



PUTUSAN

Nomor 200/PDT/2021/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten di Serang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ELIWATY NG, beralamat di Taman Harapan Indah Blok H nomor 16, Kelurahan Jelambar Baru Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3173024409590002.

Dalam tingkat banding ini memberikan kuasa kepada Dr. Andreas Eno Tirtakusuma, S.H.,M.H, Winter Eduward Situmorang, S.H, M. Prabowo Rizky Putera, S.H, Kintan Nadya Fadilla, S.H dan Yosefin Mulyaningtyas, S.H, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tirta & Mitra, beralamat di Rukan Daan Mogot Baru Jalan Utan Jati Blok 9B Nomor 6, Kalideres, Jakarta Barat 11840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

NURSAHID WIRADJAJA, beralamat di Jl.Jalan Pulau Matahari XII Blok B-8/12A, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat.

Dalam tingkat banding ini memberi kuasa kepada Iqbal Bestari, SH dan Alif Bestari, SH.MH Advocaat pada Kantor Bestari & Partner Law Firm beralamatdi Jl. One Pacific Place 15th floor, Jl. Jend Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat ;

HASRIWATY, S.H., beralamat di Jalan Veteran Blok D.13 No. 11 Komplek Kehakiman Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Turut Tergugat ;

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



Pengadilan Tinggi Banten tersebut;

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 28 September 2021 Nomor 200/PDT/2021/PT BTN., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Banten tanggal 28 September 2021 Nomor 200/PDT/2021/PT BTN., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Nopember 2018 dalam Register Nomor 904/Pdt.G/2018/PN Tng., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. TENTANG PENGADILAN NEGERI TANGERANG BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) H.I.R diatur:

“Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu”

2. Bahwa dalam Akta Notaris Hasriwati, S.H. “AKTA PERPANJANGAN SEWA MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS” Nomor 156/2015/Disahkan, tanggal 24 Agustus 2015. (selanjutnya disebut “Perjanjian”). Pada Pasal 10 ayat (2) Perjanjian diatur mengenai Penyelesaian Perselisihan yang berbunyi:

“bila penyelesaian melalui musyawarah tidak menghasilkan kata sepakat, maka para pihak sepakat menyerahkan semua perbedaan pendapat atau perselisihan yang timbul untuk diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Tangerang.”.

Sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat atas perselisihan yang timbul jika musyawarah tidak menghasilkan kata sepakat akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Tangerang, maka gugatan ini adalah sah untuk didaftarkan, diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Tangerang.



B. TENTANG HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT;

3. Bahwa Penggugat adalah pemilik dan pengelola gudang seluas 2600 M2 yang terletak di Kelurahan Jurumudi Baru, Kecamatan Batuaceper Kota Tangerang, yang tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor:112, tercatat dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4948, tanggal 28 Nopember 1990, yang terdaftar atas nama Penggugat (untuk selanjutnya disebut "Gudang").

4. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa Gudang telah dilakukan perpanjangan atas perjanjian sewa-menyewa tersebut untuk jangka waktu 2 September 2015 sampai dengan 2 September 2016 selama 1 (satu) tahun, sebagaimana tertuang dan dilegalisasi dalam Perjanjian.

5. Bahwa maksud dan tujuan Tergugat menyewa Gudang milik Penggugat tersebut adalah untuk dipergunakan oleh Tergugat untuk kepentingan penyimpanan barang-barang milik Tergugat.

6. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai harga sewa untuk jangka waktu tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Perjanjian sebesar Rp.655.200.000,- (enam ratus lima puluh lima juta dua ratus juta rupiah).

7. Bahwa Pasal 3 Perjanjian berbunyi sebagai berikut:

"Uang sewa untuk seluruh jangka waktu sewa berjumlah Rp 655.200.000,- (enam ratus lima puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), jumlah uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama secara bertahap yaitu sebagai berikut :

1. Tahap pertama dibayarkan secara tunai/ transfer ke rekening ibu Eliwaty NG sebesar Rp 327.600.000,- (Tiga ratus dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) pada tanggal 30 September 2015.
2. Tahap kedua dibayarkan sebesar Rp 327.600.000,- (Tiga ratus dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dengan dikeluarkan Cek Bilyet Giro dan akan dicairkan pada tanggal 01 Februari 2016.

Adapun perjanjian ini berlaku sebagai tanda pelunasan yang sah dari seluruh jumlah yang sewa."

8. Bahwa Penggugat mengakui telah melakukan kekhilafan atas ketentuan Pasal 3 Perjanjian yang menyebutkan bahwa Perjanjian adalah tanda pelunasan yang sah dari seluruh jumlah sewa yang sudah disepakati Penggugat dan Tergugat, dimana uang sewa baru akan



diterima pada tanggal 30 September 2015 dan tanggal 01 Februari 2016 sementara Perjanjian dibuat pada tanggal 24 Agustus 2015. Akan tetapi kekhilafan tersebut tidak menyebabkan batalnya Perjanjian sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1322 KUHPerdara sebagai berikut:

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.

Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.”

9. Bahwa dalam Pasal 4 Perjanjian dinyatakan bahwa kewajiban Pihak Kedua (yang menyewa) adalah sebagai berikut:

- a.
- ...
- b.
- ...
- b. Membayar uang sewa atas penggunaan gudang kepada pihak Pertama sebagaimana dimaksud pada pasal 3.
- c. Menyerahkan apa yang disewanya tersebut dalam kondisi semula kepada pihak pertama setelah jatuh tempo dalam perjanjian ini.
- d. Memberitahukan kepada pihak pertama apabila pihak kedua akan memperpanjang jangka sewa menyewa “gudang” ini minimal 3 (bulan) sebelum jatuh tempo, sebagaimana tertuang dalam Pasal 2.

Sudah jelas bahwa beberapa kewajiban Tergugat adalah Tergugat harus membayar uang sewa atas penggunaan gudang, menyerahkan apa yang disewanya tersebut dalam kondisi semula kepada Penggugat setelah jatuh tempo dalam Perjanjian, dan memberitahukan kepada Penggugat jika akan memperpanjang jangka sewa Gudang minimal tiga bulan sebelum tanggal jatuh tempo.

C. TENTANG TERGUGAT TELAH MELAKUKAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP PERJANJIAN;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Perjanjian, Tergugat akan membayarkan uang sewa dalam dua tahap yaitu:



a. Tahap pertama dibayarkan secara tunai/transfer ke Rekening ibu Eliwaty NG sebesar Rp 327.600.000,- (tiga ratus dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) pada tanggal 30 September 2015;

b. Tahap kedua dibayarkan sebesar Rp 327.600.000,- (tiga ratus dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dengan dikeluarkan Cek Bilyet Giro dan akan dicairkan pada tanggal 01 Februari 2016.

11. Bahwa Tergugat hanya membayar sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 31 Agustus 2016 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 7 September 2016 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dibuktikan dengan tabel mutasi dalam buku rekening BCA atas nomor rekening 02771023039 atas nama ELIWATY NG dan Tergugat juga tidak memberikan Cek Bilyet Giro yang sudah dijanjikan kepada Penggugat.

12. Bahwa Tergugat dalam hal ini juga tidak memberikan pemberitahuan akan adanya niat untuk memperpanjang sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ke-2 Perjanjian yang mengatur:

“apabila setelah jangka waktu Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa “Gudang” ini telah jatuh tempo, dan pihak kedua bermaksud untuk memperpanjang perjanjian Sewa Menyewa ini, maka selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini, pihak kedua sudah harus mengajukan permohonan perpanjangan penggunaan “gudang” secara tertulis kepada pihak pertama”.

Sehubungan dengan ini, pada Pasal 2 ke-4 Perjanjian mengatur bahwa:

“...Pihak Kedua tidak bermaksud untuk memperpanjang kembali sewa menyewa “gudang” ini maka selambat-lambatnya 1 (satu) minggu terhitung sejak tanggal jatuh tempo berakhir, pihak kedua harus mengosongkan tempat yang disewanya tersebut...”

Hal mana pengosongan tersebut tidak kunjung dilaksanakan oleh Tergugat dan Tergugat masih tetap menggunakan Gudang milik Penggugat untuk menyimpan barang-barang milik Tergugat.

13. Bahwa tidak dilaksanakannya pengosongan Gudang oleh Tergugat yang merupakan salah satu kewajiban Tergugat berdasarkan Perjanjian menunjukkan bahwa jelas telah dilakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) oleh Tergugat terhadap Perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat.

14. Bahwa Penggugat melaksanakan sendiri pengosongan Gudang karena Tergugat tak kunjung melakukan pengosongan Gudang dan biaya



pengosongan Gudang dibebankan kepada Tergugat. Tindakan Penggugat dibenarkan oleh ketentuan pasal 1241 KUHPerdara yang mengatur:

“Bila perikatan itu tidak dilaksanakan, kreditur juga boleh dikuasakan untuk melaksanakan sendiri perikatan itu atas biaya debitur.”

15. Bahwa terhadap perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat maka dengan ini Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Yang Mulia, yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa Tergugat telah nyata melakukan perbuatan ingkar janji(wanprestasi) sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara.

D. TENTANG PENGABAIAN TERGUGAT TERHADAP HIMBAUAN DAN TEGORAN DARI PENGGUGAT UNTUK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN;

16. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah mengirimkan Surat tanggal 23 Januari 2017, Surat 01 Februari 2017, Surat 16 Februari 2017, dan Surat 01 Maret 2017 yang seluruhnya diserahkan kepada Tergugat, yang pada pokoknya menegur Tergugat agar segera melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian atau akan dilakukan tindakan pengosongan dan atau lelang terhadap barang-barang milik Tergugat di dalam Gudang.

Namun Tergugat tidak menghargai itikad baik Penggugat dengan tidak menanggapi apalagi mengindahkan surat-surat yang telah dikirimkan oleh Penggugat, sehingga pada tanggal 24 Oktober 2017 melalui Surat Ref.:089/L.AE/X/17 Perihal Tegoran (Somasi) dan pada tanggal 20 November 2017 melalui Surat Ref.:101/L.AE/XI/17 perihal; Tegoran (Somasi) Ke-II, yang mana Penggugat kembali menghimbau dan mengingatkan Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran sewa beserta denda keterlambatannya dan melakukan pengosongan Gudang seperti keadaan semula sebagaimana diatur dalam Perjanjian.

Kemudian karena Tergugat tidak juga mengindahkan surat-surat tersebut diatas, Penggugat pada tanggal 21 Mei 2018 melalui surat Ref.:100/L.AE/V/18 Perihal Tegoran (Somasi) Ke-III, Penggugat kembali menghimbau dan mengingatkan Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran sewa beserta denda keterlambatannya dan melakukan pengosongan Gudang seperti keadaan

Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



semula sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 7 angka 2 huruf a Perjanjian, bahwa dalam surat tersebut Penggugat mensyaratkan untuk pelaksanaan pembayaran dan pengosongan tersebut wajib dilakukan dalam jangka waktu selama 2 x 24 jam sejak tanggal surat tersebut, dan apabila tidak dilaksanakan dalam arti Tergugat kembali mengabaikan himbauan Penggugat, maka Penggugat akan melakukan pengosongan dan segala biaya dan kerugian atas pengosongan tersebut akan menjadi tanggungan dan beban Tergugat.

Hingga jangka waktu 2 x 24 jam yang Penggugat syaratkan pada surat tersebut, Tergugat tidak kunjung melaksanakan kewajibannya, sehingga pada tanggal 23 Mei 2018 melalui Surat Ref.:107/L.AE/V/18 perihal Tegoran (Somasi) Ke-IV, Penggugat memberitahukan bahwa akan segera dilakukan pengosongan terhadap Gudang milik Penggugat yang disewa oleh Tergugat.

17. Bahwa alasan Penggugat selalu menghimbau Tergugat untuk segera melakukan pengosongan selain karena sebagai kewajiban Tergugat, juga sebagai itikad baik Penggugat karena kondisi fisik dari Gudang saat itu sudah perlu untuk dilakukan renovasi secara keseluruhan, sehingga pengosongan sebagaimana dimaksud memang harus segera dilakukan, demi melindungi barang-barang milik Tergugat yang ada di dalam Gudang dan untuk menghindari kerusakan berkelanjutan akibat dari kondisi fisik Gudang yang sudah tidak layak, serta kerusakan akibat renovasi yang dilakukan oleh Penggugat apabila barang tetap berada didalam Gudang. Namun karena himbauan Penggugat tidak pernah diindahkan maka dengan terpaksa dilakukan segera tindakan pengosongan.

18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ke-4 Perjanjian dan surat Ref.:100/L.AE/V/18 Perihal Tegoran (Somasi) Ke-III dan surat Ref.:107/L.AE/V/18 perihal Tegoran (Somasi) Ke-IV, maka Penggugat telah melakukan pengosongan Gudang, pengosongan mana telah dilakukan dengan dihadiri oleh ketua RT dan ketua RW setempat, kuasa hukum Penggugat dan telah dituangkan dalam Berita Acara Pengosongan Surat Ref.:117/L.AE/VI/18, tertanggal 29 Juni 2018.

19. Bahwa perihal pengosongan tersebut Penggugat pada tanggal 16 Juli 2018 melalui surat Ref.: 121/L.AE/VII/18 perihal Pemberitahuan dan Permohonan Konfirmasi Barang, telah memberitahu kepada Tergugat bahwa telah dilakukan pengosongan Gudang terhadap barang-barang



milik Tergugat, serta memohon konfirmasi atas data-data barang milik Tergugat yang sudah Penggugat pindahkan lokasinya, dimana lokasi tersebut masih berada di wilayah milik Penggugat.

Sehubungan dengan itu, alasan Penggugat tidak mengembalikan barang-barang milik Tergugat yang dikeluarkan dalam Gudang adalah karena proses tersebut akan kembali menimbulkan biaya yang tidak sedikit, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, sehingga seharusnya hal tersebut menjadi kesadaran dari Tergugat untuk mengambil dan mengurus barang-barang miliknya, jelas bahwa Tergugat tidak memiliki Itikad Baik dengan tidak mengindahkan sama sekali surat-surat dari Penggugat dan telah menelantarkan barang-barang tersebut milik Tergugat begitu saja, yang mana dengan Itikad Baik dan penuh kesabaran beberapa kali Penggugat menghimbau dan mengingatkan Tergugat untuk melakukan kewajibannya serta tetap memberikan informasi dan juga memberikan perlindungan/proteksi terhadap barang-barang milik Tergugat, dengan demikian jelas sekali bahwa berdasarkan perbuatannya sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat telah melakukan pengabaian dan penelantaran terhadap barang-barang milik Tergugat.

20. Bahwa dengan tidak dilakukannya prestasi oleh Tergugat meskipun sudah dikirimkan somasi sebanyak empat kali sudah cukup untuk menunjukkan bahwa Tergugat telah lalai untuk memenuhi kewajibannya, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Dan dalam HR 29 Januari 1915, 485, dimuat dalam P. De Prezm Gids Burgelijck Recht, Deel I, No. 87 yang menyatakan sebagai berikut:

“Somasi bukan mengkonstatir keadaan lalai, tetapi suatu peringatan agar debitus berprestasi, dengan konsekuensinya, kalau debitur – tanpa alasan yang sah – tetap tidak berprestasi, maka somasi menjadikan debitur dalam keadaan lalai”;



E. TENTANG KERUGIAN YANG DIALAMI PENGGUGAT AKIBAT PERBUATAN WANPRESTASI TERGUGAT;

21. Bahwa akibat dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat terhadap Perjanjian telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena tidak menerima haknya berupabiaya sewa Gudang dan biayayang timbul dari pengosongan barang-barang milik Tergugat yang ditelantarkan, yang menjadi tanggungan dan beban Penggugat.

22. Bahwa karena kewajiban Tergugat sudah tidak dipenuhi maka sudah sepatutnya menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat yang besarnya akan dirincikan dalam gugatan ini dan akan dibuktikan oleh Penggugat dalam pembuktian nanti, sebagaimana Pasal 1239 KUHPerdara yang menyatakan:

“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”.

23. Bahwa atas fakta barang-barang milik Tergugat yang masih disimpan di Gudang selama 3 (tiga) tahun juga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena setidaknya apabila Gudang disewakan kepada orang lain, maka harga sewa Gudang sekurang-kurangnya akan setara dengan harga sewa yang disepakati Penggugat dan Tergugat untuk dibayarkan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian yaitu Rp 655.200.000,- (enam ratus lima puluh lima juta dua ratus ribu rupiah). Halmana sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara yang berbunyi 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.”

24. Bahwa kerugian Penggugat sebagaimana dimaksud diatas, rinciannya dan total kerugian Penggugat adalah sebagai berikut:

a. Hutang pokok:

1. Tahap pertama (30 September 2015) = Rp 327.600.000,- (tiga ratus dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah)

a. Pembayaran atas tahap pertama dibayarkan pada tanggal 31 Agustus 2016 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)



b. Pembayaran atas tahap kedua dibayarkan pada tanggal 7 September 2016 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

2. Tahap kedua (01 Februari 2016) = Rp 327.600.000,- (tiga ratus dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah)

b. Biaya pengosongan Gudang = Rp 42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

c. Kerugian Penggugat atas disimpannya barang-barang milik Tergugat di Gudang:

1) 2 September 2016 s/d 1 September 2017 = Rp 655.200.000,- (enam ratus lima puluh lima juta dua ratus ribu rupiah)

2) 2 September 2017 s/d 29 Juni 2018 = Rp 538.520.400,- (lima ratus dua puluh sembilan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)

Total kerugian yang diderita Penggugat atas disimpannya barang-barang milik Tergugat di Gudang adalah:

Rp 655.200.000,- + Rp 538.520.000,- = Rp 1.193.720.400,- (satu milyar seratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah)

Adapun jumlah keseluruhan kerugian yang dialami oleh Penggugat karena perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Tergugat adalah sebesar:

Rp 327.600.000,- - Rp 50.000.000,- - Rp 50.000.000,- + Rp 327.600.000,- + Rp 42.500.000,- + Rp 1.193.720.400,- = Rp 1.791.420.400,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta empat ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah).

Yang mana jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, belum termasuk dengan hitungan-hitungan denda keterlambatan pembayaran sewa gudang yang seharusnya dikenakan kepada Tergugat karena terlambat membayar sewa gudang kepada Penggugat dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun, sejak tanggal dibuatnya Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.

Tetapi dengan itikad baik Penggugat, biaya denda keterlambatan atas sewa gudang tersebut tidak Penggugat tagihkan kepada Tergugat dalam Gugatan ini, sehingga cukup atas hutang pokok dari Tergugat yang telah menjadi kewajiban Tergugat yang tertunda selama 3 (tiga) tahun.



F. TENTANG PERLUNYA SITA JAMINAN TERHADAP BARANG-BARANG MILIK TERGUGAT;

25. Bahwa sehubungan dengan sejumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat (sebagaimana disebutkan sesuai dengan dalil angka 22), dan dikarenakan tidak adanya itikad baik Tergugat untuk melaksanakan Perjanjian sebagaimana disebutkan pada dalil-dalil yang telah disebutkan sebelumnya, maka sudah sepatutnya Penggugat khawatir dan disangkakan Tergugat akan menghindar serta tidak kunjung melaksanakan pelunasan kewajiban serta ganti kerugian akibat perbuatannya terhadap Penggugat, oleh karena itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat yang saat ini berada di lokasi milik Penggugat, khususnya: Barang-barang milik Tergugat yang disimpan di Gudang milik Penggugat, sebagaimana telah didokumentasikan dan dideskripsikan dalam Tabel Daftar Barang-barang yang berjumlah total 202 (dua ratus dua) barang.

Mengingat sejak awal Tergugat sudah terlihat tidak memiliki Itikad Baik, dan tidak ada niatan untuk melakukan pembayaran uang sewa beserta denda keterlambatannya kepada Penggugat, maka tepatlah jika permohonan sita ini diajukan.

G. TENTANG PERLUNYA TERGUGAT MEMBAYAR BUNGA ;

26. Bahwa karena utang Tergugat kepada Penggugat sudah terbengkalai sejak tanggal 30 September 2016, maka sudah sepatutnya menghukum Tergugat untuk membayar bunga apabila belum juga melakukan pembayaran yang pembayaran bunga tersebut terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri sebagaimana Pasal 1244 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. Bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. Walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

sebagaimana besarnya bunga tersebut mengacu pada Pasal 1250 KUHPerdara jo. Lembaran Negara No. 22/1948 (Stb. No. 22/1848,red.) adalah 6% per tahun dengan perhitungan sebagai berikut:



a. Bunga dari jatuh tempo pembayaran sewa tahap pertama (30 September 2015)

1) Bunga dari periode jatuh tempo tanggal 30 September 2015 s/d 31 Agustus 2016 (337 hari)

$6\% \times \text{Rp } 604.937.916,-$ (enam ratus empat juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus enam belas rupiah) = Rp 36.296.275,- (tiga puluh enam juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah)

2) Bunga dari tanggal 1 September 2016 s/d 7 September 2016 (7 hari)

$6\% \times \text{Rp } 12.565.476$ (dua belas juta lima ratus enam puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah) = Rp 753.929,- (tujuh ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah)

3) Bunga dari tanggal 8 September 2016 s/d 19 November 2018 (803 hari)

$6\% \times \text{Rp } 1.441.439.604,-$ (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu enam ratus empat rupiah) = Rp 86.486.376,- (delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh enam rupiah)

b. Bunga dari jatuh tempo pembayaran sewa tahap kedua (01 Februari 2016) s/d 19 November 2018 (1.023 hari)

$6\% \times \text{Rp } 1.836.354.564,-$ (satu milyar delapan ratus tiga puluh enam juta tiga ratus lima puluh empat ribu lima ratus enam puluh empat rupiah) = Rp 110.181.274,- (seratus sepuluh juta seratus delapan puluh satu ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah)

c. Bunga dari total kerugian yang diderita Penggugat dan bunga:

$6\% \times \text{Rp } 2.025.138.254,-$ (dua milyar dua puluh lima juta seratus tiga puluh delapan ribu dua ratus lima puluh empat rupiah) = Rp 121.508.295,- (seratus dua puluh satu juta lima ratus delapan ribu dua ratus sembilan lima rupiah)

27. Bahwa berdasarkan Pasal 180 H.I.R., Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, bersedia memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu ada perlawanan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

28. Bahwa oleh karena Tergugat sudah terbukti wanprestasi, patut dan adil dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.



PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Yang Mulia, yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sepenuhnya;
2. Menyatakan Penggugat beritikad baik dan Tergugat tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Yang Dilegalisasi Notaris Nomor 156/2015/Disahkan tanggal 24 Agustus 2015 adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jatuh tempo tanggal 30 September 2015 s/d 31 Agustus 2016, sebesar Rp 36.296.275,- (tiga puluh enam juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah).
6. Menghukum Tergugat membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebesar 6% (enam persen) per tahun daritanggal 1 September 2016 s/d 7 September 2016, sebesar Rp 753.929,- (tujuh ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah).
7. Menghukum Tergugat membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebesar 6% (enam persen) per tahun dari tanggal 8 September 2016 s/d tanggal didaftarkannya gugatan, sebesar Rp 86.486.376,- (delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh enam rupiah).
8. Menghukum Tergugat membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jatuh tempo pembayaran sewa tahap kedua (01 Februari 2016) s/d tanggal didaftarkannya gugatan, sebesar Rp 110.181.274,- (seratus sepuluh juta seratus delapan puluh satu ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah).
9. Menghukum Tergugat membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah kerugian yang didertia Tergugat ditambah bunga terhitung sejak tanggal didaftarkannya gugatan ini sampai tanggal Penggugat menerima pelunasan, sebesar Rp 121.508.295,- (seratus dua puluh satu juta lima ratus delapan ribu dua ratus sembilan lima rupiah).
10. Menyatakan Tergugat berutang kepada Penggugat sebesar Rp 1.791.420.400,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta empat

Halaman 13 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah) yang terdiri dari hutang pokok sebesar Rp 555.200.000,- (lima ratus lima puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), biaya pengosongan terhadap barang-barang milik Tergugat dalam Gudang milik Penggugat sebesar Rp 42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp 1.193.720.400,- (satu milyar seratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah).

11. Menghukum Tergugat membayar utang secara sekaligus dan seketikasebesar Rp Rp 1.791.420.400,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta empat ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah).

12. Meletakkan sita jaminan (consevatoir beslag) terhadap harta kekayaan milik Tergugat berupa 202 barang sebagaimana terdaftar dalam tabel daftar barang.

13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang ditetapkan dalam perkara ini.

14. Menetapkan biaya perkara menurut hukum, dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Yang Mulia, yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. EKSEPSI PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO;

Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara a quo. disebabkan :

1. Bahwa Tergugat berkedudukan di Jl. Pulau Matahari XII Blok B 8/12 A, RT.015, RW. 009, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administratif Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

2. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dalil posita poin 2 dalam Gugatan a quo yang pada intinya Pengadilan Negeri Tangerang berhak memeriksa dan mengadili Gugatan a quo dikarenakan dalam Akta Notaris Hasriwati, S.H."AKTA PERPANJANGAN SEWA-

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN

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

MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS” Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015 telah memilih tempat Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Tangerang, karena Tergugat tidak pernah terikat dalam Perjanjian dengan Penggugat berdasarkan Akta Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015 sebagaimana dalil posita poin 2 dalam Gugatan a quo;

3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat timbul akibat Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015;

4. Bahwa Akta Notaris dan Legalisasi merupakan dua hal yang berbeda dimana Akta Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mana Akta Notaris merupakan Akta Autentik yang dibuat atau di hadapan Notaris, sedangkan Legalisasi di atur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mana para pihak hanya tanda tangan di hadapan notaris dimana notaris tidak memastikan isi mengenai surat di bawah tangan apakah benar atau tidak, jadi meskipun para pihak tanda tangan di hadapan notaris, namun legalisasi bukanlah akta autentik;

5. Bahwa dengan tidak pernah adanya Akta Notaris Hasriwaty, S.H.”AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS” Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015, maka Penggugat telah keliru dalam memilih Pengadilan Negeri Tangerang sehingga ketentuan Pasal 118 ayat (4) H.I.R. mengenai Pengadilan Negeri mana yang berwenang memeriksa dan mengadili tidaklah tepat, oleh karenanya berdasarkan Pasal 118 ayat (1) H.I.R. yang berbunyi “Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditanda tangan oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya”, Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN

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)



mengadili Gugatan a quo, dan yang berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan a quo ialah Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana tempat tinggal Tergugat;

6. Bahwa atas dasar fakta-fakta hukum yang telah diuraikan pada bagian eksepsi tersebut di atas, maka dapat dinyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan a quo, dan yang berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan a quo ialah Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana tempat tinggal Tergugat;

II. EKSEPSI ERROR IN PERSONA;

Bahwa Gugatan Penggugat telah kurang pihak yang diikut sertakan sebagai Tergugat (Plurium Litis Consortium) dikarenakan Penggugat tidak mengikut sertakan PT Tunggal Maju Asri dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pihak dalam Gugatan Perkara a quo, disebabkan :

1. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan poin 25 dan petitum Gugatan poin xii yang pada intinya meminta Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat yang disimpan di Gudang milik Penggugat;

2. Bahwa pada faktanya Tergugat melakukan Perjanjian Sewa Menyewa dengan Penggugat yang telah dilagalisasi oleh Turut Tergugat selaku Notaris merupakan untuk kepentingan PT. Tunggal Maju Asri yang mana Tergugat memiliki kedudukan selaku Direktur di PT Tunggal Maju Asri, sehingga seluruh barang-barang yang ada di dalam Gudang milik Penggugat tersebut bukanlah barang-barang milik Tergugat, melainkan barang-barang milik PT Tunggal Maju Asri sebagaimana terdapat dalam Daftar Aset PT Tunggal Maju Asri;

3. Bahwa adapun barang-barang yang ada dalam Gudang milik Penggugat tersebut, telah dijaminakan oleh PT. Tunggal Maju Asri kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Perjanjian Kredit No.03.077, Tanggal 14 Agustus 2003, Perjanjian Kredit No.03.078, Tanggal 14 Agustus 2003, Perjanjian Kredit No.03.123, Tanggal 24 Desember 2003 dan telah diikat Akta Jaminan Fidusia No.27, Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.28, Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.29, Tanggal 27 Agustus 2003;

4. Bahwa dengan terbuktinya bahwa Barang-Barang yang ada di dalam Gudang milik Penggugat merupakan milik PT. Tunggal Maju Asri

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dijadikan Jaminan Fidusia kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Akta Jaminan Fidusia No.27, Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.28, Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.29, Tanggal 27 Agustus 2003, maka oleh karena Penggugat dalam dalil posita dan petitumnya meminta ganti kerugian atas penggosongan barang-barang milik PT. Tunggal Maju Asri yang telah dijadikan Jaminan Fidusia kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Akta Jaminan Fidusia No.27, Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.28, Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.29, Tanggal 27 Agustus 2003 dan Penggugat meminta Sita Jaminan terhadap barang-barang milik PT. Tunggal Maju Asri yang telah dijadikan Jaminan Fidusia kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Akta Jaminan Fidusia No.27, Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.28, Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.29, Tanggal 27 Agustus 2003, maka seharusnya Penggugat mengikut sertakan PT. Tunggal Maju Asri dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pihak dalam Gugatan Perkara a quo dikarenakan PT. Tunggal Maju Asri dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk mempunyai hak dan kepentingan terhadap barang-barang yang dipindahkan dan dimintakan sebagai Sita Jaminan oleh Penggugat;

5. Bahwa, sebagaimana pendapat Yahya Harahap dalam bukunya yaitu Hukum Acara Perdata menjelaskan ada 3 (tiga) klasifikasi Error in Persona yaitu Diskualifikasi in Person, Salah Sasaran Pihak yang Digugat (gemis aanhoeda nigheid) dan Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), dimana Bentuk error in persona yang disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- a. Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat.
- b. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

6. Bahwa hal ini juga didukung oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 503 K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 menyatakan "bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat”,

a. Dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1078 K/Sip/1972, tanggal 11 November 1975 menyatakan “Bahwa Tergugat II Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini; Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu; Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-Terbanding harus dinyatakan tidak diterima;”

b. Sehingga berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 503 K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1078 K/Sip/1972, tanggal 11 November 1975, dengan tidak mengikut sertakan PT. Tunggal Maju Asri dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pihak dalam Gugatan Perkara a quo dapat merupakan Error In Persona dalam klasifikasi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dikarenakan PT. Tunggal Maju Asri dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk mempunyai hak dan kepentingan terhadap barang-barang yang dipindahkan dan dimintakan sebagai Sita Jaminan oleh Penggugat;

7. Bahwa atas dasar fakta-fakta hukum yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, maka terbukti gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan diajukan tidak berdasarkan hukum sebagaimana mestinya, dengan demikian sudah seharusnya Gugatan Penggugat harusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

III. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL;

A. Gugatan Tidak Jelas Karena Tidak Jelas Dasar Faktanya;
Bahwa Posita Gugatan a quo tidak jelas dasar faktanya sehingga dalil Gugatan a quo tidak memenuhi syarat formil, disebabkan :

Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



1. Bahwa Gugatan a quo tidak jelas (obscur libel) karena tidak jelas apakah Tergugat wanprestasi akibat tidak membayar uang sewa atau tidak membayar hutang sebagaimana pada poin 16 paragraf kedua dengan poin 24 a dan poin 26 Posita Gugatan a quo yang berbunyi :

Poin 16 paragraf kedua Gugatan a quo yang berbunyi :

“...Tegoran (Somasi) Ke-II, yang mana Penggugat kembali menghimbau dan mengingatkan Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya yaitu pembayaran sewa beserta denda keterlambatannya dan melakukan pengosongan Gudang seperti semula sebagaimana diatur dalam Perjanjian.”

Poin 24 a Posita Gugatan a quo yang berbunyi :

“Bahwa kerugian Penggugat sebagaimana dimaksud di atas, rinciannya dan total kerugian Penggugat adalah sebagai berikut :

a. Hutang pokok :

- 1). Tahap pertama (30 September 2015) = Rp. 327.600.000,- (tiga ratus dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah)...”

Poin 26 Posita Gugatan a quo yang berbunyi :

“Bahwa karena utang Tergugat kepada Penggugat sudah terbengkalai sejak tanggal 30 September 2016, maka sudah sepatutnya...”

2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat diatas sehingga dapatlah terlihat tidak jelas Gugatan aquo, apakah Tergugat wanprestasi akibat tidak membayar uang sewa atau tidak membayar hutang, maka sudah sepatutnya dan sangat berdasarkan hukum Majelis Hakim yang Mulia untuk tidak menerima Gugatan Penggugat karena Gugatan Penggugat terbukti Obscur Libel;

B. Gugatan Tidak Jelas Karena Posita Bertentangan dengan Petitum/

Bahwa Posita Gugatan a quo bertentangan dengan Petitum Gugatan a quo disebabkan :

1. Bahwa di dalam dalil Posita Gugatan poin 2 dan poin 4, timbulnya perikatan antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Notaris Hasriwati, S.H.”AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS” Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015, akan tetapi pada

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



petitum Gugatan poin 3, Penggugat meminta "Menyatakan Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Yang Dilegalisasi Notaris Nomor 156/2015/Disahkan tanggal 24 Agustus adalah sah dan berharga", sehingga terlihat jelas hal yang bertentangan antara Posita yang menyatakan timbulnya perikatan berdasarkan Akta Notaris Hasriwaty, S.H."AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS" Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015 dengan petitum yang meminta "Menyatakan Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Yang Dilegalisasi Notaris Nomor 156/2015/Disahkan tanggal 24 Agustus adalah sah dan berharga", karena Akta Notaris dan Perjanjian yang dilegalisasi merupakan dua hal yang berbeda dimana Akta Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mana Akta Notaris merupakan Akta Autentik yang dibuat atau di hadapan Notaris, sedangkan Legalisasi di atur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mana para pihak hanya tanda tangan di hadapan notaris dimana notaris tidak memastikan isi mengenai surat di bawah tangan apakah benar atau tidak, jadi meskipun para pihak tanda tangan di hadapan notaris, namun legalisasi bukanlah akta autentik;

2. Bahwa di dalam dalil Posita Gugatan poin 16 Paragraf kedua yang berbunyi "...Tegoran (Somasi) Ke-II, yang mana Penggugat kembali menghimbau dan mengingatkan Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya yaitu pembayaran sewa beserta denda keterlambatannya dan melakukan pengosongan Gudang seperti semula sebagaimana diatur dalam Perjanjian." bertentangan dengan dalil Petitum Gugatan Poin xi yang berbunyi "Menghukum Tergugat membayar utang secara sekaligus dan seketika sebesar Rp. 1.791.420.400,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta empat ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah)," sehingga terlihat jelas pertentangan antara posita Penggugat meminta Tergugat melaksanakan kewajiban pembayaran sewa akan tetapi di Petitum Penggugat meminta Tergugat membayar hutang;

Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



3. Bahwa dengan terlihat bertentangnya antara Posita dan Petitum Gugatan a quo, maka sudah sepantasnya dan sangat berdasarkan hukum Majelis Hakim yang Mulia untuk tidak menerima Gugatan Penggugat karena Gugatan Penggugat terbukti Obscur Libel;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa seluruh uraian dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dianggap satu kesatuan dalam pokok perkara jawaban ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan a quo, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui oleh Tergugat di dalam materi Jawaban perkara a quo;
3. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 2 dengan adanya Akta Notaris Hasriwaty, S.H. "AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS" Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015, karena pada fakta tidak pernah Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tidak terikat berdasarkan Akta Notaris Hasriwaty, S.H. "AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS" Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015, melainkan berdasarkan Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan;
4. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 5 yang pada intinya Tergugat menyewa Gudang milik Penggugat untuk kepentingan penyimpanan barang-barang milik Tergugat, karena faktanya Tergugat memang menyewa Gudang milik Penggugat berdasarkan Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan Tanggal 24 Agustus 2015, akan tetapi untuk kepentingan PT. Tunggal Maju Asri yang mana Tergugat memiliki kedudukan selaku Direktur pada PT. Tunggal Maju Asri, sehingga seluruh barang-barang yang ada di dalam Gudang milik Penggugat tersebut bukanlah barang-barang milik Tergugat, melainkan barang-barang milik PT Tunggal Maju Asri sebagaimana terdapat dalam Daftar Aset PT Tunggal Maju Asri;
5. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 11 yang pada intinya Tergugat hanya membayar uang sewa sebesar Rp.

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



100.000.000,- (seratus juta rupiah), karena pada faktanya terhadap pembayaran uang sewa Gudang milik Penggugat telah dilakukan pelunasan oleh Tergugat sebagaimana Pasal 3 Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan Tanggal 24 Agustus 2015, yang menyatakan "... Adapun perjanjian ini berlaku sebagai tanda pelunasan yang sah dari seluruh jumlah yang sewa.", sehingga hal ini membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan pelunasan terhadap uang sewa yang disepakati;

6. Bahwa Penggugat pada dalil Posita Gugatan poin 8 mengatakan telah melakukan kekhilafan atas ketentuan Pasal 3 Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan Tanggal 24 Agustus 2015, akan tetapi Penggugat juga mengakui kekhilafan tersebut tidak menyebabkan batalnya Perjanjian sebagaimana Pasal 1322 KUHPerduta, sehingga dengan tidak pernah dilakukan pembatalan perjanjian maka seluruh aturan yang mengatur di dalam Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan Tanggal 24 Agustus 2015 masih tetap mengikat Penggugat dan Tergugat, oleh karenanya Pasal 3 Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan Tanggal 24 Agustus 2015, yang menyatakan "... Adapun perjanjian ini berlaku sebagai tanda pelunasan yang sah dari seluruh jumlah yang sewa." sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat sebagaimana Asas Kebebasan Berkontrak (freedom of contract) sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

7. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 12 sampai dengan poin 15 yang pada intinya menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pengosongan Gudang, karena pada faktanya PT Tunggal Maju Asri selaku pihak yang menggunakan Gudang milik Penggugat telah berusaha untuk mengeluarkan barang-barang PT. Tunggal Maju Asri yang berada di dalam Gudang milik Penggugat, akan tetapi Penggugat melalui anaknya bernama Victor melarang barang-barang yang ada di dalam Gudang untuk dikeluarkan, malah disini PT. Tunggal Maju Asri yang mengalami kerugian dengan tidak diperbolehkan oleh Penggugat mengeluarkan barang dan anaknya Penggugat bernama Victor malah mengatakan kepada Tergugat bahwa dia

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



akan menjual mesin yang ada di dalam Gudang ke pihak lain, akan tetapi Tergugat berusaha mencegah kepada anaknya Penggugat bernama Victor dengan mengatakan bahwa mesin tersebut telah dijaminkan oleh PT Tunggal Maju Asri kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, sehingga sangat terlihat jelas bahwa Penggugatlah yang menghalangi Tergugat untuk mengosongkan barang-barang yang ada di dalam Gudang milik Penggugat dan Penggugat sudah mengetahui bahwa barang-barang tersebut telah dijaminkan ke PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk;

8. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 16 sampai dengan poin 20 yang pada intinya Tergugat tidak menginginkan teguran dari Penggugat, karena seperti yang telah dijelaskan oleh Tergugat sebelumnya, pada faktanya Tergugat telah melakukan pelunasan uang sewa yang dibuktikan dengan Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwati, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan Tanggal 24 Agustus 2015 sebagai tanda pelunasan yang sah, dan terhadap pengosongan gudang lagi-lagi Penggugatlah yang menahan barang-barang milik PT Tunggal Maju Asri yang ada di dalam Gudang milik Penggugat, bukan Tergugat yang tidak ingin mengeluarkan barang-barang tersebut sebagaimana dalil Penggugat, sehingga Surat Teguran (Somasi) yang dikirim oleh Penggugat dan dalil-dalil Penggugat adalah surat dan dalil-dalil yang didasari dengan kebohongan, karena pada faktanya Penggugat tidak menginginkan Tergugat mengeluarkan barang-barang milik PT Tunggal Maju Asri yang ada di dalam Gudang milik Penggugat tersebut;

9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 21 sampai dengan poin 24 yang pada intinya Penggugat menyatakan Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan wanprestasi Tergugat yaitu hutang pokok, biaya pengosongan gudang dan kerugian Penggugat atas disimpannya barang-barang milik Tergugat di Gudang, karena dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, disebabkan :

- a. Bahwa Tergugat tidak pernah mempunyai hutang kepada Penggugat yang mana juga Gugatan a quo berdasarkan Akta Notaris Hasriwati, S.H."AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS" Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015 dan bukan berdasarkan Perjanjian Hutang-Piutang ataupun Perjanjian Kredit, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian akibat Hutang Pokok merupakan dalil

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak jelas dan tidak berhubungan dengan dasar Gugatan yaitu Akta Notaris Hasriwaty, S.H."AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS" Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015;

Bahwa apabila yang dimaksud Hutang Pokok oleh Penggugat merupakan Uang Sewa yang belum dibayar, maka dalil tersebut juga merupakan dalil yang sangat mengada-ada, karena seperti yang telah dijelaskan Tergugat sebelumnya bahwa Tergugat telah melakukan pelunasan terhadap uang sewa yang dibuktikan dengan Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan Tanggal 24 Agustus 2015 sebagai tanda pelunasan yang sah, oleh karenanya sangatlah aneh apabila Penggugat meminta uang sewa lagi yang mana telah jelas dinyatakan dalam Pasal 3 Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan Tanggal 24 Agustus 2015 bahwa Perjanjian ini berlaku sebagai tanda pelunasan yang sah dari seluruh jumlah yang sewa;

b. Bahwa kerugian Penggugat terhadap biaya Pengosongan Gudang dan atas disimpannya barang-barang milik Tergugat merupakan kerugian yang diakibatkan oleh kesalahan Penggugat sendiri, yang mana Penggugat melalui anaknya bernama Victor melarang barang-barang yang ada di dalam Gudang untuk dikeluarkan, malah disini PT Tunggal Maju Asri yang mengalami kerugian dengan tidak diperbolehkan oleh Penggugat mengeluarkan barang-barang tersebut dan anaknya Penggugat bernama Victor malah mengatakan kepada Tergugat bahwa dia akan menjual mesin yang ada di dalam Gudang ke pihak lain, sehingga terlihat jelas tidak pernah ada kesengajaan dari Tergugat maupun PT. Tunggal Maju Asri untuk membiarkan barang-barang yang ada di dalam Gudang tersebut, yang ada Penggugatlah yang menahan barang-barang yang ada di dalam Gudang tersebut, sehingga sangat tidak pantas apabila Penggugat mengatakan Penggugat mengalami kerugian atas biaya Pengosongan Gudang dan atas disimpannya barang-barang milik Tergugat, namun PT. Tunggal Maju Asri lah yang menjadi mengalami kerugian dikarenakan tidak terjaminnya keamanan barang-barang milik PT. Tunggal Maju Asri yang telah dilakukan pengosongan oleh Penggugat dari Gudang miliknya;

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



c. Bahwa selain dikarenakan Penggugatlah yang menahan barang-barang yang ada di dalam Gudang tersebut, kerugian atas disimpannya barang-barang milik Tergugat sebagaimana dalil Posita poin 23 Gugatan a quo yang menyatakan "Bahwa atas fakta barang-barang milik Tergugat yang masih disimpan di Gudang selama 3 (tiga) tahun juga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena setidaknya-tidaknya apabila disewakan kepada orang lain,..." merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, karena kerugian yang diatur akibat wanprestasi merupakan kerugian yang secara nyata timbul akibat wanprestasi bukan kerugian yang imajinatif sebagaimana dalil Penggugat yang seakan-akan ada pihak lain yang akan menyewa Gudang tersebut tanpa menunjukkan bahwa Penggugat kehilangan keuntungan akibat adanya pihak lain yang membatalkan sewa terhadap Gudang tersebut, dan yang dimaksud dengan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya dalam pasal 1246 KUHPPerdata adalah bunga, bukanlah uang sewa yang seharusnya didapat Penggugat apabila seandainya Gudang tersebut disewa oleh pihak lain;

10. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 25 yang pada intinya menyatakan diletakkan sita jaminan atas barang-barang milik Tergugat yang disimpan di Gudang milik Penggugat karena dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada, karena barang-barang yang ada di dalam Gudang milik Penggugat tersebut bukanlah barang-barang milik Tergugat, melainkan barang-barang milik PT Tunggal Maju Asri dan juga telah dijamin kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Perjanjian Kredit No.03.077, Tanggal 14 Agustus 2003, Perjanjian Kredit No.03.078, Tanggal 14 Agustus 2003, Perjanjian Kredit No.03.123, Tanggal 24 Desember 2003 dan telah diikat Akta Jaminan Fidusia No.27 Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.28, Tanggal 27 Agustus 2003, Akta Jaminan Fidusia No.29, Tanggal 27 Agustus 2003, dan juga telah diberitahukan kepada Penggugat melalui anaknya bernama Victor Elastindo;

11. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 26 yang pada intinya menyatakan Tergugat perlu membayar bunga akibat telah melakukan wanprestasi, karena dengan tidak terbuktinya Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga Penggugat tidak dapat meminta bunga sebagaimana Pasal 1244 KUHPPerdata, yang mana bunga bisa dimintakan apabila tidak dilaksanakan perikatan atau tidak tepat waktu,

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



dan karena tidak terbuktinya Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, maka sudah sepantasnya dan sangat berdasarkan hukum Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak dalil Gugatan Penggugat ini;

12. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 27 yang pada intinya dijatuhkannya putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vorradd) merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada, yang mana berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vorradd) dan Provisionil diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti authentic dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mempunyai hubungan pokok gugatan yang diajukan, maka sudah sepatutnya dan sangat berdasarkan hukum Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil Gugatan Penggugat ini dikarenakan Gugatan Penggugat tidak didasarkan akta otentik;

13. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Posita Gugatan poin 28 yang pada intinya Tergugat dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, dikarenakan tidak terbukti Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, maka sudah sepatutnya dan sangat berdasarkan hukum Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil Gugatan Penggugat ini;

Bahwa berdasarkan Uraian-uraian Eksepsi dan Jawaban Tergugat diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Ketua Majelis dan Hakim Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat Error In Persona dalam klasifikasi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dikarenakan PT. Tunggal Maju Asri dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk;
4. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat kabur/ tidak jelas arah dan tujuannya (obscuur libel);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tangerang/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Turut TergugatI tidak pernah hadir di persidangan peradilan tingkat pertama, sehingga tidak memberikan jawaban ;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 904/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 16 Januari 2020, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Permohonan Banding Nomor 904/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 21 Januari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 26 Nopember 2020, Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 12 Mei 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan Memori Banding tanggal 7 Maret 2020, yang telah diterima di Kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 30 Maret 2020, selanjutnya Memori Banding tersebut telah disampaikan/diserahkan masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat, tanggal 16 Juni 2020 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat sesuai dengan relas tanggal 12 Mei 2020.

Menimbang, bahwa Penggugat semula Pembanding telah menyampaikan memori banding yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Membatalkan Putusan Nomor 904/Pdt.G/2018/PN.Tng;
2. Menerima dan mengabulkan Memori Banding untuk seluruhnya.

MENGADILI SENDIRI:

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Pembanding (dahulu Penggugat) untuk sepenuhnya;
2. Menyatakan Pembanding (dahulu Penggugat) beritikad baik dan Terbanding (dahulu Tergugat) tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Yang Dilegalisasi Notaris Nomor 156/2015 disahkan tanggal 24 Agustus 2015 adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan Terbanding (dahulu Tergugat) telah melakukan Wanprestasi;
5. Menghukum Terbanding (dahulu Tergugat) membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Pembanding (dahulu Penggugat) sebesar 6% (enam persen) per tahun dari periode jatuh tempo tanggal 30 September 2015 s/d 31 Agustus 2016, sebesar Rp36.296.275,- (tiga puluh enam juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah);
6. Menghukum Terbanding (dahulu Tergugat) membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Pembanding (dahulu Penggugat) sebesar 6% (enam persen) per tahun dari tanggal 1 September 2016 s/d 7 September 2016, sebesar Rp753.929,- (tujuh ratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah);
7. Menghukum Terbanding (dahulu Tergugat) membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Pembanding (dahulu Penggugat) sebesar 6% (enam persen) per tahun dari tanggal 8 September 2016 s/d tanggal didaftarkannya Gugatan, sebesar Rp86.486.376,- (delapan puluh enam juta empat ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh enam rupiah);
8. Menghukum Terbanding (dahulu Tergugat) membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Pembanding (dahulu Penggugat) sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jatuh tempo pembayaran sewa tahap kedua (01 Februari 2016) s/d tanggal didaftarkannya Gugatan, sebesar Rp110.181.274,- (seratus sepuluh juta seratus delapan puluh satu ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah);
9. Menghukum Terbanding (dahulu Tergugat) membayar bunga secara sekaligus dan seketika kepada Pembanding (dahulu Penggugat) sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah kerugian yang diderita Pembanding (dahulu Penggugat) ditambah bunga terhitung sejak tanggal didaftarkannya Gugatan sampai tanggal Pembanding (dahulu Penggugat)

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima pelunasan, sebesar Rp121.508.295,- (seratus dua puluh satu juta lima ratus delapan puluh sembilan puluh lima rupiah);

10. Menyatakan Terbanding (dahulu Tergugat) memiliki kewajiban untuk membayar kepada Pembanding (dahulu Penggugat) sebesar Rp1.791.420.400 (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta empat ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah);

11. Menghukum Terbanding (dahulu Tergugat) untuk membayar kewajibannya kepada Pembanding (dahulu Penggugat) secara sekaligus dan seketika sebesar Rp.1.791.420.400 (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta empat ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah);

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Terbanding (dahulu Tergugat) berupa 202 barang sebagaimana terdaftar dalam tabel daftar barang;

13. Menetapkan biaya perkara menurut hukum, dan membebankan biaya perkara kepada Terbanding (dahulu Tergugat).

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah menyampaikan Kontra Memori Banding dengan surat tertanggal 26 Juni 2020, yang telah diterima di Kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang, kemudian Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan/diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 Agustus 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 22 Juli 2020, yang pada pokoknya menyatakan:

1. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.904/Pdt.G/2018/PN.Tng., tanggal 16 Januari 2020.
3. Menghukum Pembanding (dahulu Penggugat) untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara *a quo*.
4. Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Banten Cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN

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 sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebagaimana surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing, kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 April 2020, kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 16 Juni 2020, kepada Turut Terbanding tanggal 12 Mei 2020, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 904/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 16 Januari 2020 telah diajukan permohonan banding oleh Pembanding semula Penggugat tanggal 21 Januari 2020, permohonan banding tersebut masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan oleh karena itu permohonan banding tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, baik gugatan maupun jawaban, bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, berita acara sidang dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 904/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 16 Januari 2020, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang kompetensi pengadilan telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada tanggal 5 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa sedangkan eksepsi lainnya telah dipertimbangkan dan diputus dalam putusan akhir perkara aquo tanggal 16 Januari 2020 ;

Menimbang, bahwa Majelis Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan dan putusan eksepsi pengadilan tingkat pertama tersebut,

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



oleh karena itu diambil alih menjadi pertimbangan pengadilan tingkat banding, dan karenanya telah cukup alasan untuk menolak eksepsi dari Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini menurut Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat sebagai pemilik gudang seluas 2600 M2 yang terletak di Kelurahan Jurumudi Baru, Kecamatan Batuceper Kota Tangerang, yang tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor:112, tercatat dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4948, tanggal 28 Nopember 1990, yang terdaftar atas nama Penggugat, selanjutnya disebut Gudang.
- Bahwa antara Penggugat (ELYWATI NG) dengan Tergugat (NURSAHID WIRADJAJA) telah terjadi perjanjian perpanjangan sewa Gudang milik Penggugat sesuai dengan AKTA PERPANJANGAN SEWA MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS” Hasriwaty, SH. Nomor 156/2015 Disahkan, tanggal 24 Agustus 2015, yang berlaku dari tanggal 2 September 2015 s.d. 2 September 2016, dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 655.200.000,-
- Bahwa ternyata Tergugat hanya membayar Rp. 100.000.000,- yang dibayar melalui mutasi rekening pada tanggal 31 Agustus 2016 Rp. 50.000.000 dan pada tanggal 7 September 2016 Rp. 50.000.000,-
- Bahwa sampai lewat batas waktu yang diperjanjikan Tergugat dan seteah dilakukan somasi berkali-kali, Tergugat tidak membayar sisa uang sewa dan juga tidak mengajukan permohonan perpanjangan sewa gudang tersebut, tidak juga mengeluarkan barang-barang yang ada di dalam gudang tersebut, sehingga merugikan Penggugat.
- Bahwa selain Tergugat telah melakukan wanprestasi, juga barang-barang milik Tergugat yang masih disimpan di Gudang selama 3 (tiga) tahun juga telah menimbulkan kerugian bagi Pengggugat karena setidaknya-tidaknya apabila Gudang disewakan kepada orang lain, maka harga sewa Gudang sekurang-kurangnya akan setara dengan harga sewa yang disepakati Penggugat dan Tergugat untuk dibayarkan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian yaitu Rp 655.200.000,- (enam ratus lima puluh lima juta dua ratus ribu rupiah). Halmana sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:
“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini.”

- Bahwa kerugian yang diderita penggugat adalah : - sisa uang pembayaran, bunga, biaya pengeluaran barang,

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah menanggapi dalam jawabannya yang pada pokoknya :

- Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tidak terikat berdasarkan Akta Notaris Hasriwaty, S.H. "AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS" Nomor 156/2015/ Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015, melainkan berdasarkan Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015
- Bahwa intinya Tergugat menyewa Gudang milik Penggugat bukan untuk kepentingan penyimpanan barang-barang milik Tergugat, akan tetapi untuk kepentingan PT. Tunggal Maju Asri yang mana Tergugat memiliki kedudukan selaku Direktur pada PT. Tunggal Maju Asri, sehingga seluruh barang-barang yang ada di dalam Gudang milik Penggugat tersebut bukanlah barang-barang milik Tergugat, melainkan barang-barang milik PT Tunggal Maju Asri sebagaimana terdapat dalam Daftar Aset PT Tunggal Maju Asri;
- Bahwa Tergugat menolak dalil Posita Gugatan poin 11 yang pada intinya Tergugat hanya membayar uang sewa sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), pembayaran uang sewa Gudang milik Penggugat telah dilakukan pelunasan oleh Tergugat sebagaimana Pasal 3 Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015/Disahkan Tanggal 24 Agustus 2015, yang menyatakan "... Adapun perjanjian ini berlaku sebagai tanda pelunasan yang sah dari seluruh jumlah yang sewa.", sehingga hal ini membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan pelunasan terhadap uang sewa yang disepakati;
- Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pengosongan Gudang, karena pada faktanya PT Tunggal Maju Asri selaku pihak yang menggunakan Gudang milik Penggugat telah berusaha untuk mengeluarkan barang-barang PT. Tunggal Maju Asri yang berada di dalam Gudang milik Penggugat. akan tetapi Penggugat melalui anaknya bernama Victor melarang barang-barang yang ada di dalam Gudang untuk dikeluarkan.

Halaman 32 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa mesin tersebut telah dijaminkan oleh PT Tunggal Maju Asri kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, sehingga sangat terlihat jelas bahwa Penggugatlah yang menghalangi Tergugat untuk mengosongkan barang-barang yang ada di dalam Gudang milik Penggugat dan Penggugat sudah mengetahui bahwa barang-barang tersebut telah dijaminkan ke PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk;
- Bahwa Tergugat menolak dalil Posita Gugatan Penggugat tentang kerugian akibat perbuatan wanprestasi Tergugat yaitu hutang pokok, biaya pengosongan gudang dan kerugian Penggugat atas disimpannya barang-barang milik Tergugat di Gudang, karena dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, disebabkan :
 - a. Bahwa Tergugat tidak pernah mempunyai hutang kepada Penggugat karena Gugatan a quo berdasarkan Akta Notaris Hasriwaty, S.H."AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS" Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015 dan bukan berdasarkan Perjanjian Hutang-Piutang ataupun Perjanjian Kredit, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian akibat Hutang Pokok merupakan dalil yang tidak jelas dan tidak berhubungan dengan dasar Gugatan yaitu Akta Notaris Hasriwaty, S.H."AKTA PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA YANG DILEGALISASI NOTARIS" Nomor 156/2015/Disahkan, Tanggal 24 Agustus 2015;
 - b. Bahwa apabila yang dimaksud Hutang Pokok oleh Penggugat merupakan Uang Sewa yang belum dibayar, maka dalil tersebut juga merupakan dalil yang sangat mengada-ada, karena seperti yang telah dijelaskan Tergugat sebelumnya bahwa Tergugat telah melakukan pelunasan terhadap uang sewa yang dibuktikan dengan Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa
 - c. Bahwa kerugian Penggugat terhadap biaya Pengosongan Gudang dan atas disimpannya barang-barang milik Tergugat merupakan kerugian yang diakibatkan oleh kesalahan Penggugat sendiri, yang mana Penggugat melalui anaknya bernama Victor melarang barang-barang yang ada di dalam Gudang untuk dikeluarkan, malah disini PT Tunggal Maju Asri yang mengalami kerugian dengan tidak diperbolehkan oleh Penggugat mengeluarkan barang-barang tersebut.
 - d. Bahwa selain dikarenakan Penggugatlah yang menahan barang-barang yang ada di dalam Gudang tersebut, kerugian atas

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN

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)



disimpannya barang-barang milik Tergugat sebagaimana dalil Posita poin 23 Gugatan a quo yang menyatakan “Bahwa atas fakta barang-barang milik Tergugat yang masih disimpan di Gudang selama 3 (tiga) tahun juga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena setidak-tidaknya apabila disewakan kepada orang lain,...” merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, karena kerugian yang diatur akibat wanprestasi merupakan kerugian yang secara nyata timbul akibat wanprestasi bukan kerugian yang imajinatif sebagaimana dalil Penggugat yang seakan-akan ada pihak lain yang akan menyewa Gudang tersebut tanpa menunjukkan bahwa Penggugat kehilangan keuntungan akibat adanya pihak lain yang membatalkan sewa terhadap Gudang tersebut, dan yang dimaksud dengan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya dalam pasal 1246 KUHPdata adalah bunga, bukanlah uang sewa yang seharusnya didapat Penggugat apabila seandainya Gudang tersebut disewa oleh pihak lain;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan pokok dan harus dibuktikan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar ada perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat ?.
2. Apakah benar bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi ?.
3. Kerugian apa saja yang diderita oleh Penggugat akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut ?.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat telah mengajukan bukti P – 1 Akta Perpanjangan Sewa Menyewa yang dilegalisasi Notaris tanggal 24 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Hasriwaty, S.H, antara Penggugat ELIWATY NG, dengan NURSAHID WIRADJAJA ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P – 1 tersebut dijelaskan bahwa antara Penggugat (ELYWATI NG) dengan Tergugat (NURSAHID WIRADJAJA) telah terjadi perjanjian perpanjangan sewa Gudang milik Penggugat sesuai dengan AKTA PERPANJANGAN SEWA MENYEWAKAN YANG DILEGALISASI NOTARIS” Hasriwaty, SH. Nomor 156/2015 Disahkan, tanggal 24 Agustus 2015, yang berlaku dari tanggal 2 September 2015 s.d. 2 September 2016, dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 655.200.000,-

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah menyangkalnya dengan menyatakan bahwa Tergugat tidak terikat dengan Akta perpanjangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa menyewa, melainkan dengan Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa yang dilegalisasi oleh Notaris Hasriwaty, S.H. Nomor 156/2015, selain itu Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan perjanjian dengan Penggugat tersebut adalah untuk dan atas nama PT Tunggal Maju Asri ;

Menimbang, bahwa dari bukti P – 1 tersebut ternyata bahwa akta perpanjangan sewa menyewa yang dimaksud oleh Penggugat dengan perjanjian perpanjangan sewa menyewa yang dimaksud oleh Tergugat adalah sama, yakni sebagaimana dibuktikan dengan bukti P – 1 yaitu Surat Perpanjangan Sewa Menyewa Gudang;

Menimbang lagi, bahwa dalam bukti P – 1 tersebut tidak disebutkan bahwa Tergugat NURSAHID WIRADJAJA bertindak untuk dan atas nama atau sebagai direktur PT. Tunggal Maju Asri, akan tetapi bertindak untuk diri sendiri, oleh karenanya sangkalan dari Tergugat tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa telah terjadi perjanjian perpanjangan sewa menyewa Gudang antara Penggugat dengan Tergugat NURSAHID WIRADJAJA Yang Dilegalisasi Notaris Hasriwaty, SH. Nomor 156/2015 Disahkan, tanggal 24 Agustus 2015, yang berlaku dari tanggal 2 September 2015 s.d. 2 September 2016, dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 655.200.000,-,

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat angka 3 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian tersebut ?.

Menimbang, bahwa menurut Penggugat bahwa terhadap perjanjian dimaksud Tergugat belum membayar lunas uang sewa yang menjadi kewajibannya sebesar Rp. 655.200.000,- dan baru membayar Rp. 100.000.000 yang dibayar yang dibayarkan pada tanggal 31 Agustus 2016 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 7 September 2016 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dibuktikan dengan tabel mutasi dalam buku rekening BCA atas nomor rekening 02771023039 atas nama ELIWATY NG (vide bukti P – 2)

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyangkalnya dengan menyatakan bahwa Tergugat tidak mempunyai hutang kepada Penggugat , karena berdasarkan pasal 3 akta perjanjian disebutkan bahwa “... Adapun perjanjian ini berlaku sebagai tanda pelunasan yang sah dari seluruh jumlah uang sewa.”, sehingga hal ini membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan pelunasan terhadap uang sewa yang disepakati;

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN

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 frase / kalimat “Adapun perjanjian ini berlaku sebagai tanda pelunasan yang sah dari seluruh jumlah uang sewa “ tersebut adalah kalimat standar akta notaris, yang membuktikan bahwa walaupun akta tersebut nilainya hanya bersifat “legalisasi” akan tetapi konsep dan isi perjanjiannya yang membuat adalah notaris. Sehingga terhadap frase tersebut dapat dinyatakan berlaku apabila telah dapat dibuktikan bahwa uang sewa tersebut sudah dibayar dengan menunjukkan alat bukti pendukung lainnya.

Menimbang, bahwa ternyata dalam perkara ini Tergugat tidak membuktikan tentang adanya pelunasan sisa pembayaran uang perpanjangan sewa yaitu $\text{Rp.655.200.000} - \text{Rp.100.000.000} = \text{Rp.555.200.000,-}$, sehingga Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Tergugat telah wanprestasi, karena tidak membayar uang sewa gudang dalam masa sewa antara tanggal 2 September 2015 s.d. 2 September 2016 sebesar Rp. Rp.555.200.000,- sebagaimana dalam perjanjian bukti P – 1 ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi tanggal 23 Januari 2017 (vide bukti P – 3A), Surat 01 Februari 2017 (vide bukti P – 3B), Surat 16 Februari 2017 (vide bukti P – 3C), Surat 01 Maret 2017 (vide bukti P – 3D), surat tanggal 27 Oktober 2017 (vide bukti P – 4A) yang seluruhnya ditujukan dan diserahkan kepada Tergugat, yang pada pokoknya menegur Tergugat agar segera melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dan bunga, serta biaya lainnya sehingga jumlahnya Rp. 832.800.000,-

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, sedangkan sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan sangkalannya dan dapat dinyatakan bahwa Tergugat adalah sebagai pihak yang beritikad tidak baik oleh karenanya harus mempertanggungjawabkan perbuatannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut petitum gugatan angka 4 telah dapat dibuktikan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan kerugian apa saja yang diderita oleh Penggugat akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut ?.

Menimbang, bahwa dari bukti P-1, P – 2 dan P – 3 dapat dibuktikan bahwa untuk masa sewa gudang antara 2 September 2015 – 2 September 2016 Tergugat hanya membayar uang sewa sebesar Rp.100.000.000 dari jumlah seharusnya sebesar Rp. 655.200.000,- sehingga masih terdapat kurang bayar atau hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.555.200.000,- yang



sampai saat ini belum dibayar, sedangkan gudang penggugat digunakan terus oleh Tergugat untuk menyimpan barang / mesin-mesin, padahal masa sewa sudah berakhir pada tanggal 2 September 2016, sehingga Tergugat dapat dikwalifisir sebagai pihak yang beritikad tidak baik terhadap perjanjian.

Menimbang, bahwa sesuai dengan prinsip *ex aequa et bono* yang dimohonkan Penggugat, oleh karena Tergugat telah dengan itikad tidak baik tidak membayar uang sewa Gudang kepada Penggugat sesuai bukti P -1 (dari tanggal 2 September 2015 s.d. 2 September 2016) dikwalifisir sebagai **wanprestasi**. Sedangkan perbuatan Tergugat yang dengan sengaja telah menyimpan barang berupa mesin-mesin dalam Gudang Penggugat yang melewati waktu yang diperjanjikan yaitu tanggal 2 September 2016 sampai dengan Juni 2018, maka menurut pendapat majelis Hakim, hal tersebut adalah **perbuatan melawan hukum** ;

Menimbang, bahwa **sangat jelas batasnya** antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang merugikan Penggugat, sehingga petitum gugatan angka 2 dan angka 4 tentang Tergugat beritikad tidak baik dan Tergugat wanprestasi dapat dikabulkan dengan tambahan kualifikasi bahwa Tergugat juga telah melakukan Perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian karena Tergugat menyimpan barang di dalam gudang Penggugat yang sudah diluar waktu perjanjian, yakni dari tanggal 2 September 2016 sampai dengan pengosongan barang Tergugat dari gudang Penggugat tanggal 29 Juni 2018 sesuai berita acara pengosongan gudang (vide bukti P – 6) dan kerugian berupa biaya pengeluaran barang Tergugat dari gudang Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut Tergugat menyangkalnya dengan menyatakan bahwa PT Tunggal Maju Asri selaku pihak yang menggunakan gudang milik Penggugat telah berusaha untuk mengeluarkan barang-barang PT. Tunggal Maju Asri yang berada di dalam gudang milik Penggugat, akan tetapi anak Penggugat bernama Victor melarang barang-barang yang ada di dalam gudang untuk dikeluarkan, malah disini PT. Tunggal Maju Asri yang mengalami kerugian dengan tidak diperbolehkan oleh Penggugat mengeluarkan barang dan anaknya Penggugat bernama Victor malah mengatakan kepada Tergugat bahwa dia akan menjual mesin yang ada di dalam gudang ke pihak lain, akan tetapi Tergugat berusaha mencegah kepada anaknya Penggugat bernama Victor dengan mengatakan bahwa mesin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dijaminan oleh PT Tunggal Maju Asri kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, sehingga sangat terlihat jelas bahwa Penggugatlah yang menghalangi Tergugat untuk mengosongkan barang-barang yang ada di dalam Gudang milik Penggugat dan Penggugat sudah mengetahui bahwa barang-barang tersebut telah dijaminan ke PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa sangkalan Tergugat tersebut tidak relevan, karena dalam perjanjian yang bertindak sebagai pihak adalah Tergugat pribadi, dan bukan PT Tunggal Maju Asri, dan tidak ada kaitannya dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Menimbang, bahwa karena barang yang ada di gudang Penggugat tersebut adalah milik PT Tunggal Maju Asri dan juga Tergugat sebagai direkturinya, maka sesuai dengan ketentuan pasal 1367 KUHPERDATA, Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Menimbang, bahwa karena barang tersebut milik PT Tunggal Maju Asri, dan Tergugat sebagai direkturinya, maka Tergugat lah yang harus bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi, biaya dan bunga atas kerugian Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1246 KUHPERDATA, kreditur dalam hal ini Penggugat dapat menuntut biaya, ganti rugi dan bunga, yang terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya.

Menimbang, bahwa kerugian Penggugat atas disimpannya barang-barang milik Tergugat di gudang Penggugat adalah berupa keuntungan yang sedianya diperoleh Penggugat dari biaya sewa gudang dari tanggal 2 September 2016 s.d. tanggal 29 Juni 2018, dengan mengacu pada harga sewa sebagaimana dalam perjanjian bukti P – 1, sebagai berikut :

- 1 Sewa Gudang Sejak 2 September 2016 s/d Rp. 655.200.000
1 September 2017
- 2 Sewa Gudang Sejak 2 September 2017 s/d Rp. 538.520.400
29 Juni 2018
Jumlah Rp. 1.193.720.400
(satu milyar seratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah);

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN

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 selain kerugian karena Tergugat tidak membayar uang sewa gudang sesuai perjanjian sebesar Rp. 555.200.000,-, dan kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai Gudang Penggugat diluar perjanjian sebesar Rp. 1.193.720.400, (satu milyar seratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu empat ratus rupiah), Penggugat juga mengalami kerugian berupa biaya untuk mengeluarkan barang Tergugat dari gudang Penggugat yang menurut Penggugat besarnya Rp. 42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P.5-B s.d. P.5-I biaya pengosongan gudang untuk mengeluarkan barang milik Tergugat adalah sebagai berikut :

1	Bukti P – 5 B	Rp. 3.300.000
2	Bukti P – 5 C	Rp.18.000.000
3	Bukti P – 5 D	Rp. 2.662.000
4	Bukti P – 5 E	Rp. 3.709.750
5	Bukti P – 5 G	Rp. 1.321.000
6	Bukti P – 5 I	<u>Rp. 1.235.000</u>
	Jumlah	Rp. 30.227.750,-

(tiga puluh juta dua ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)

Menimbang, bahwa dengan demikian biaya pengosongan untuk mengeluarkan barang milik Tergugat dari gudang Penggugat yang dapat dibuktikan oleh Penggugat adalah Rp. 30.227.750,- (tiga puluh juta dua ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka kerugian Penggugat berupa utang sewa akibat wanprestasi dan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat adalah sebagai berikut :

- a Kekurangan bayar Tergugat atas perjanjian sewa Gudang / wanprestasi Rp. 555.200.000
- b Kerugian Penggugat akibat Pebuatan Melawan Hukum Tergugat karena menggunakan Gudang Penggugat untuk menyimpan mesin diluar waktu perjanjian dari 2 September 2017 s/d 29 Juni 2018 Rp. 1.193.720.400
- c Biaya Pengeluaran barang milik Tergugat / Pengosongan Gudang Rp. 30.227.750
Jumlah Rp. 1.779.148.150
(satu milyar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta seratus empat puluh delapan ribu seratus lima puluh rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut maka petitum gugatan angka 10 dan 11 telah dapat dibuktikan oleh Penggugat, sehingga dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Pengadilan Tinggi, bahwa utang uang dapat terjadi karena perjanjian dan atau karena undang-undang. Utang uang yang terjadi karena perjanjian yang diikuti dengan wanprestasi ataupun tidak. Sedangkan utang uang yang terjadi karena undang-undang dapat terjadi karena perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi korban / Penggugat, berupa biaya, ganti rugi dan bunga, yang belum dilakukan pembayaran.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini telah terjadi wanprestasi dan juga perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dan kerugian tersebut belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat, maka dapat dikwalifisir bahwa Tergugat berhutang sejumlah uang kepada Penggugat yang harus dibayarnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum angka 5 sampai dengan angka 9 Penggugat memohon agar Tergugat membayar bunga *moratoir* atas utang / kewajiban pembayaran Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi dan juga telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebesar Rp. 1.779.148.150,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta seratus empat puluh delapan ribu seratus lima puluh rupiah) sedangkan mengenai besaran bunga tidak ditentukan dalam perjanjian, maka besaran bunga yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat akan ditetapkan berdasarkan Lembaran Negara No. 22/1948 (Stb. No. 22/1848) adalah 6% per tahun ;

Menimbang, dengan demikian maka beban bunga yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah $6 \% \times \text{Rp. } 1.779.148.150 = \text{Rp. } 106.748.889$ (seratus enam juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh sembilan rupiah) pertahun ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai sejak dan sampai kapan bunga *moratoir* tersebut harus diperhitungkan dan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat, sesuai dengan ketentuan pasal 1250 KUHPdata, bunga *moratoir* tersebut dihitung sejak gugatan diajukan di pengadilan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat didaftar di Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Nopember 2018, maka bunga *moratoir* dihitung sejak bulan Nopember 2018 sampai dengan utang dan

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN

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

kewajiban pokok Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 1.779.148.150 (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta seratus empat delapan ribu seratus lima puluh rupiah) dibayar lunas seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 5 s.d 9 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sedangkan petitum gugatan Penggugat mengenai sita jaminan oleh karena tidak dijelaskan mengenai spesifikasi barang yang dimohonkan, maka petitum angka 12 dan 13 tersebut ditolak ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya maka Majelis Pengadilan Tinggi dapat mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 904/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 16 Januari 2020 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Pengadilan Banding akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Pengadilan Banding gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan putusan pengadilan tingkat pertama dibatalkan, maka memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori banding dari Terbanding semula Tergugat *mutatis mutandis* telah dipertimbangkan oleh Majelis Pengadilan Banding tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian maka Terbanding semula Tergugat berada di dipihak yang kalah maka Terbanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang No 20/1947 tentang Peradilan Ulangan, HIR KUHPerdara dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 904/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 16 Januari 2020;

Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Tergugat tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Yang Dilegalisasi Notaris Nomor 156/2015 tanggal 24 Agustus 2015 adalah sah;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar utang sewa dan ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.779.148.150,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta seratus empat puluh delapan ribu seratus lima puluh rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga moratoir kepada Penggugat sebesar Rp. 106.748.889 (seratus enam juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh Sembilan rupiah) pertahun sejak bulan Nopember 2018 sampai dengan utang sewa dan ganti rugi sebesar Rp. 1.779.148.150 (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta seratus empat puluh delapan ribu seratus lima puluh rupiah) dibayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten di Serang pada hari Senin, tanggal 1 Nopember 2021 oleh kami ENNID HASANUDDIN S.H., C.N, M.H. selaku Ketua Majelis dengan SOFYAN SYAH, S.H., M.H dan HASIAMAH DISTIYAWATI, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 4 Nopember 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota dibantu oleh BASRIDA MURNI, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 200/PDT/2021/PT BTN



HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

SOFYAN SYAH. S.H., M.H.,

ENNID HASANUDDIN S.H., C.N, M.H.

HASIAMAH DISTIYAWATI, S.H. M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

BASRIDA MURNI, S.H.,

Perincian biaya perkara :

1.	Materai putusan	Rp. 10.000,-
2.	Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3.	Pemberkasan	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)	