hukum Penggugat, Perwakilan Tergugat menawarkan untuk dilakukannya addendum atau amandemen perjanjian terkait dengan jangka waktu dan masa berlaku Perjanjian Sewa antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat telah terhalang untuk menjalankan prestasinya karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jakarta Timur tidak bertindak sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional/ Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kode. SP: III.B.2. Hal tersebut juga bukan merupakan resiko Tergugat karena pelaksanaan yang telah dilakukan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang dimaksud.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka TERGUGAT Kompensi / PENGGUGAT Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut : Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya. Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang memeriksa,

Halaman 59 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

meneliti dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-12b, dimana bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi materai secukupnya. Serta seorang saksi bernama MARDIN MARZUKI dan 1 (satu) Ahli yang bernama Dr. TETTI SAMOSIR;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya dipersidangan Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-15, dimana bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi materai secukupnya. Dan seorang saksi bernama SULUH UTOMO;

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti serta keterangan saksi yang relevan dengan apa yang dipertimbangkan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat ada dalil yang diakui oleh Tergugat dan ada pula dalil yang dibantah oleh Tergugat. Mengenai dimana dalil Penggugat yang diakui oleh Tergugat adalah dalil tetap yang tidak perlu dibantah kebenarannya. Adapun dalil tetap tersebut yaitu :

1. Bahwa benar antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 1 Februari 2019 (selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa Menyewa") di hadapan TURUT TERGUGAT II dengan Objek Sewa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan yakni terdiri dari:
 - a) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 122/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3251/1989 tanggal 16 Desember 1989, seluas **1.693 m²** (seribu enam ratus sembilan puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut "**SHGB I**");
 - b) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor (SHGB) 123/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3252/1989 tanggal 16 Desember 1989, seluas **783 m²** (tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut "**SHGB II**").

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat yang dibantah oleh Tergugat maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan yang diajukan oleh Penggugat maka akan dibuktikan “Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 1 Februari 2019?

Menimbang, bahwa pasal-pasal dalam KUHPerdara yang mengatur tentang perjanjian antara lain :

- Pasal 1313 KUHPerdara : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (asas kebebasan berkontrak);
- Pasal 1338 KUHPerdara : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas *Pacta Sun Servanda*);
- Pasal 1340 KUHPerdara : Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi pihak ketiga;
- Pasal 1233 KUHPerdara :Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang;
- Pasal 1313 KUHPerdara :bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih
- Pasal 1320 KUHPerdara : Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
 1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa untuk syarat ad.1 dan ad.2 tersebut diatas disebut sebagai syarat subyektif dan untuk ad.3 dan ad.4 disebut sebagai syarat obyektif. Tidak dipenuhinya salah satu syarat subyektif yaitu “*tidak sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekilafan*” (Pasal 1321 KUHPerdara) atau adanya “*paksaan ataupun penipuan*” (Pasal 1324 & Pasal 1328 KUHPerdara) mengakibatkan dapat dibatalkannya perjanjian (*ex nunc*), dan jika salah satu syarat obyektif tidak dipenuhi yaitu melanggar Pasal 1332 KUHPerdara (“*hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian*”) atau melanggar Pasal 1337 KUHPerdara (“*suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berkenaan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*”),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum (*ex Tunc*), perjanjian tersebut secara hukum sejak semula dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa secara hukum Tergugat dapat dinyatakan wanprestasi apabila :

- a. tidak memenuhi prestasi;
- b. terlambat memenuhi prestasi;
- c. memenuhi prestasi secara tidak baik;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas dan dikaitkan dengan ketentuan hukum tentang perjanjian, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti P-1 yang sama dengan Bukti T-3 berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan Iman, S.H, M.Kn., Notaris di Kab. Bekasi, No. 02, Tertanggal 01 Februari 2019 terangkai fakta bahwa antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 1 Februari 2019 (selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa Menyewa") di hadapan TURUT TERGUGAT II dengan Objek Sewa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan yakni terdiri dari:

- a) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 122/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3251/1989 tanggal 16 Desember 1989, seluas **1.693 m²** (seribu enam ratus sembilan puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut "**SHGB I**");
- b) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor (SHGB) 123/Cawang sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 3252/1989 tanggal 16 Desember 1989, seluas **783 m²** (tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut "**SHGB II**").

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa PENGUGAT dan TERGUGAT menyepakati harga sewa sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) per tahun, dengan masa sewa 10 (sepuluh) tahun adalah Rp8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) serta PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat pembayaran harga sewa dilakukan menjadi 3 (tiga) tahap pembayaran yang terbagi menjadi :

- a) Pembayaran I (Pertama) dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa sebesar Rp2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Pembayaran II (Kedua) dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 01 Februari 2020 sebesar Rp2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
- c) Pembayaran III (Ketiga) dan/atau pelunasan dilakukan 1 (satu) tahun setelah pembayaran II (Kedua) sebesar Rp3.400.000.000,- (tiga milyar empat ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (4) Perjanjian Sewa Menyewa PENGUGAT berkewajiban memberikan dan menyerahkan *Security Deposit* kepada TERGUGAT pada tahun Pertama sewa sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah). Dimana PENGUGAT telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa dengan melakukan pembayaran I (Pertama) melalui cek Bank BTN Cabang Jakarta Melawai nomor TM768934 sebesar Rp2.550.000.000,- (dua miliar lima ratus lima puluh juta) dan Pasal 2 ayat (4) Perjanjian Sewa Menyewa terkait dengan pembayaran *security deposit* sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) (vide Bukti P-3);

Menimbang, bahwa menurut Tergugat TERGUGAT tidak menjalankan kewajibannya secara tepat waktu sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa dimana TERGUGAT harus menyelesaikan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa yakni pada tanggal 30 April 2019. Faktanya pengurusan pembaharuan kedua SHGB selesai 9 (sembilan) bulan setelah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa yakni pada tanggal 06 November 2019 untuk SHGB I dan untuk SHGB II pada tanggal 26 November 2019;

Menimbang, bahwa atas keterlambatan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II tersebut menurut Penggugat Tergugat telah melanggar janji (wanprestasi) Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan Iman, S.H, M.Kn., Notaris di Kab. Bekasi, No. 02, Tertanggal 01 Februari 2019;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa penyelesaian pembaharuan SHGB I dan SHGB II bukanlah wewenang dari Tergugat. Tergugat telah melaksanakan kewajibannya Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa dimana TERGUGAT harus menyelesaikan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa yakni pada tanggal 30 April 2019. Hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi Tergugat yang menyatakan TERGUGAT telah menyerahkan pengurusan SHGB kepada Pihak Notaris, jadi pengurusan SHGB dilakukan oleh Notaris. Saksi tidak mengetahui kapan dilakukannya pendaftaran terkait pembaharuan SHGB karena dilakukan oleh Notaris; Terdapat kuasa langsung dari TERGUGAT kepada Notaris untuk melakukan pengurusan SHGB tersebut;

Halaman 63 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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 berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak terbukti Tergugat telah melanggar janji (wanprestasi) Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan Iman, S.H, M.Kn., Notaris di Kab. Bekasi, No. 02, Tertanggal 01 Februari 2019 sebagaimana dalil Penggugat dalam surat gugatannya. Oleh karena Tergugat tidak terbukti telah melanggar janji (wanprestasi) oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

DALAM REKONPENS

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS

1.1. Bahwa PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS sendiri yang melakukan tindakan wanprestasi, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS terlambat untuk menyerahkan pembaharuan SHGB I dan SHGB II, sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 tertanggal 1 Februari 2019. Dimana PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS menyelesaikan pembaharuan SHGB I dan SHGB II dengan batas akhir pada **tanggal 30 April 2019**;
- b. Penyerahan pembaharuan SHGB I baru dilaksanakan pada tanggal **25 November 2019** dan penyerahan foto *softfile* pembaharuan SHGB II baru dilaksanakan pada **27 November 2019** melalui *whatsapp*;
- c. PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS tidak melaksanakan prestasi sebagaimana dijanjikan kepada TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT KONVENS yaitu **terlambat menyerahkan pembaharuan SHGB I dan SHGB II selama 7 (tujuh) bulan terhitung sejak batas akhir kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02** serta PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS tidak memberikan bentuk penyelesaian atau kompensasi dalam bentuk apapun atas keterlambatannya tersebut walaupun telah dikirimkannya surat peringatan/somasi ke-2 dan ke-3;

1.2. Bahwa adapun kewajiban TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT KONVENS membayar uang deposit sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan pembayaran tahap pertama sebesar Rp2.550.000.000,- (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah), sehingga total uang yang telah disetorkan TERGUGAT REKONVENS/PENGGUGAT KONVENS kepada



PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ adalah sebesar Rp2.650.000.000,- (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);

1.3. Bahwa adapun TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar uang deposit dan pembayaran sewa tahap I sebagaimana diuraikan di atas. Akan tetapi hak TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ untuk menikmati objek sewa terhalang sebagai akibat PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ terlambat menyerahkan pembaharuan SHGB I dan SHGB II sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.02;

1.4. Oleh karena PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ menyerahkan pembaharuan SHGB I dan SHGB II terlambat selama 7 (tujuh) bulan dari batas akhir kesepakatan sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 yakni 30 April 2019, **maka secara yuridis PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ TIDAK BERHAK mengajukan Gugatan Rekonsensi a quo;**

1.5. Bahwa Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam bukunya yang berjudul Konsep Hukum Perdata. Terbitan PT Raja Grafindo Persada tahun 2014 halaman 209-210 berpendapat bahwa **doktrin *exceptio non adimpleti contractus* merupakan salah satu** alasan yuridis putusnya perjanjian di tengah jalan, yakni *"sebuah doktrin hukum yang membenarkan satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasinya jika pihak lainnya dalam perjanjian tersebut terlebih dahulu juga tidak melaksanakan prestasinya."*;

1.6. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ tidak menjalankan prestasi secara tepat waktu, maka PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ tidak patut untuk menuntut TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ berprestasi. Dengan kata lain, GUGATAN PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ adalah cacat formil atau memenuhi *exceptio non adimpleti contractus* yang merupakan salah satu eksepsi peremptoria, yakni dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan. **Oleh karena itu, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan GUGATAN REKONVENSİ TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvanklijke Verklaard*).**

2. PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM (*PERSONA STANDI NON JUDICIO*)

2.1. Bahwa menurut **Yahya Harahap** (hal. 811), ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :



- a. **Gugatan tidak memiliki dasar hukum;**
- b. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- c. Gugatan mengandung cacat atau *obscur libel*; atau
- d. Gugatan melanggar Yurisdiksi (kompetensi) absolut dan relatif dan sebagainya;

2.2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi, mengingat **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi** kepada PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI;

2.3. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI telah melaksanakan kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02, **justru PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan batas waktu yang disepakati;**

2.4. Bahwa tuntutan ganti kerugian yang diajukan PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI dalam Gugatan Rekonvensi *a quo* adalah tidak berdasarkan hukum, karena **kerugian PENGGUGATREKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** timbul sebagai akibat dari kelalaian **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI sendiri** yaitu terlambat melaksanakan prestasi sebagaimana disepakati dalam perjanjian sewa menyewa;

2.5. Bahwa oleh karena TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI tidak melakukan kesalahan/pelanggaran terhadap isi Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 tertanggal 01 Februari 2019 yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan wanprestasi, maka secara yuridis **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI tidak memiliki dasar hukum mengajukan Gugatan Rekonvensi a quo;**

2.6. Bahwa seseorang baru dapat mengajukan tuntutan apabila memiliki kepentingan hukum yang cukup (asas *point d'interest*, *point d'action*). Sebagaimana tertera dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 7 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971**, bahwa "gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum yaitu disebut sebagai tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tidak lain adalah tuntutan hukum yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut gugatan";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI tidak memiliki dasar hukum (*legal standing*). Dengan demikian, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan **GUGATAN REKONVENSI TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvanklijke Verklaard*)**.

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi terhadap eksepsi tersebut melalui surat dupliknya mengajukan sangkalan yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. TERKAIT *EXCEPTIO NON ADEM PL A TTI CONTRACTUS*

- Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi menolak secara tegas segala dalil-dalil eksepsi yang disampaikan oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi.
- Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi dalam Jawaban, Eksepsi, Gugatan Rekonvensi adalah bagian yang tidak terpisahkan dalam menanggapi seluruh dalil-dalil jawaban Rekonvensi yang dikemukakan oleh PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi.
- Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi menolak seluruh dalil-dalil eksepsi yang dikemukakan oleh TERGUGAT Rekonvensi/Pengugat Konvensi kecuali hal-hal yang secara tegas PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi nyatakan kebenarannya.
- Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi **menolak dengan tegas** pernyataan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi yang menyatakan bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi telah melakukan tindakan wanprestasi.
- Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi telah memenuhi kewajiban PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT atas somasi yang diajukan oleh TERGUGAT Rekonvensi/Pengugat Konvensi.
- Bahwa dengan dipenuhinya permintaan dari TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi yakni dengan memberikan pembaharuan SHGB terhadap objek sewa maka seharusnya disini telah terjadi "*new consensus*" atau kesepakatan baru antara TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi dengan PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi karena yang mana kesepakatan baru tersebut telah dilaksanakan oleh PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi.

Halaman 67 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pernyataan lalai sebagai syarat prosedural penentuan momen/saat terjadinya Wanprestasi dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan bahwa:
*"Penggantian biaya, rugi, bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan **barulah** mulai diwajibkan apabila debitor setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya...."*
- Bahwa penjelasan PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi tersebut diatas telah menjelaskan bahwa PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi telah melaksanakan prestasinya setelah dikirimkan Somasi I oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGUGAT Konvensi sehingga dengan dipenuhinya prestasi dimaksud maka PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi tidak melakukan wanprestasi sehingga *exceptio non adimpleti contractus* yang diajukan oleh TERGUGAT Rekonvensi/Pengugat Konvensi adalah tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak.
- Bahwa Eksepsi menurut Yahya Harahap, *berarti suatu pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang **menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan** yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima*, jelas bahwa doktrin ini mensyaratkan adanya suatu eksepsi dengan hanya membahas syarat-syarat formal suatu gugatan sehingga tidak serta merta dapat membahas isi pokok perkara sebagaimana dijelaskan dalam dalil TERGUGAT Rekonvensi/PENGUGAT Konvensi.
- Bahwa R. Soesilo dalam bukunya yang berjudul *RIB/HIR Dengan Penjelasan*, halaman 197 menjelaskan sebagai berikut: " eksepsi itu harus diartikan sebagai perlawanan *TERGUGAT yang tidak mengenai pokok persoalannya, melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka.*" Dalil yang disampaikan TERGUGAT Rekonvensi/PENGUGAT Konvensi terkait dengan *exceptio non adimpleti contractus* pada Angka Romawi II Poin 1.1 s/d 1.6 sudah masuk dalam pembahasan pokok perkara sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan eksepsi.

BERDASARKAN URAIAN-URAIAN TERSEBUT DIATAS EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS YANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI SANGAT TIDAK BERASALAN HUKUM KARENANYA HARUS DITOLAK.

B. EKSEPSI PERSONA STANDI NON JUDICIO

- Bahwa TERGUGAT Rekonvensi/PENGUGAT Konvensi dalam Jawaban Rekonvensinya pada Poin 2.1 mengutip pendapat Yahya harahap yang

Halaman 68 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



menyatakan ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- a. **Gugatan tidak memiliki dasar hukum**
 - b. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*.
 - c. Gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel*; atau
 - d. Gugatan melanggar Yurisdiksi (kompetensi) absolut dan relatif dan sebagainya.
- Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi menolak secara tegas pernyataan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi pada poin 2.2 yang pada intinya menyatakan bahwa "PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi **tidak memiliki dasar hukum** untuk mengajukan gugatan Rekonvensi karena TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi kepada PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi".
 - Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian Sewa antara PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT Konvensi / PENGGUGAT Rekonvensi diatur mengenai harga dan mekanisme pembayaran sewa. Harga sewa ditetapkan sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahunnya. Adapun mekanisme pembayarannya ialah dengan melakukan pembayaran dalam 3 Tahap yakni:
 - a. Tahap Pertama: Dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan security deposit sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
 - b. Tahap Kedua: Dilakukan pembayaran pada Tanggal 01 Februari 2020 sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).
 - c. Tahap Ketiga: Dilakukan pembayaran pada Tanggal 01 Februari 2021 sebesar Rp. 3.400.000.000,- (tiga milyar empat ratus juta rupiah).
 - Bahwa dalam Pasal 2 Perjanjian ini juga telah diatur mengenai sanksi bagi Pihak Kedua (dalam hal ini PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi) yakni: Apabila terjadi keterlambatan atas pembayaran sesuai dengan Pasal 2 maka PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi akan dikenakan denda sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap harinya yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus. Apabila telah lewat 14 hari dari waktu pembayaran akan tetapi dalam hal ini PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi tidak melakukan pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian PENGGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dan Akta (Perjanjian Sewa) dinyatakan batal demi hukum.

- Bahwa hingga saat ini, Bulan Agustus 2020 TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi belum juga membayarkan pembayaran Tahap II yang jatuh tempo pada tanggal 01 Februari 2020. Akibat PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi belum melakukan pembayaran dimaksud lebih dari 14 hari dimana sesuai dengan Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa No. 02 maka PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi sudah dapat dikatakan lalai /wanprestasi dalam memenuhi Akta Perjanjian Sewa No. 02.
- Bahwa sebelum adanya pembatalan dari pengadilan maka Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 antara PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi dengan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi masih berlaku, sehingga secara mutatis mutandis seluruh ketentuan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 dimaksud tetap berlaku.
- Bahwa dengan masih berlakunya Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 maka kewajiban TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk melakukan pembayaran Tahap II tetap harus dilakukan. Apabila tidak dilakukan maka hal ini dapat digolongkan sebagai tindakan wanprestasi. Dengan hal tersebut maka sangat beralasan PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi.
- Bahwa TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi dalam Jawaban Rekonvensinya pada Poin 2.6 menyatakan bahwa "*seseorang baru dapat mengajukan tuntutan apabila memiliki kepentingan hukum yang cukup (asas point d'interest, point d'action)*". PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi dengan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi memiliki kepentingan hukum yaitu berkaitan dengan pelaksanaan Akta Perjanjian Sewa-menyerwa No. 02 dimana TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi tidak melaksanakan perjanjian/wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran Tahap II sebagaimana yang diwajibkan dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa-menyerwa No. 02. Oleh karena itu PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi memiliki kepentingan hukum yang cukup untuk mengajukan gugatan Rekonvensi.

BERDASARKAN URAIAN-URAIAN TERSEBUT DIATAS EKSEPSI PERSONA STANDINON JUDICIO YANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI SANGAT TIDAK BERALASAN HUKUM KARENANYA HARUS DITOLAK.

Halaman 70 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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 atas eksepsi tersebut berdasarkan surat gugatan rekonsensi serta bukti yang diajukan oleh Para Pihak Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

1. EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi *non adimpleti contractus* yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi dengan alasan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi sendiri yang melakukan tindakan wanprestasi. Atas eksepsi tersebut menurut Majelis hal tersebut sudah masuk pokok perkara rekonsensi yang akan Majelis pertimbangkan pada pertimbangan pada pokok perkara rekonsensi. Oleh karenanya maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

2. PENGGUGAT REKONVANSI/TERGUGAT KONVANSI TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM (*PERSONA STANDI NON JUDICIO*)

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi tidak memiliki dasar hukum (*Persona Standi Non Judicio*). Atas eksepsi tersebut menurut Majelis hal tersebut sudah masuk pokok perkara rekonsensi yang akan Majelis pertimbangkan pada pertimbangan pada pokok perkara rekonsensi. Oleh karenanya maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa melalui surat jawabannya Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya mendalilkan sama dengan jawaban pada perkara kompensi yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi telah melakukan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan Iman, S.H, M.Kn., Notaris di Kab. Bekasi, No. 02, Tertanggal 01 Februari 2019. Namun sebaliknya Tergugat Rekonsensi tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap II dan tahap III;

Menimbang, bahwa melalui repliknya Tergugat Rekonsensi mendalilkan adalah TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT KONPENSİ mendalilkan sama dengan surat gugatannya pada perkara kompensi yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi telah melakukan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan Iman, S.H, M.Kn., Notaris di Kab. Bekasi, No. 02, Tertanggal 01 Februari 2019. Namun sebaliknya Penggugat Rekonsensi telah ingkar janji dengan terlambat menyelesaikan pengurusan pembaharuan SHGB I dan SHGB II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan konpensi harus dianggap mutatis mutandis dengan pertimbangan pokok perkara rekonsensi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dibuktikan pada pertimbangan hukum konpensi bahwa Penggugat Rekonsensi tidak terbukti melakukan wanprestasi dan sebaliknya sesuai dengan fakta persidangan Tergugat Rekonsensi belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap II dan tahap III untuk itu maka Tergugat rekonsensi terbukti telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat dihadapan Iman, S.H, M.Kn., Notaris di Kab. Bekasi, No. 02, Tertanggal 01 Februari 2019. Untuk itu maka petitum poin 2 Penggugat Rekonsensi layak secara hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat Rekonsensi poin 3 yang memohon "Menghukum PENGUGAT Konpensi / TERGUGAT Rekonsensi untuk menyelesaikan prestasinya dalam bentuk Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan Biaya keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan pembayaran yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus bersama-sama dengan pembayaran yang tertunggak kepada TERGUGAT Konpensi / PENGUGAT Rekonsensi secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari sejak diputusnya perkara ini. oleh karena hal tersebut telah diatur dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa maka secara hukum harus dikabulkan. Dengan memperbaiki menjadi "Menghukum PENGUGAT Konpensi / TERGUGAT Rekonsensi untuk menyelesaikan prestasinya dalam bentuk Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan Biaya keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan pembayaran yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus bersama-sama dengan pembayaran yang tertunggak kepada TERGUGAT Konpensi / PENGUGAT Rekonsensi secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap";

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 4 Penggugat yang memohon "Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorad*)". Namun oleh karena Majelis tidak melihat urgensi atas hal tersebut. Untuk itu maka petitum poin 4 Penggugat secara hukum layak untuk ditolak;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Halaman 72 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* Tergugat adalah pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* yang besarnya akan disebutkan dalam amar perkara;

Memperhatikan Undang-undang yang berkaitan erat dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM REKONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan PENGUGAT Konpensasi / TERGUGAT Rekonsensi secara hukum telah melakukan tindakan ingkar janji atau wanprestasi atas Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 02 tanggal 1 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris.
3. Menghukum PENGUGAT Konpensasi / TERGUGAT Rekonsensi untuk menyelesaikan prestasinya dalam bentuk Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dan Biaya keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan pembayaran yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus bersama-sama dengan pembayaran yang tertunggak kepada TERGUGAT Konpensasi / PENGUGAT Rekonsensi secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap.
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.039.000,- (dua juta tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Selasa, tanggal 05 Januari 2021, oleh kami, H. Sunarso, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Made Sukereni, S.H., M.H. dan

Halaman 73 dari 74 Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

Saptono Setiawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 12 Januari 2021 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi kedua Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Eko Nurcahyo P., S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.-

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Made Sukereni, S.H., M.H.

H. Sunarso, S.H., M.H.

Saptono Setiawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Eko Nurcahyo P., S.H.

Perincian biaya perkara :

Biaya pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya proses	: Rp. 150.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Meterai	: Rp. 9.000,-
Panggilan Sidang	: Rp. 1.800.000,-
PNBP Panggilan	: Rp. 40.000,-
Jumlah	: Rp. 2.039.000,-

(dua juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah)