



PUTUSAN

Nomor 786/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

ZHOU QI, Nomor Paspor PE2129115, Tempat/Tanggal lahir Hubei, 11 Maret 1972, selaku Direktur PT. MCC15 Engineering And Construction yang beralamat di Gold Coast Office Tower, Tower Eiffel Lantai 18 unit KL. Kel. Kamal Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IRA YUSTIKA LESTARI, SE., SH. DEDY CAHYADI, SH. MUHAMMAD IRSYAL S, SH. Dan AMMAR SAIFULLAH, SH.** kesemuanya Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum **IRA YUSTIKA LESTARI & PARTNER LAW OFFICE**, berkedudukan di Kota Jakarta, beralamat di Rukan Mitra Matraman Blok B / 16 Jl. Matraman Raya No. 148, RT/001 RW/004, Kel. Kb. Manggis, Kec. Matraman, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 November 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN

PT. YALI CONSTRUCTION INDONESIA, beralamat di Pantai Indah Kapuk Boulevard Gold Coast Office Tower Liberty Lantai 22 Unit OTB22 A,B,C,D,E,F,G,H RT 001/RW 006 Muara Kapuk, Penjaringan, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

PT. MING FAN INDONESIA, beralamat Gold Coast Office Tower OTB Lantai 22, Jl. Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

YANG JINGHUI, beralamat Gold Coast Office Tower OTB Lantai 22, Jl. Pantai Indah Kapuk, Penjaringan, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah memeriksa dan membaca berkas perkara

Setelah mendengarkan Penggugat di persidangan;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 19 November 2024 dalam Register Nomor 786/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. LATAR BELAKANG PERKARA

1. Bahwa Penggugat sebagai Perusahaan membutuhkan Kantor untuk kegiatan dalam mengurus suatu pekerjaan. Sehingga Penggugat mencari Kantor di Gold Coast Office Kapuk Muara, Penjaringan, Jakarta Utara;
2. Bahwa Penggugat menemukan Ruang Kantor untuk dapat disewa yaitu ruangan Kantor Lantai 07 (Nomor Lift 07) dengan luas ruangan 275 m² di Pantai Indah Kapuk Boulevard Gold Coast Office Tower Liberty 7 OTB07 Kapuk Muara, Penjaringan, Jakarta Utara yang diketahui Penggugat adalah milik dari Tergugat II;
3. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat II setuju untuk dilakukan sewa menyewa sekaligus renovasi ruang kantor tersebut kemudian Penggugat dengan Tergugat II membuat **PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN PERKANTORAN** yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 06 November 2023;
4. Bahwa dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Perkantoran tertuang dengan jangka waktu berlaku selama 2 (dua) tahun sejak 1 Desember 2023 sampai 30 November 2025;
5. Bahwa Penggugat membayar sewa ruang kantor ke Rekening sesuai dengan nomor dan nama penerima yang termuat dalam Perjanjian Sewa Menyewa yaitu:

a. Uang Jaminan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)

- 1) Penerima : Yang Jinghui (Tergugat III)
- 2) Nomor Rekening: 522.143.468.5
- 3) Bank : Bank Central Asia Tbk (BCA)

b. Uang Sewa untuk tahun pertama sebesar RP. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah)

- 1) Penerima : PT. Ming Fan Indonesia (Tergugat II)
- 2) Nomor Rekening: 520.502.521.6
- 3) Bank : Bank Central Asia Tbk (BCA)

Sehingga total sewa ruang kantor yang sudah dibayarkan oleh



Penggugat sebesar **Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);**

6. Bahwa selanjutnya setelah dilakukan pembayaran sewa menyewa oleh Penggugat, maka Penggugat menyetujui ketika Tergugat I yang diminta oleh Tergugat II untuk melakukan renovasi ruang kantor yang dimaksud;

7. Bahwa selanjutnya kesepakatan renovasi itu dituang dalam Kontrak Renovasi pada tanggal 1 Januari 2024 antara Penggugat dengan Tergugat I;

8. Bahwa Penggugat sudah melakukan pembayaran 50% (lima puluh persen) sebagai uang deposit kepada Tergugat I sebagaimana dalam Kontrak Renovasi mengenai tahap Pembayaran. Yang Kemudian dikirim dan diterima ke Penerima sesuai yang tertuang dalam Kontrak Renovasi yaitu :

Pembayaran 50% (lima puluh persen) uang deposit sebesar **Rp. 324.442.500,- (tiga ratus dua puluh empat juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah)** ke :

Nama : PT. Yali Construction Indonesia (Tergugat I)

Bank : Mandiri

Nomor Rekening : 1680070007891

9. Bahwa sebagaimana Kontrak Renovasi, Tergugat I harus memulai pekerjaan pada 01 Januari 2024 yang disetujui bersama dan akan diselesaikan pada tanggal 30 April 2024 serta menyerahkan Gedung tersebut kepada Penggugat;

10. Bahwa ruang kantor tersebut tidak pernah diserahkan kepada Penggugat dan tidak pernah dilakukan Renovasi oleh Tergugat I hingga saat ini;

11. Bahwa dari sewa-menyewa dan renovasi yang sudah dibayarkan Penggugat sebelumnya adalah satu kesatuan yang saling berhubungan dan tidak dapat dipisahkan dalam perkara ini;

12. Bahwa sebelumnya Penggugat telah melaksanakan tanggung jawab menyelesaikan biaya sewa-menyewa dan biaya renovasi dengan melakukan pembayaran sebagaimana disebutkan di atas. Sedangkan Para Tergugat tidak menyelesaikan tanggung jawabnya yaitu tidak melaksanakan renovasi sesuai kontrak renovasi dan tidak menyerahkan ruang kantor yang dimaksud kepada Penggugat untuk ditempati;



13. Bahwa Para Tergugat seharusnya memberikan haknya kepada Penggugat untuk menggunakan ruang kantor tersebut setelah Penggugat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian sewa dan kontrak renovasi. Serta mestinya mendapatkan jaminan dari pihak pemberi sewa bahwa kantor yang disewakan bebas sengketa dan tidak sedang disewakan atau dijual kepada pihak ketiga;

14. Bahwa ternyata dalam prosesnya, Penggugat justru tidak dapat menempati Ruangan Kantor tersebut. Padahal Penggugat sudah membayarkan biaya sewa menyewa dan biaya renovasi sebagaimana penjelasan diatas;

15. Bahwa akan hal itu, sehingga Penggugat meminta pengembalian biaya yang telah dibayarkan sebelumnya kepada Para Tergugat;

16. Bahwa selanjutnya Tergugat II memberikan iming-iming melalui Surat Komitmen Pelunasan kepada Penggugat, yang pada pokoknya menyampaikan jika Tergugat I akan mengembalikan dengan membayar jumlah sesuai yang dibayarkan sebelumnya oleh Penggugat;

17. Bahwa iming-iming pembayaran pengembalian tersebut akan dilakukan secara bertahap sebanyak 4 (empat) kali yang masing-masing pada :

a. tanggal 20 Juni 2024 : Rp. 276.110.625,- (dua ratus tujuh puluh

enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah)

b. tanggal 15 Agustus 2024 : Rp. 276.110.625,- (dua ratus tujuh puluh

enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah)

c. tanggal 30 Oktober 2024 : Rp. 276.110.625,- (dua ratus tujuh puluh

enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah)

d. tanggal 30 Desember 2024 : Rp. 276.110.625,- (dua ratus tujuh puluh

enam juta seratus sepuluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah)



sehingga total keseluruhan sebesar **Rp. 1.104.442.500 (satu milyar seratus empat juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah)**;

18. Bahwa sampai dengan saat ini, oleh Para Tergugat belum juga melakukan pengembalian biaya-biaya yang dimaksud sebagaimana dalam Surat Komitmen Pelunasan yang dibuat oleh Tergugat II;

19. Bahwa atas dasar tersebut, Penggugat mengirimkan Surat Somasi dengan No : 26/SK-Som/IYL-LO/X/2024 tanggal 21 Oktober 2024 dan Surat Somasi II dengan No : No : 27/SK-Som/IYL-LO/X/2024 tanggal 28 Oktober 2024 kepada Para Tergugat untuk mengembalikan dengan membayar jumlah sesuai yang dibayarkan sebelumnya oleh Penggugat;

20. Bahwa sebanyak 2 (dua) kali Penggugat mengirimkan Somasi kepada para Tergugat, hingga sampai Gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Penggugat tidak pernah mendapatkan konfirmasi apapun dari Para Tergugat baik secara elektronik (WA dan Email) maupun secara Surat Balasan. Sehingga akan hal ini, Para Tergugat tidak mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan ini;

B. TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

21. Bahwa setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain maka secara hukum, perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (onrechtmatigedaad)** sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

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

Dari Bunyi Pasal tersebut di atas, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diuraikan berikut:

1. Ada Perbuatan Melawan Hukum;
2. ada Kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;



4. ada kerugian;

22. Bahwa berdasarkan isi Pasal 1338 KUH Perdata terdapat Asas Iktikad baik atau *good faith* yang tercermin dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan "**Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik**";

23. Bahwa sebagaimana Pasal 1550 KUH Perdata yang berbunyi :
"Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk :

- 1) **Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.**
- 2) Memelihara barang yang disewakan kepada penyewa
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa";

24. Bahwa Kewajiban pengembalian biaya sewa-menyewa dan biaya renovasi dengan membayar jumlah sesuai yang dibayarkan sebelumnya oleh Penggugat sebagaimana dalam Surat Komitmen Pelunasan oleh Tergugat II atas nama Tergugat I;

25. Bahwa dengan tampak jelas dan terang benderang bahwa tindakan Para Tergugat yang melakukan seluruh rangkaian kebohongan dengan Tindakan yang terstruktur yang dimulai dari tidak diberikan ruang kantor yang disewa oleh Penggugat sampai dengan mengeluarkan Surat Komitmen Pengembalian biaya-biaya yang sudah diberikan oleh Penggugat yang pada kenyataannya sampai saat ini belum dilaksanakan oleh Para Tergugat;

a. Unsur Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas telah jelas mendudukkan seluruh perbuatan Para Tergugat sebagai perbuatan yang melanggar.

26. Bahwa dimana seluruh Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat secara bersama-sama dalam satu rangkaian dengan membuat suatu Perjanjian yang dimana isi perjanjian Sewa Menyewa menyatakan bahwa Pihak Pertama Tergugat III dengan atas nama Tergugat I sedangkan yang menandatangani Surat Perjanjian tersebut adalah Tergugat III atas nama Tergugat II. Sehingga akan hal ini Para Tergugat atas Perbuatannya membuat surat Sewa menyewa tersebut menjadi kabur atau tidak jelas kedudukannya;

27. Bahwa dimana seluruh Perbuatan yang dilakukan oleh Para



Tergugat secara bersama-sama dalam satu rangkaian yang menyebabkan Penggugat sebagai Penyewa dan Renovasi yang tidak mendapatkan HAK nya secara *a quo* dan dengan dengan mengiming-imingi Penggugat jika telah melakukan pembayaran akan menempati Ruang Kantor tersebut dan Tergugat I akan merenovasi. Namun, dalam perjalanannya tidak dilakukan Penyerahan Ruang Kantor kepada Penggugat dan tidak dilakukan Renovasi;

28. Bahwa Selanjutnya karena Penggugat tidak dapat menempati Ruang Kantor yang dimaksud tanpa alasan yang jelas Maka oleh Tergugat II, membuat komitmen kepada Penggugat untuk dilakukan Pengembalian biaya-biaya yang sudah dikirimkan kepada Para Tergugat dengan memberikan Surat Komitmen Pengembalian. Namun, sampai saat ini juga tidak dilaksanakan oleh Para Tergugat;

29. Bahwa sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yaitu:

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

30. Bahwa Rosa Agustina dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” menyebutkan bahwa untuk mengkualifikasikan suatu perbuatan sebagai PMH, diperlukan empat syarat:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
- c. Bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Kewajiban Pertama Para Tergugat wajib menyerahkan Ruang Kantor yang dimaksud kepada Penggugat. Karena Penggugat telah menyelesaikan biaya-biaya sewa-menyewa dan Renovasi. Selanjutnya karena Ruang kantor tidak dapat diserahkan oleh Para Tergugat tanpa alasan yang jelas. Maka, Tergugat II dengan iming-iming melalui komitmen akan mengembalikan seluruh biaya-biaya yang sudah diberikan oleh Penggugat. Maka setelah kewajiban pertama tidak terpenuhi, lahirlah Kewajiban kedua Para Tergugat yaitu mengembalikan biaya-biaya yang dimaksud kepada Penggugat. Namun juga tidak dilaksanakan.

Bertentangan dengan hak Subjektif orang lain

Hak Penggugat sebagai penyewa adalah menempati Ruang Kantor



yang sudah di Sewa dan direnovasi namun tidak dilakukan oleh Para Tergugat. Selanjutnya karena Penggugat tidak dapat menempatinnya maka Tergugat akan memberikan Hak Penggugat yaitu pengembalian biaya-biaya yang sudah diberikan kepada Para Tergugat. Namun, hingga saat ini Penggugat belum mendapatkan hak Pengembalian tersebut.

Bertentangan dengan kesusilaan

Belakangan Penggugat mengetahui jika Ruang Kantor tersebut dipermasalahkan oleh pihak lain atau Pemilik sebelum Tergugat II. Sehingga akibat permasalahan tersebut, Penggugat tidak dapat menempati Ruang Kantor yang dimaksud. Maka selanjutnya Tergugat II komitmen untuk melakukan pengembalian biaya-biaya namun hal tersebut adalah Palsu karena tidak dilaksanakan. Sehingga Para Tergugat tidak memiliki itikad baik kepada Penggugat.

Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian

Bahwa Perbuatan Para Tergugat yang membuat surat Sewa Penyewa dengan isi Pihak Pertama Tergugat III dengan atas nama Tergugat I sedangkan yang menandatangani Surat Perjanjian tersebut adalah Tergugat III atas nama Tergugat II dengan dasar tanpa mempunyai Itikad baik dan tidak patut sehingga tidak memerikan Hak-hak Penggugat mengenai pengembalian biaya-biaya yang sudah diberikan kepada Para Tergugat sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat;

31. Bahwa dari rangkaian Peristiwa hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat berangkat dari itikad yang tidak baik dengan niat jahat yang merugikan Penggugat;

32. Bahwa dengan tampak jelas dan terang benderang bahwa tindakan Para Tergugat yang melakukan seluruh rangkaian kegiatan dengan tidak mengembalikan biaya-biaya sewa menyewa dan Renovasi yang menyebabkan Penggugat memiliki kerugian. Bahwa tindakan Para Tergugat yang tidak menjalankan Kewajiban merupakan tindakan yang **“Cacat Hukum”** karena telah didasari dengan Perbuatan Melawan Hukum dan Niat yang tidak baik dengan tidak menjalankan Kewajiban dari Para Tergugat;

b. Unsur Adanya Kesalahan

33. Bahwa Unsur **“Adanya Kesalahan”** yang timbul dari Perbuatan Para Tergugat sangatlah nyata karena sejak awal telah dilakukan



dengan cara melawan hukum, dan dengan Upaya niat yang tidak baik dengan perbuatan mencoba mengaburkan pihak-pihak dalam Surat sewa menyewa serta mempunyai itikad yang sangat buruk dimana tidak menjalankan isi perjanjian sebagaimana dalam Surat Sewa-menyewa, Renovasi hingga akhirnya mengiming-imingi melalui Surat Komitmen Pengembalian kepada Penggugat. Namun tidak dilaksanakan oleh Para Tergugat;

34. Bahwa telah tampak jelas dari seluruh uraian yang Penggugat uraikan dalam Gugatan ini bahwa tindakan Para Tergugat dapat dimasukkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 KUHPdata berbunyi **“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”**;

35. Bahwa selanjutnya dalam Surat Sewa Menyewa yang dimana Tergugat I sebagai atas nama dan bertindak namun di tandatangani dan cap stempel oleh Tergugat II. Yang mana antara Tergugat I dan Tergugat II adalah badan Hukum yang terpisah sehingga menjadi cacat;

36. Bahwa di dalam Kontrak Renovasi tidak dibuat dalam Bahasa Indonesia yang dimana kontrak tersebut dibuat dan dipergunakan di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia sehingga terhadap hal tersebut wajib mengikuti ketentuan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Maka terhadap kontrak tersebut cacat secara hukum;

c. Kerugian Penggugat Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Para Tergugat

37. Bahwa Unsur **“adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan”** sudah terang menderang jika Penggugat mengalami Kerugian atas Perbuatan yang di lakukan oleh Para Tergugat, dimana tindakan-tindakan Perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat terlebih lagi Penggugat tidak mendapat pengembalian biaya-biaya sewa yang sudah dibayarkan oleh Penggugat;

38. Bahwa mestinya Penggugat yang sudah melaksanakan kewajibannya sebagai penyewa maka sudah sepatutnya mendapatkan haknya untuk menempati Ruang Kantor tersebut. Karena Penggugat tidak dapat menempati Ruang Kantor tersebut dikarenakan tidak diberikan akses dan tanpa alasan yang jelas, dan tidak menjalankan Komitmen sebagaimana dalam Surat



Komitmen Tergugat II untuk melakukan pengembalian. Namun tidak dilaksanakan juga pengembalian tersebut. Sehingga Penggugat untuk yang membutuhkan ruang kantor mengeluarkan biaya lain untuk mencari dan menyewa kantor lain guna keberlangsungan administrasi Perusahaan;

d. Unsur Adanya Kerugian

39. Bahwa Penggugat atas tindakan Para Tergugat yang di landasi dengan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Penggugat merasa sangatlah dirugikan, sehingga oleh karenanya secara hukum pihak Para Tergugat tersebut di kategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata. Dengan rincian kerugian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

Kerugian sebesar **Rp. 1.104.442.500 (satu milyar seratus empat juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah).**

Dengan Rincian :

- 1) Uang Jaminan sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang dikirim ke Tergugat III**
- 2) Uang Sewa untuk tahun pertama sebesar RP.710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) yang dikirim ke Tergugat II**
- 3) Uang Renovasi sebesar Rp. 324.442.500,- (tiga ratus dua puluh empat juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah) yang dikirim ke Tergugat I**

b. Kerugian Immateriil

yaitu **Sebesar Rp. 2.208.885.000 (dua milyar dua ratus delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)**

dengan perhitungan :

uang yang belum dikembalikan oleh para Tergugat yaitu **Rp.1.104.442.500 (satu milyar seratus empat juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah)** sehingga Penggugat harus menyewa Ruang kantor dengan menggunakan kas Penggugat sendiri. Karena Penggugat menggunakan kas untuk sewa kantor di tempat lain maka menimbulkan perputaran keuangan Penggugat tidak stabil. Namun, apabila tidak terjadi permasalahan hukum saat ini maka kas yang digunakan untuk



sewar uang kantor yang lain tadi, tidak mempengaruhi perputaran keuangan Perusahaan sehingga menimbulkan provit sebesar nilai **Rp. 1.104.442.500 (satu milyar seratus empat juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah)** yang belum dikembalikan oleh Para Penggugat.

Sehingga total keseluruhan menjadi **Rp. 2.208.885.000 (dua milyar dua ratus delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah);**

C. CONSERVATOR BESLAG (SITA JAMINAN)

40. Bahwa oleh karena Para Tergugat sejak awal tidak memiliki itikad baik yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat. Sehingga untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan meletakkan sita jaminan (*conservator beslag*) terlebih dahulu terhadap :

- Rekening milik PT.YALI CONSTRUCTION INDONESIA sebagai Tergugat I, dengan :

Nama Rekening : PT.YALI CONSTRUCTIN INDONESIA

Nomor Rekening : 1680070007891

Bank : MANDIRI

- Rekening milik PT.MING FAN INDONESIA sebagai Tergugat II, dengan :

Nama Rekening : PT.MING FAN INDONESIA

Nomor Rekening : 520.502.521.6

Bank : Bank Central Asia Tbk (BCA)

- Rekening milik YANG JINGHUI sebagai Tergugat III, dengan

Nama Rekening : YANG JINGHUI

Nomor Rekening : 522.143.468.5

Bank : Bank Central Asia Tbk (BCA);

D. UITVOERBAAR BIJ VORRADD (PUTUSAN SERTA MERTA).

41. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik, sah dan nyata tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga telah sesuai dengan hukum, bilamana Majelis Hakim menyatakan Putusan dalam perkara ini serta merta dapat dijalankan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat urai dan jelaskan di atas, maka Penggugat memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa serta mengadili perkara a quo agar memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Memerintahkan kepada Para Tergugat mengganti segala kerugian yang dialami Penggugat baik secara materiil maupun immateriil sebagai berikut:

a. **Kerugian Materiil : Rp.1.104.442.500 (satu milyar seratus empat juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah)**

Dengan Penggantian :

- 1) Tergugat I sebesar **Rp. 324.442.500,- (tiga ratus dua puluh empat juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah)**
- 2) Tergugat II sebesar **RP.710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah)**
- 3) Tergugat III sebesar **Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)**

Sesuai dengan Nominal yang masuk dan diterima oleh masing-masing Tergugat.

b. **Kerugian Immateriil : Sebesar Rp. 2.208.885.000 (dua milyar dua ratus delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)**

Dengan mengganti secara tanggung renteng atas segala kerugian Immateriil yang dialami Penggugat;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservator beslag) terhadap:

- Rekening milik PT.YALI CONSTRUCTION INDONESIA sebagai Tergugat I, dengan :
Nama Rekening : PT.YALI CONSTRUCTIN INDONESIA
Nomor Rekening : 1680070007891
Bank : MANDIRI
- Rekening milik PT.MING FAN INDONESIA sebagai Tergugat II, dengan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama Rekening : PT.MING FAN INDONESIA

Nomor Rekening : 520.502.521.6

Bank : Bank Central Asia Tbk (BCA)

- Rekening milik YANG JINGHUI sebagai Tergugat III, dengan

Nama Rekening : YANG JINGHUI

Nomor Rekening : 522.143.468.5

Bank : Bank Central Asia Tbk (BCA);

5.Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*);

6.Menghukum Para Tergugat untuk secara tunai dan seketika membayar Uang Paksa (**Dwangsom**) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat hingga Para Tergugat menyelesaikan semua kewajibannya yang diperintahkan dalam putusan ini kepada Penggugat;

7.Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

SEKUNDER:

Atau, dalam hal Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap kuasanya tersebut diatas sementara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebanyak 3 (tiga) kali melalui Relas Panggilan Sidang masing-masing, yaitu:

1. Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) berdasarkan surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 02 Desember 2024 untuk persidangan tanggal 04 Desember 2024;
2. Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) berdasarkan surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 09 Desember 2024 untuk persidangan tanggal 18 Desember 2024;
3. Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) berdasarkan surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 20 Desember 2024 untuk persidangan tanggal 08 Januari 2025

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 786/Pdt.G/2024/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir maka prosedur mediasi tidak dapat dilaksanakan lalu pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti tulisan-tulisan berupa:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Tanda Terima Surat Teguran Hukum (Somasi Pertama);
2. Bukti P-2 : Fotokopi Tanda Terima Surat Teguran Hukum (Somasi Kedua);
3. Bukti P-3a : Fotokopi Surat Janji Pengembalian Uang PT. Ming Fan Indonesia berbahasa Mandarin;
4. Bukti P-3b : Fotokopi Surat Janji Pengembalian Uang PT. Ming Fan Indonesia;
5. Bukti P-4 : Fotokopi Invoice No : 011123/MEC tertanggal 15 November 2023 yang dikeluarkan oleh PT. Ming Fan Indonesia untuk PT. MCC15 Engineering And Construction dan Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak : 011.009-23.50432658.;
6. Bukti P-5 : Fotokopi Invoice No : 021123/MEC tertanggal 15 November 2023 yang dikeluarkan oleh PT. Ming Fan Indonesia untuk PT. MCC15 Engineering And Construction;
7. Bukti P-6 : Fotokopi Invoice No : 0100124/MEC tertanggal 4 Januari 2024 yang dikeluarkan oleh PT. Yali Construction Indonesia untuk PT. MCC15 Engineering And Construction dan Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak : 010.005-24.39387196
8. Bukti P-7a : Fotokopi Bukti Bayar dari PT. MCC15 Engineering And Construction kepada PT. Ming Fan Indonesia berbahasa Mandarin;
9. Bukti P-7b : Fotokopi Bukti Bayar dari PT. MCC15 Engineering And Construction kepada PT. Ming Fan Indonesia;
10. Bukti P-8a : Fotokopi Bukti Bayar dari PT. MCC15 Engineering And Construction kepada PT. Ming Fan Indonesia berbahasa Mandarin;



11. Bukti P-8b : Fotokopi Bukti Bayar dari PT. MCC15 Engineering And Construction kepada PT. Ming Fan Indonesia;
12. Bukti P-9a : Fotokopi Bukti Bayar dari PT. MCC15 Engineering And Construction kepada PT. Yali Construction Indonesia berbahasa mandarin;
13. Bukti P-9b : Fotokopi Bukti Bayar dari PT. MCC15 Engineering And Construction kepada PT. Yali Construction Indonesia;

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi LU, PENG, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi yang melakukan Transfer untuk pembayaran biaya Deposit kepada Tergugat Tergugat III, Sewa menyewa kepada Tergugat II, dan Renovasi kepada Tergugat I;
 - Bahwa jika Pembayaran akan dilakukan setelah Para Tergugat mengeluarkan Invoice dan diberitahukan kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperlihatkan dipersidangan yaitu Bukti P-4, P-5, dan P-6;
 - Bahwa Tergugat II melalui bukti P-3a dan P-3b pernah mengeluarkan surat komitmen untuk melakukan pengembalian kepada Penggugat;
 - Bahwa saksi menerangkan jika para Tergugat sering berjanji ingin mengembalikan pembayaran yang sudah diberikan sebelumnya kepada para Tergugat namun hingga saat ini, para Tergugat tidak pernah melakukan pengembalian;
 - Bahwa saksi menerangkan jika saat ini Para Tergugat sudah menutup komunikasi kepada Penggugat setelah diajukannya gugatan ini;
 - Bahwa saksi menerangkan jika hubungan Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II yang diketahui oleh Saksi bahwa Tergugat I dan Tergugat II masih menjadi Perusahaan keluarga yang mana adalah yang sebenarnya adalah milik orang tua Tergugat III yang saat ini berada di China;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 05 Maret 2025 dan pada akhirnya Penggugat mohon putusan ;



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat disini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti terurai di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan formalitas dan materi perkara ini, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III);

Menimbang, bahwa Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebanyak 3 (tiga) kali melalui Relas Panggilan Sidang masing-masing, yaitu:

1. Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) berdasarkan surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 02 Desember 2024 untuk persidangan tanggal 04 Desember 2024;
2. Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) berdasarkan surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 09 Desember 2024 untuk persidangan tanggal 18 Desember 2024;
3. Untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) berdasarkan surat panggilan sidang secara surat tercatat tertanggal 20 Desember 2024 untuk persidangan tanggal 08 Januari 2025

Menimbang, bahwa setelah meneliti kesemua Relas Panggilan Sidang tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Panggilan Sidang yang ditujukan kepada Para Tergugat tersebut telah dilakukan secara sah dan patut, akan tetapi Para Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasa hukumnya yang sah untuk mewakilinya di dalam persidangan, oleh karena itu Para Tergugat harus dinyatakan Tidak Hadir. Dengan demikian sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR, perkara gugatan ini diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa di dalam pasal 125 HIR diatur bahwa *Jika tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil secara patut, maka gugatan itu diterima dengan tak hadir (verstek), kecuali kalau nyata bahwa gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan;*



Menimbang, bahwa dengan ketidakhadiran Para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut, dan berdasarkan ketentuan pasal 125 HIR di atas, maka berlakulah acara istimewa sehingga gugatan dapat dikabulkan dengan putusan tak hadir (*verstek*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-9b dan 1 (satu) orang saksi bernama saksi LU, PENG;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tulisan atau surat yang telah diajukan pihak Penggugat berupa fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat sah dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Majelis telah meneliti seluruh bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, namun bukti-bukti yang dipertimbangkan oleh Majelis adalah bukti-bukti yang relevan untuk mendukung dalil-dalil yang menjadi pokok perselisihan perkara *aquo*, terhadap bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap tidak relevan;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas, yang pada pokoknya mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan pasal 163 HIR jo. pasal 1865 BW sebagai asas hukum *Actori in Combit probation*, disebutkan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, meskipun dalam perkara *a quo* Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) tidak hadir dan tidak menyampaikan jawabannya, Penggugat tetap harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang harus dibuktikan dalam perkara ini yaitu apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat di dalam surat gugatannya tersebut diatas;



Menimbang, bahwa mengenai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) termuat di buku III, yang berbunyi “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*”;

Menimbang, bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan yang dilakukannya tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kesalahan dari pihak si pembuat;
3. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu) berbunyi mohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikabulkan atau tidaknya petitum ini tergantung dari pembuktian petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) yaitu menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan didalam posita gugatannya bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat sebagai Perusahaan membutuhkan Kantor untuk kegiatan dalam mengurus suatu pekerjaan. Sehingga Penggugat mencari Kantor di Gold Coast Office Kapuk Muara, Penjaringan, Jakarta Utara;



2. Bahwa Penggugat menemukan Ruang Kantor untuk dapat disewa yaitu ruangan Kantor Lantai 07 (Nomor Lift 07) dengan luas ruangan 275 m² di Pantai Indah Kapuk Boulevard Gold Coast Office Tower Liberty 7 OTB07 Kapuk Muara, Penjaringan, Jakarta Utara yang diketahui Penggugat adalah milik dari Tergugat II;
3. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat II setuju untuk dilakukan sewa menyewa sekaligus renovasi ruang kantor tersebut kemudian Penggugat dengan Tergugat II membuat **PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN PERKANTORAN** yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 06 November 2023;
4. Bahwa dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Perkantoran tertuang dengan jangka waktu berlaku selama 2 (dua) tahun sejak 1 Desember 2023 sampai 30 November 2025;
5. Bahwa Penggugat membayar sewa ruang kantor ke Rekening sesuai dengan nomor dan nama penerima yang termuat dalam Perjanjian Sewa Menyewa yaitu:

a. **Uang Jaminan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)**

4) Penerima : Yang Jinghui (Tergugat III)

5) Nomor Rekening: 522.143.468.5

6) Bank : Bank Central Asia Tbk (BCA)

b. **Uang Sewa untuk tahun pertama sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah)**

4) Penerima : PT. Ming Fan Indonesia (Tergugat II)

5) Nomor Rekening: 520.502.521.6

6) Bank : Bank Central Asia Tbk (BCA)

Sehingga total sewa ruang kantor yang sudah dibayarkan oleh Penggugat sebesar **Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah)**;

6. Bahwa selanjutnya setelah dilakukan pembayaran sewa menyewa oleh Penggugat, maka Penggugat menyetujui ketika Tergugat I yang



diminta oleh Tergugat II untuk melakukan renovasi ruang kantor yang dimaksud;

7. Bahwa selanjutnya kesepakatan renovasi itu dituang dalam Kontrak Renovasi pada tanggal 1 Januari 2024 antara Penggugat dengan Tergugat I;

8. Bahwa Penggugat sudah melakukan pembayaran 50% (lima puluh persen) sebagai uang deposit kepada Tergugat I sebagaimana dalam Kontrak Renovasi mengenai tahap Pembayaran. Yang Kemudian dikirim dan diterima ke Penerima sesuai yang tertuang dalam Kontrak Renovasi yaitu :

Pembayaran 50% (lima puluh persen) uang deposit sebesar **Rp. 324.442.500,- (tiga ratus dua puluh empat juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah)** ke :

Nama : PT. Yali Construction Indonesia (Tergugat I)

Bank : Mandiri

Nomor Rekening : 1680070007891

9. Bahwa sebagaimana Kontrak Renovasi, Tergugat I harus memulai pekerjaan pada 01 Januari 2024 yang disetujui bersama dan akan diselesaikan pada tanggal 30 April 2024 serta menyerahkan Gedung tersebut kepada Penggugat;

10. Bahwa ruang kantor tersebut tidak pernah diserahkan kepada Penggugat dan tidak pernah dilakukan Renovasi oleh Tergugat I hingga saat ini;

11. Bahwa dari sewa-menyewa dan renovasi yang sudah dibayarkan Penggugat sebelumnya adalah satu kesatuan yang saling berhubungan dan tidak dapat dipisahkan dalam perkara ini;

12. Bahwa sebelumnya Penggugat telah melaksanakan tanggung jawab menyelesaikan biaya sewa-menyewa dan biaya renovasi dengan melakukan pembayaran sebagaimana disebutkan di atas. Sedangkan Para Tergugat tidak menyelesaikan tanggung jawabnya yaitu tidak melaksanakan renovasi sesuai kontrak renovasi dan tidak menyerahkan ruang kantor yang dimaksud kepada Penggugat untuk ditempati;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah berdasarkan surat perjanjian PERJANJIAN SEWA MENYEWA PERKANTORAN yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 06



November 2023 yang mana dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Perkantoran tertuang dengan jangka waktu berlaku selama 2 (dua) tahun sejak 1 Desember 2023 sampai 30 November 2025 dan juga berdasarkan kesepakatan renovasi itu dituang dalam Kontrak Renovasi pada tanggal 1 Januari 2024 antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7, P-8 dan P-9 diperoleh fakta bahwa terhadap perjanjian tersebut diatas, pihak Penggugat telah melakukan pembayaran dengan rincian melalui transfer dari rekening atas nama PT. MCC15 Engineering And Construction dengan nomor rekening 100000900592081 kepada PT. Ming Fan Indonesia dengan nomor rekening 5205025216 sebesar Rp. 710.000.000,- pada 20 November 2023, melalui transfer dari rekening atas nama PT. MCC15 Engineering And Construction dengan nomor rekening 100000900592081 kepada PT. Ming Fan Indonesia dengan nomor rekening 5205025216 sebesar Rp. 70.000.000,- pada 20 November 2023 dan melalui transfer dari rekening atas nama PT. MCC15 Engineering And Construction dengan nomor rekening 100000900592081 kepada PT. Yali Construction Indonesia dengan nomor rekening 1680070007891 sebesar Rp. 316.696.801,- pada 5 Januari 2024;

Menimbang bahwa sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada Para Tergugat (Vide bukti P-1 dan P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3a dan P-3b diperoleh fakta bahwa Tergugat II (PT. Ming Fan Indonesia) memberikan iming-iming untuk mengembalikan uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat (PT. MCC15 Engineering And Construction) namun sampai dengan gugatan ini diajukan pihak Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendirian bahwa konstruksi hukum yang menjadi dasar dalil gugatan Penggugat didalam surat gugatannya adalah berdasarkan surat PERJANJIAN SEWA MENYEWA PERKANTORAN yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 06 November 2023 dan berdasarkan kesepakatan renovasi itu dituang dalam Kontrak Renovasi pada tanggal 1 Januari 2024 antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana perbuatan Para Tergugat dalam hal tidak melaksanakan perjanjian tersebut diatas adalah merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), namun sebaliknya dalam perkara *a quo* Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalilkan bahwa perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (vide Pasal 1365 BW);

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan/dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam surat gugatannya, Penggugat telah mencampuradukkan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan mendalilkan perbuatan tersebut dengan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas antara perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/PDT/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/PDT/1997 tanggal 29 Januari 2001, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa dengan uraian alasan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Memperhatikan, Pasal 132 HIR, Pasal 134 HIR, Pasal 136 HIR, Pasal 180 HIR, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah dipanggil secara patut tidak hadir
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) dengan verstek;
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp.302.000,00 (tiga ratus dua ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin, tanggal 05 Mei 2025 oleh kami, Maryono, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, R. Rudi Kindarto, S.H. dan Wijawiyata, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 786/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr tanggal 19 November 2024, ditunjuk untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 07 Mei 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi masing-masing sebagai Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sapto Suprio, S.H., sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Kemudian putusan tersebut telah di kirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

R. Rudi Kindarto, S.H

Maryono, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti

Wijawiyata, S.H.

Sapto Suprio, S.H.

Biaya perkara:

1. PNBP	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 75.000,00
3. Panggilan	Rp. 126.000,00
4. PNBPT	Rp. 30.000,00
5. Penggandaan Berkas	Rp. 19.200,00
6. Redaksi	Rp. 10.000,00
7. Meterai	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 302.000,00

(tiga ratus dua ribu rupiah);