



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT MANGROVE SANCTUARY BINTAN, berkedudukan di Bintan, yaitu suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, beralamat kantor di Jalan Permaisuri RT.001, RW.007, Kelurahan Tanjung Uban Kota, Kecamatan Bintan Utara, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Indra Aria Raharja, S.H., M.Kn., Christoper Siahaan, S.H., dan Sulistio Pujiastuti, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada Firma Hukum INDRA RAHARJA & PARTNERS yang beralamat di Ruko Mega Legenda 2 Blok E1 No. 12, Baloi Permai, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang di bawah No. 830/SK/XII/2022 tanggal 21 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

M e l a w a n:

PT. BINTAN SUNGAI INDAH, yaitu suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia yang saat ini diketahui beralamat di Kp. Sidumulyo, RT.003, RW.005, Desa Sebung Pereh, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bakhtiar batubara, S.H., dan Tagor Abidin Manihuruk, S.H., Para Advokat/Pengacara – Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM BAKHTIAR BATUBARA, S.H., & REKAN, beralamat di Jalan W.R Supratman Komp. Perum Puri Kencana Blok F No. 12A, Kel. Pinang Kencana, Kec. Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, Prov. Kepri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang di bawah No. 5/SK/I/2023 tanggal 6 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



PATTA LAWANG, lahir di Tanjung Uban pada tanggal 17 Mei 1974, Direktur PT. BINTAN SUNGAI INDAH, terakhir diketahui beralamat di Jl. Tugu Pahlawan, Gang Swadaya III, Nomor 29, KP Kolam, RT 003, RW 007, Kelurahan Tanjungpinang Barat, Kecamatan Tanjungpinang Barat, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bakhtiar batubara, S.H., dan Tagor Abidin Manihuruk, S.H., Para Advokat/Pengacara – Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM BAKHTIAR BATUBARA, S.H., & REKAN, beralamat di Jalan W.R Supratman Komp. Perum Puri Kencana Blok F No. 12A, Kel. Pinang Kencana, Kec. Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, Prov. Kepri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang di bawah No. 6/SK/I/2023 tanggal 6 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan surat-surat terkait dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan, tanggal 28 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada tanggal 29 Desember 2022, di bawah register Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg, mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat menjalin hubungan hukum berupa sewa menyewa demikian berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.: 34 tertanggal 07 Oktober 2019 dibuat di hadapan Ninik Noviana, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan ("Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019") (vide Bukti P-2), hal mana Penggugat berkedudukan sebagai Pihak Pertama/Yang Menyewakan dan Tergugat sebagai Pihak Kedua/Penyewa, terhadap bidang-bidang tanah sebagai berikut:
 - i. Sebidang tanah seluas 29.749 m² (dua puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Sebondong Pereh, Kecamatan Teluk Sebondong, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, demikian berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00011/Sebondong Pereh, dengan Nomor identifikasi Bidang Tanah (NIB):

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32.01.07.01.02085 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan (vide Bukti P-3). ("Bidang Tanah ke-1"), dan;

- ii. Sebidang tanah seluas 10.000 m2 (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Kampung Sidomulyo RT.003, RW.005, Desa Sebung Perek, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, demikian berdasarkan Akta Pengoperan Penguasaan Tanah No.: 09, tertanggal 21 Juni 2016, dibuat dihadapan Agnes Margono S.H Notaris di Kabupaten Bintan (vide Bukti P-4) ("Bidang Tanah ke-2") demikian berdasarkan, sebagai berikut:

- a. Surat Keterangan Pengoperan Penguasaan Atas Tanah yang diregister oleh Kepala Desa Sebung Perek No.: 131/SP/2013 tertanggal tertanggal 07 Oktober 2013, dan telah diregister oleh Camat Teluk Sebung No.: 365/SKPPT-TS/X/2013 tertanggal 10 Oktober 2013 (vide Bukti P-5);
- b. Surat Pernyataan Tidak Bersengketa tertanggal 07 Oktober 2013 (vide Bukti P-6);
- c. Scelet Kaart (Peta Situasi Tanah) tertanggal 07 Oktober 2013 (vide Bukti P-7);
- d. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) No.: 22/SP/2013 tertanggal 01 Maret 2013, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Sebung Perek dan deregister oleh Camat Teluk Sebung No.: 58/SKT-TS/III/2013 tertanggal 07 Maret 2013 (vide Bukti P-8);
- e. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal satu maret tahun duaribu tiga belas (01 Maret 2013) Nomor: 22/SP/2013, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Sebung Perek dan deregister oleh Camat Teluk Sebung tertanggal tujuh maret tahun dua ribu tiga belas (07-03-2013) Nomor.: 58/SKT-TS/III/2013 (vide Bukti P-9);
- f. Surat Pernyataan Riwayat Tanah, tertanggal satu maret tahun duaribu tigabelas (01-03-2013), yang diketahui oleh Kepala Desa Sebung Perek dan diketahul oleh Camat Teluk Sebung (vide Bukti P-10);
- g. Surat Pernyataan Pemilik Tanah, tertanggal satu maret tahun duaribu tigabelas (01-03-2013), yang diketahui oleh Kepala Desa Sebung Perek (vide Bukti P-11);
- h. Peta Situasi/Lokasi Tanah, tertanggal satu maret tahun duaribu tigabelas (01-03-2013), yang diketahui oleh Kepala Desa Sebung Perek (vide Bukti P-12);

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

Disclaimer

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



- i. Berita Acara Hasil Pemeriksaan dan Pengukuran Tanah, tertanggal duapuluh dua Februari tahun duaribu tigabelas (22-02-2013) (vide Bukti P-13);

(-untuk selanjutnya, Bidang Tanah ke-1 dan Bidang Tanah ke-2 tersebut secara bersama-sama akan disebut sebagai “Objek Sewa”);

2. Bahwa antara Pengugat dan Tergugat menyepakati jangka waktu sewa terhadap Objek Sewa tersebut ialah 10 (sepuluh) tahun (vide Pasal 1 ayat 1.1 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019) dan penyerahan Objek Sewa pada tanggal 01 Oktober 2019 (vide Pasal 5 ayat 1 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019).

Pasal 1 ayat 1.1 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 (Kutipan):

“1.1. Perjanjian Sewa menyewa ini dilakukan dan diterima untuk jangka sepuluh (10) tahun lamanya, terhitung mulai tanggal satu Oktober tahun duaribu sembilanbelas (01-10-2019), sehingga dengan demikian berakhir sampai dengan tanggal satu oktober tahun duaribu duapuluh sembilan (01-10-2029).”

Pasal 5 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 (Kutipan):

“5.1. Penyewa wajib melaksanakan serah terima Obyek Sewa pada tanggal satu Oktober tahun duaribu sembilan belas (01-10-2019).

Terhadap Objek Sewa tersebut telah diserahkan dari Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 01 Oktober 2019 sehingga dengan demikian penghitungan masa sewa dimulai tanggal 01 Oktober 2019;

3. Bahwa menindaklanjuti Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 maka Tergugat mempunyai kewajiban-kewajiban antara lain membayar Harga Sewa sebesar Rp. 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta Rupiah) untuk jangka waktu sewa selama sepuluh (10) tahun kepada Penggugat (vide Pasal 2 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019)

Pasal 2 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 (Kutipan):

“2.1. Perjanjian Sewa Menyewa ini dilakukan dan diterima dengan harga sewa sebesar Rp. 360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta Rupiah) untuk jangka waktu sewa selama sepuluh (10) tahun dibayar lunas pada saat penandatanganan Perjanjian ini.

2.2. Setiap pembayaran dibuatkan Kuitansi sebagai bukti tanda penerimaan yang sah;”

FAKTANYA, Tergugat belum membayarkan Harga Sewa sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) tersebut kepada Penggugat hingga saat ini sekalipun sudah ditagih dan diperingati berkali-kali oleh Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kondisi demikian menjadikan Penggugat menggunakan hak hukumnya sebagaimana diatur dalam Akta Sewa Menyewa No.: 34 / 2019 tersebut untuk MENGAKHIRI HUBUNGAN HUKUM SEWA MENYEWA dengan Tergugat sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut berikut.

4. Bahwa sebagai landasan hukum Penggugat dalam mengakhiri hubungan hukum sewa menyewa dengan Tergugat ialah Pasal 8.1 huruf b dan Pasal 8.2 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019.

Pasal 8.1 huruf b Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 (Kutipan):

"Pihak Pertama dapat mengakhiri Perjanjian apabila setelah menerima Perjanjian ini, Penyewa melakukan atau dalam keadaan sebagai berikut:

a.

b. Penyewa tidak melakukan pembayaran-pembayaran yang telah menjadi kewajibannya atau permintaan-permintaan berdasarkan Kesepakatan Bersama yang telah disetujui bersama".

Pembayaran dimaksud disini ialah antara lain pembayaran Harga Sewa sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enampuluh juta rupiah) yang tidak pernah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat.

Pasal 8.2 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 (Kutipan):

"Terhadap keadaan Penyewa sebagaimana tercantum dalam Pasal 8.1 di atas maka Pihak Pertama dapat mengakhiri Perjanjian ini dengan surat tertulis, Pengakhiran Perjanjian ini dilakukan Pihak Pertama dengan terlebih dahulu mengeluarkan Surat Peringatan (SP) 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) serta Penyewa wajib memberikan jawaban atas Surat Peringatan tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender terhitung sejak Surat Peringatan dikirimkan oleh Pihak Pertama kepada Penyewa. Jika setelah 7 (tujuh) hari kalender dari dikeluarkannya Surat Peringatan 3 (tiga) dan tidak ada tanggapan dari Penyewa dan/atau tidak tercapai kesepakatan dengan Pihak Pertama maka Pihak Pertama berhak memutuskan dan mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak."

Mengacu kepada pengaturan diatas dan guna memenuhi unsur formil perkara a quo maka Penggugat telah melayangkan surat kepada Tergugat sebagai berikut:

- i. Surat No.: 001/MSB/IX/2022 tertanggal 16 November 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Tergugat) perihal "Surat Peringatan Ke-1 Dan Pemberitahuan Dimulainya Masa Penyelesaian Damai" (vide Bukti P-14), dimana penggugat telah mengirimkan langsung melalui Whatsapp kepada

Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

Turut Tergugat dengan nomor Hanphone 08127064135 milik Turut Tergugat (vide Bukti P-15) dan mengirimkan asli suratnya melalui surat tercatat dengan nomor resi pengiriman P2211160140978 melalui Pos Indonesia (vide Bukti P-16).

- ii. Surat No.: 002/MSB/IX/2022 tertanggal 19 November 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Peringatan Ke-2 (vide Bukti P-17), dimana penggugat telah mengirimkan langsung melalui Whatsapp kepada Turut Tergugat dengan nomor Hanphone 08127064135 milik Turut Tergugat (vide Bukti P-18), dan mengirimkan asli suratnya melalui surat tercatat dengan nomor resi pengiriman P2211190099576 melalui Pos Indonesia (vide Bukti P-19).
- iii. Surat No.: 003/MSB/IX/2022 tertanggal 22 November 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Peringatan Ke-3 (vide Bukti P-20), dimana penggugat telah mengirimkan langsung melalui Whatsapp kepada Turut Tergugat dengan nomor Hanphone 08127064135 milik Turut Tergugat (vide Bukti P-21) dan mengirimkan asli suratnya melalui surat tercatat dengan nomor resi pengiriman P2211220110826 melalui Pos Indonesia (vide Bukti P-22).
- iv. Surat No.: 004/MSB/IX/2022 tertanggal 02 Desember 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Pemberitahuan Pengakiran Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 34, Tertanggal 07 Oktober 2019. (vide Bukti P-23), dimana penggugat telah mengirimkan langsung melalui Whatsapp kepada Turut Tergugat dengan nomor Hanphone 08127064135 milik Turut Tergugat (vide Bukti P-24) dan mengirimkan asli suratnya melalui surat tercatat dengan nomor resi pengiriman P2212020044474 melalui Pos Indonesia (vide Bukti P-25).

Dengan demikian seluruh syarat formil untuk pengakhiran perjanjian sewa menurut Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 telah Penggugat penuhi seluruhnya.

5. Bahwa sebagai konsekuensi atas pengakhiran sewa maka Tergugat memiliki kewajiban-kewajiban lainnya kepada Penggugat antara lain membayar biaya yang timbul atas pemeliharaan dan perbaikan Objek Sewa termasuk juga bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atas Objek Sewa serta

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

mengembalikan Objek Sewa kepada Penggugat sebagaimana diatur Pasal 5 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019.

Pasal 5 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 (Kutipan):

- “5.1. Penyewa wajib melaksanakan serah terima Obyek Sewa pada tanggal satu Oktober tahun duaribu sembilan belas (01-10-2019).
- 5.2. Penyewa wajib membayar Harga Sewa sebagaimana diatur pada Pasal 2 yang tercantum dalam Perjanjian ini.
- 5.3. Penyewa wajib menggunakan Obyek Sewa hanya untuk PT. BINTAN SUNGAI INDAH tersebut dengan kegiatan usaha Villa, SPA (Sante Par Aqua), Restoran dan Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya, yang tidak bertentangan dengan Peraturan, Ketentuan dan Norma-norma yang berlaku di Negara Republik Indonesia, penggunaan Obyek Sewa selain oleh PT. BINTAN SUNGAI INDAH tersebut maka dianggap sebagai pelanggaran.
- 5.4. Penyewa wajib menjaga dan memelihara Obyek Sewa dengan baik sampai berakhirnya Jangka Waktu Sewa.
- 5.5. Penyewa wajib membayar segala biaya yang timbul atas pemeliharaan dan perbaikan Obyek Sewa selama masa sewa berlangsung.
- 5.6. Penyewa akan bertanggung jawab sepenuhnya atas segala hal permasalahan yang timbul dari atau sehubungan dengan penggunaan atas Obyek Sewa dan Penyewa wajib mengganti segala kerugian yang diderita Pihak Pertama dan/atau Pihak Ketiga lainnya yang terkena kerugian akibat dari permasalahan yang timbul tersebut dan tidak terbatas pada setiap tuntutan atau tindakan hukum apapun termasuk terhadap Hak Kekayaan Intelektual.
- 5.7. Apabila Obyek Sewa atau bagian dari padanya rusak karena kelalaian atau kesengajaan Pihak Penyewa atau salah satu dari Para Pejabatnya, Karyawannya, Agennya atau Para Tamunya maka Penyewa wajib bertanggung jawab untuk memperbaiki atau menggantinya secara layak atau dengan cara lain memperbaiki bagian atau bagian-bagian yang rusak atas biaya sendiri dan membayar kepada Pihak Pertama sejumlah ganti rugi atas kerusakan Obyek Sewa sebagai akibat dari hal-hal tersebut.
- 5.8. Apabila Penyewa menyebabkan suatu kerusakan selama masa sewa berlangsung maka Penyewa wajib bertanggung jawab sepenuhnya untuk mengganti kerusakan tersebut dan membayar ganti rugi serta membebaskan Pihak Pertama dari dan terhadap semua tuntutan

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

pertanggungjawaban dan tuntutan hukum yang diakibatkan oleh kerusakan tersebut.

5.9. Penyewa diwajibkan memenuhi semua aturan yang telah dan akan ditetapkan oleh pemerintah terhadap penyewa, dalam hal ini penyewa akan menanggung segala akibatnya jika pihak yang menyewakan mendapat kesulitan atau teguran dari sebab kelalaian atau kesalahan Penyewa.

5.10. Penyewa tidak boleh mengalihkan Obyek Sewa kepada pihak lainnya dengan cara apapun juga, baik sebagian maupun seluruhnya, kecuali telah mendapat izin tertulis dari Pihak Pertama.

5.11. Pada saat berakhirnya Perjanjian ini, Penyewa wajib mengembalikan Obyek Sewa dalam keadaan baik kepada Pihak Pertama seperti keadaan semula pada saat dimulainya Perjanjian ini"

6. Terhadap kewajiban-kewajiban Tergugat tersebut diatas maka timbul kewajiban yang demi hukum wajib dan patut untuk dilaksanakan dan dipenuhi oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu sebagai berikut:

- i. Kewajiban Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul atas pemeliharaan dan perbaikan Obyek Sewa selama masa sewa berlangsung, yang hingga saat ini berdasarkan pantauan dan penghitungan Penggugat telah mencapai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- ii. Mengingat Tergugat belum membayarkan Harga Sewa sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat, maka Tergugat diwajibkan untuk membayar sewa atas masa sewa yang telah digunakan Tergugat terhitung tanggal penyerahan Objek Sewa yaitu 01 Oktober 2019 hingga tanggal pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan Penggugat yaitu 02 Desember 2022 sehingga total pemakaian objek sewa oleh Tergugat adalah selama 3 tahun 2 bulan 2 hari.

Penghitungan Pembayaran Masa Sewa Yang telah Digunakan Tergugat

Harga Sewa 10 Tahun	Masa Sewa Yang Telah Digunakan	Biaya Sewa Atas Masa Sewa Yang Telah Digunakan
Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)	3 tahun 2 bulan 2 hari	Rp.114.200.000,- (seratus empat belas juta dua ratus ribu rupiah)

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap kedua kewajiban Tergugat diatas, Penggugat telah melayangkan Surat No.: 005/MSB/XII/2022 tertanggal 19 Desember 2022 kepada Tergugat perihal Surat tagihan biaya yang timbul atas pemeliharaan dan Perbaikan Obyek sewa dan kewajiban sewa atas masa sewa yang telah digunakan (vide Bukti P-26), yang dikirimkan Penggugat melalui Whatsapp kepada Turut Tergugat dengan nomor Hanphone 08127064135 milik Turut Tergugat (vide Bukti P-27) dan mengirimkan asli suratnya melalui surat tercatat dengan nomor resi pengiriman P2212200040707 melalui Pos Indonesia (vide Bukti P-28) dan hingga batas waktu yang ditentukan dalam surat tersebut Tergugat juga tidak menanggapi.

iii. Tergugat diwajibkan untuk mengembalikan Objek Sewa kepada Penggugat.

7. Bahwa adapun tujuan Penggugat menarik Turut Tergugat kedalam perkara a quo ialah karena Turut Tergugat menjabat sebagai sebagai satu-satunya Direktur PT BINTAN SUNGAI INDAH (in casu Tergugat) yang menandatangani Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 sehingga patut untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo;
8. Oleh karena penjabaran tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwasanya alasan utama Penggugat mengajukan Gugatan a quo ialah didasari oleh perbuatan ingkar janji Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang lebih lanjut Penggugat uraian dan jabarkan dalam bagian Pokok Perkara dibawah.
9. Bahwa terkait dengan kompetensi absolut dan kompetensi relatif, maka pemilihan Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah sudah sesuai dengan berdasarkan Pasal 16 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019.

Pasal 16 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 (Kutipan):

“Untuk segala urusan mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat tinggal umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan negeri Tanjungpinang.”

Oleh karenanya, jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwasanya Pengadilan Negeri Tanjungpinang secara kompetensi absolut dan kompetensi relatif layak dan patut untuk menerima, memeriksa, dan menjatuhkan putusan atas Gugatan a quo.

10. Bahwa Gugatan a quo diajukan oleh PT MANGROVE SANCTUARY BINTAN (in casu Penggugat) terhadap PT BINTAN SUNGAI INDAH (in casu Tergugat) dan terhadap PATTA LAWANG (in casu Turut Tergugat) yang menjabat sebagai satu-satunya Direktur PT BINTAN SUNGAI INDAH PT BINTAN SUNGAI INDAH

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

(in casu Tergugat), ialah merupakan suatu upaya hukum yang tepat sasaran dengan mempertimbangkan esensi dari Perkara a quo bahwasanya Tergugat berdasarkan Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 mempunyai kewajiban kepada Penggugat dan Turut Tergugat juga wajib tunduk terhadap putusan Perkara a quo, sehingga Para Tergugat memang merupakan pihak yang tepat untuk ditarik dalam Perkara a quo dan Penggugat memang memiliki hubungan hukum yang konkret dengan Para Tergugat guna menghindari gugatan kurang pihak.

11. Oleh sebab itu, maka adalah jelas dan tidak terbantahkan bahwasanya Gugatan a quo diajukan dengan memenuhi unsur formil, tepat sasaran, jelas dan cukup pihak.

12. Bahwa dengan dasar yang jelas, menurut hukum Penggugat dapat memintakan suatu putusan untuk dijalankan lebih dahulu terhadap sesuatu objek yang menurut hukum adalah miliknya namun tidak dikuasainya, demikian berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg.

Pasal 191 ayat (1) RBg (kutipan):

“(1) Pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksana putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst.; Rv. 53 dst.).”

13. Bahwa adalah nyata Penggugat adalah pemilik yang berhak atas Objek Sewa tersebut. Sehingga atas dasar ini, maka Penggugat mohonkan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk dapat melakukan tindakan pendahuluan dalam Perkara a quo berupa perintah kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan dan aktivitasnya diatas Objek Sewa tersebut dan memberikan hak kepada Penggugat untuk memasuki dan mempergunakan Objek Sewa tersebut.

14. Sebagaimana telah dijelaskan diatas yang pada pokoknya yaitu Tergugat tidak kunjung membayarkan Harga Sewa sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat menggunakan hak hukumnya untuk mengakhiri Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 sebagaimana diatur dalam Pasal 8.1 huruf b dan Pasal 8.2 Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019, oleh karenanya demi hukum menimbulkan kewajiban Tergugat untuk membayarkan kepada Penggugat yang dikualifisir sebagai kerugian Materil berupa:

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

Disclaimer

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



- i. Kewajiban Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul atas pemeliharaan dan perbaikan Obyek Sewa selama masa sewa berlangsung, yang hingga saat ini berdasarkan pantauan dan penghitungan Penggugat telah mencapai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- ii. Mengingat Tergugat belum membayarkan Harga Sewa sebesar Rp.360.000.000,-(tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat, maka Tergugat diwajibkan untuk membayar sewa atas masa sewa yang telah digunakan Tergugat terhitung tanggal penyerahan Objek Sewa yaitu 01 Oktober 2019 hingga tanggal pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan Penggugat yaitu 02 Desember 2022 sehingga total pemakaian objek sewa oleh Tergugat adalah selama 3 tahun 2 bulan 2 hari.

Penghitungan Pembayaran Masa Sewa Yang telah Digunakan Tergugat

Harga Sewa 10 Tahun	Masa Sewa Yang Telah Digunakan	Biaya Sewa Atas Masa Sewa Yang Telah Digunakan
Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)	3 tahun 2 bulan 2 hari	Rp.114.200.000,- (seratus empat belas juta dua ratus ribu rupiah)

yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, sehingga Gugatan a quo diajukan oleh Penggugat sebagai upaya untuk melakukan penagihan kepada Para Tergugat secara sah dan patut.

- iii. Tergugat wajib mengembalikan Objek Sewa kepada Penggugat.

15. Bahwa unsur dari perbuatan ingkar janji atau wanprestasi menurut Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: PT. Internusa, cetakan ke XII, hal 45, menjelaskan bahwa perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dapat didasarkan pada empat alasan, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bahwa dari penjabaran di atas, maka telah jelas dan terang bahwasanya tindakan Tergugat yang tidak kunjung membayarkan Harga Sewa sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat yang telah jatuh tempo pada saat penandatanganan Akta Sewa Menyewa No.: 34 / 2019 yakni tanggal 07 Oktober 2019 telah memenuhi kualifikasi Perbuatan

Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ingkar Janji / Wanprestasi yaitu “Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya”.

16. Bahwa tujuan pokok Penggugat dalam perkara a quo ialah untuk mensahkan pengakhiran/pembatalan perjanjian terhadap Akta Sewa Menyewa No.: 34/2019 tersebut yang dilakukan Penggugat kemudian disertai dengan permintaan penggantian biaya kerugian materil kepada Tergugat berupa (i) biaya pemeliharaan dan perbaikan atas Objek Sewa; (ii) biaya sewa atas masa sewa yang telah digunakan Tergugat yaitu selama 3 tahun 2 bulan dan 2 hari, dan; (iii) pengembalian Objek Sewa kepada Penggugat, sejatinya telah sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata / Burgerlijk Wetboek (“BW”), tepatnya Pasal 1267 BW dan 1239 BW, sebagai berikut.

Pasal 1267 BW (kutipan):

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”

Pasal 1239 BW (kutipan):

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian nya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”

Adapun rincian kerugian Materil Penggugat yang wajib dibayarkan Tergugat dan kewajiban Penggugat adalah sebagai berikut.

- Kewajiban Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul atas pemeliharaan dan perbaikan Obyek Sewa selama masa sewa berlangsung, yang hingga saat ini berdasarkan pantauan dan penghitungan Pengugat telah mencapai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Mengingat Tergugat belum membayarkan Harga Sewa sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat, maka Tergugat diwajibkan untuk membayar sewa atas masa sewa yang telah digunakan Tergugat terhitung tanggal penyerahan Objek Sewa yaitu 01 Oktober 2019 hingga tanggal pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan Penggugat yaitu 02 Desember 2022 sehingga total pemakaian objek sewa oleh Tergugat adalah selama 3 tahun 2 bulan 2 hari.

Penghitungan Pembayaran Masa Sewa Yang telah Digunakan Tergugat

Harga Sewa 10 Tahun	Masa Sewa Yang Telah Digunakan	Biaya Sewa Atas Masa Sewa Yang Telah Digunakan
Rp.360.000.000,-	3 tahun 2 bulan 2 hari	Rp.114.200.000,-

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



(tiga ratus enam puluh juta rupiah)	(seratus empat belas juta dua ratus ribu rupiah)
-------------------------------------	--

Oleh karenanya, Total Kerugian Material yang diderita Penggugat dan wajib dibayarkan Tergugat ialah sebesar Rp.614.200.000,- (enam ratus empat belas juta dua ratus ribu Rupiah), yang wajib dibayarkan Tergugat kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak Putusan atas Perkara a quo.

iii. Tergugat wajib mengembalikan Objek Sewa kepada Penggugat.

17. Bahwa sebagai bentuk pengikatan dan penekanan agar Para Tergugat segera melaksanakan isi Putusan Perkara a quo, maka Penggugat merasa perlu untuk menjatuhkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) atas setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi Putusan Perkara a quo terhitung sejak Putusan atas Perkara a quo dibacakan.

18. Bahwa dengan mempertimbangkan objek perkara dalam Gugatan a quo ialah mengenai nilai utang yang sudah pasti dan tidak dibantah lagi nominalnya, maka beralasan secara hukum jika Putusan Perkara a quo dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorbad) walau Para Tergugat verzet, banding, atau kasasi.

19. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan a quo, Penggugat dengan beritikad baik dan dengan upaya yang patut serta diperbolehkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia telah mengupayakan untuk melakukan penagihan secara sah dan patut kepada Para Tergugat yang sama sekali tidak ditanggapi secara positif oleh Para Tergugat, dari dan oleh karenanya Gugatan a quo merupakan ultimum remedium (upaya terakhir) yang diambil oleh Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum.

Maka berdasarkan hal-hal dan penjelasan-penjelasan yang telah kami uraikan, sampaikan dan paparkan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pada tingkat ini, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan dan aktivitasnya diatas Objek Sewa tersebut dan memberikan hak kepada Penggugat untuk memasuki dan mempergunakan Objek Sewa tersebut.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap surat-surat sebagai berikut:
 - i. Surat No.: 001/MSB/IX/2022 tertanggal 16 November 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Peringatan Ke-1 Dan Pemberitahuan Dimulainya Masa Penyelesaian Damai
 - ii. Surat No.: 002/MSB/IX/2022 tertanggal 19 November 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Peringatan Ke-2;
 - iii. Surat No.: 003/MSB/IX/2022 tertanggal 22 November 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Peringatan Ke-3;
 - iv. Surat No.: 004/MSB/IX/2022 tertanggal 02 Desember 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Pemberitahuan Pengakiran Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 34, Tertanggal 07 Oktober 2019;
 - v. Surat No.: 005/MSB/XII/2022 tertanggal 19 Desember 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat tagihan biaya yang timbul atas pemeliharaan dan Perbaikan Obyek sewa dan kewajiban sewa atas masa sewa yang telah digunakan;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi.
4. Menyatakan Sah Pengakhiran Perjanjian terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.: 34 tertanggal 07 Oktober 2019 dibuat di hadapan Ninik Noviana, S.H.,M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan yang dilakukan oleh Penggugat berdasarkan Surat No.: 004/MSB/IX/2022 tertanggal 02 Desember 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Tergugat) perihal Surat Pemberitahuan Pengakiran Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 34, Tertanggal 07 Oktober 2019.
5. Menghukum Tergugat untuk membayarkan Kerugian Material kepada Penggugat secara tuntas dan lunas dengan Total Kerugian Material yang diderita Penggugat dan wajib dibayarkan Tergugat ialah sebesar Rp.614.200.000,- (enam ratus empat belas juta dua ratus ribu Rupiah), yang wajib dibayarkan Tergugat kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak Putusan atas Perkara a quo dibacakan dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Kewajiban Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul atas pemeliharaan dan perbaikan Obyek Sewa selama masa sewa berlangsung, yang hingga saat ini berdasarkan pantauan dan penghitungan Pengugat telah mencapai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- ii. Biaya sewa atas Objek Sewa selama masa sewa yang telah digunakan Tergugat terhitung tanggal penyerahan Objek Sewa yaitu 01 Oktober 2019 hingga tanggal pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan Pengugat yaitu 02 Desember 2022 sehingga total pemakaian objek sewa oleh Tergugat adalah selama 3 tahun 2 bulan 2 hari.

Penghitungan Pembayaran Masa Sewa Yang telah Digunakan Tergugat

Harga Sewa 10 Tahun	Masa Sewa Yang Telah Digunakan	Biaya Sewa Atas Masa Sewa Yang Telah Digunakan
Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)	3 tahun 2 bulan 2 hari	Rp.114.200.000,- (seratus empat belas juta dua ratus ribu rupiah)

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan dari segala kegiatan dan aktivitas diatas Objek Sewa tersebut serta keluar dan menyerahkan kembali Objek Sewa kepada Pengugat terhitung sejak Putusan atas Perkara a quo dibacakan.
7. Menghukum Tergugat untuk membayarkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) atas setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi Putusan Perkara a quo terhitung sejak Putusan atas Perkara a quo dibacakan.
8. Menyatakan Putusan Perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorbad) walau Tergugat dan Turut Tergugat verzet, banding, atau kasasi.
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara a quo.
10. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat dan Turut Tergugat.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara gugatan ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pengugat dan Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing hadir kuasanya tersebut di atas;

Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Boy Syailendra, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjungpinang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak dalam perkara ini diwakili oleh kuasa hukumnya dan seluruh pihak yang berperkara hadir, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik maka persidangan perkara ini dilakukan secara E-litigasi;

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

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

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KANUR (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat telah jelas dan tegas menyebutkan gugatan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Ingkar Janji/ Wanprestasi. Hal tersebut dapat dilihat dari judul gugatan Penggugat adalah Hal Gugatan Perbuatan Ingkar Janji/ Wanprestasi;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menjelaskan latar belakang, hubungan hukum, dan pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat, dimana atas hal tersebut terangkum dalam gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) sampai dengan 13 (tiga belas), dan kemudian menegaskan pada sub judul halaman 12 "perbuatan Tergugat yang dituduh sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi" serta menjelaskan pada angka 14 (empat belas) Tergugat tidak kunjung membayar harga sewa sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan karenanya Perbuatan Tergugat dituduh sebagai Perbuatan Ingkar Janji/ Wanprestasi oleh Penggugat;
3. Bahwa ternyata setelah Penggugat menyebutkan dalil-dalil dan alasan-alasan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/ Wanprestasi

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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)



terhadap Penggugat, ternyata dalam gugatan Penggugat pada halaman 13 (tiga belas) memuat sub judul "Pembatalan perjanjian dan penggantian biaya kerugian serta pengembalian objek sewa" yang atas sub judul tersebut menjelaskan pada angka 16 (enambelas) menyatakan " bahwa tujuan pokok Penggugat dalam perkara a quo ialah untuk mensahkan pengakhiran/ pembatalan perjanjian terhadap Akta Sewa Menyewa No. 34/2019,...". Sehingga dari hal tersebut dapat terlihat dengan jelas gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur (obscur libel) karena disatu sisi Penggugat menyatakan Tergugat ingkar janji karena tidak membayar harga sewa tanah sebagaimana dalam gugatan Penggugat, tetapi kemudian disisi lain Penggugat ternyata hanya ingin mensahkan pengakhiran/ pembatalan perjanjian terhadap akta sewa menyewa No 34/2019;

4. Bahwa oleh karena Judul dalam surat gugatan berbeda dengan substansi/ posita gugatan sebagaimana yang telah Tergugat dan Turut Tergugat sampaikan di atas maka cukup beralasan dan berdasar menurut hukum Tergugat dan Turut Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
5. Bahwa selain dari yang telah dijelaskan diatas, dalam gugatan Penggugat juga menyampaikan Sdr Patta Lawang sebagai Turut Tergugat, akan tetapi kemudian menegaskan untuk selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat secara bersama-sama cukup disebut sebagai PARA TERGUGAT;
6. Bahwa penyebutan Para Tergugat dalam posita Penggugat dapat dilihat dalam posita Penggugat angka 10 (sepuluh);
7. Bahwa dalam praktek hukum acara perdata dalam peradilan, Tergugat merupakan orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang ataupun pihak lainnya (Penggugat), sedangkan Turut Tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut, tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan, Turut Tergugat diikut sertakan dalam suatu perkara hanya untuk melengkapi suatu gugatan dan hanya dimintakan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim;
8. Bahwa oleh karena penyebutan Turut Tergugat yang disamakan sebagai Tergugat merupakan pengingkaran dan merupakan suatu kekeliruan



dalam praktek hukum acara perdata, karena penyebutan Para Tergugat terhadap Turut Tergugat akan mempunyai konsekuensi hukum yang berbeda terhadap Turut Tergugat. Sehingga dengan adanya pencampur adukan penyebutan Turut Tergugat juga sebaga Para Tergugat menunjukkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur sehingga berdasar menurut hukum atas gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

9. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak jelas/ kabur (obcuur libel) juga terlihat dalam posita Penggugat pada angka 17 (tujuh belas) dimana dalam posita tersebut Penggugat meminta agar Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom), akan tetapi dalam petitumnya Penggugat hanya meminta Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom). Posita dan petitum penggugat yang tidak sinkron tersebut juga telah menunjukkan gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur (obcuur libel) sehingga layak dan beralasan untuk di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

B. EKSEPSI TENTANG PENGGUGAT TIDAK BERKAPASITAS

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat oleh karena Penggugat sebagai Badan Hukum PT (Penanaman Modal Asing) sudah tidak aktif lagi ketika mengajukan gugatan a quo pada tanggal 29 Desember 2022, dan Penggugat tidak ada aktivitasnya selama ini dan kemudian melakukan Akta Perubahan pada tanggal 12 Januari 2023 oleh karena itu Gugatan Penggugat harus ditolak atau dikesampingkan setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
2. Bahwa pada saat penandatanganan Surat Kuasa Khusus Sdr Herman Ho Woh Beng selaku Direktur PT Mangrove Sanctuary Bintan yang memberikan kuasa kepada Kantor Hukum Indra Raharja & Partners telah tidak memiliki kapasitas karena masa jabatan Sdr Herman Ho Woh Beng selaku Direktur PT Mangrove Sanctuary Bintan pada saat penandatanganan surat kuasa antara Sdr Herman Ho Woh Beng dengan Kantor Hukum Indra Raharja & Partners telah habis (Sdr Herman Ho Woh Beng tidak lagi menjabat sebagai Direktur PT Mangrove Sanctuary Bintan);

C. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)



- Bahwa karena dalam gugatan Penggugat meminta mensahkan pengakhiran perjanjian terhadap akta perjanjian sewa menyewa No. 34/2019;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa No. 34/2019 dibuat dihadapan Notaris Ninik Noviana, S.H.,M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan, sehingga dengan tidak ditariknya Notaris tersebut sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat menjadikan gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium). Oleh karena itu berdasar menurut hukum untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

D. EKSEPSI TENTANG SURAT KUASA KHUSUS DAN SURAT GUGATAN PENGUGAT TIDAK SAH.

1. Bahwa dalam perkara a quo surat kuasa khusus yang diberikan oleh Penggugat PT Mangrove Sanctuary Bintan yang diwakili oleh direkturnya Sdr Herman Ho Woh Beng (Warga Negara Asing Singapore) kepada Kantor Hukum Indra Raharja & Partners adalah surat kuasa khusus/ power of attorney tertanggal 18 desember 2022, dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang di bawah Register Nomor 830/SK/XII/2022 tertanggal 21 Desember 2022;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdara jo Pasal 123 ayat (1) HIR jo Pasal 147 RBG, Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai suatu kepentingan tertentu atau lebih , bentuk inilah yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak didepan pengadilan (persidangan) untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa sebagai pihak principal, namun agar pemberian surat kuasa tersebut sah sebagai surat kuasa khusus didepan pengadilan harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya;
3. Bahwa sejalan dengan hal tersebut diatas, Mahkamah Agung melalui Surat Edarannya telah beberap kali melakukan penyempurnaan sebagai pemberian Surat Kuasa Khusus, yaitu berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, Surat Edaran Mahkamah Agung 05 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962, Surat Edaran Mahkamah Agung 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 06 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, hal mana berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut dapat diperoleh pemahaman bahwa Surat Kuasa Khusus yang sah wajib memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
 - Menyebutkan kompetensi relative;
 - Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak;
 - Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;
4. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat pada saat menandatangani Surat Kuasa Khusus yang diwakili Sdr Herman Ho Woh Beng (Warga Negara Asing Singapore) selaku Direktur PT Mangrove Sanctuary Bintang berada di kota Batam, padahal tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Sdr Herman Ho Woh Beng sedang berada di kota Batam sesuai dengan permit/ exit yang diketahui oleh ke Imigrasian Indonesia, oleh karena itu patut dan beralasan surat kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa adalah tidak sah dan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
5. Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Sdr Herman Ho Woh Beng kepada Kantor Hukum Indra Raharja & Partners telah jelas khusus "bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa secara sah guna menggunakan, melaksanakan, melindungi, dan mewakili hak serta kepentingan pemberi kuasa selaku Penggugat dalam mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Tanjungpinang terhadap PT Bintang Sungai Indah selaku Tergugat I dan Patta Lawang selaku Tergugat II sehubungan dengan Pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 34 tertanggal 07 Oktober 2019 dibuat dihadapan Ninik Noviana, S.H.,M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan...";
6. Bahwa apabila diteliti dengan cermat surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Sdr Herman Ho Woh Beng kepada Kantor Hukum Indra Raharja & Partners maka dapat diketahui pemberian kuasa tersebut untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap PT Bintang Sungai Indah selaku Tergugat I dan Patta Lawang selaku Tergugat II sehubungan dengan Pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 34 tertanggal 07 Oktober 2019 dibuat dihadapan Ninik Noviana, S.H.,M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan, akan tetapi dalam perkara a quo Kuasa Hukum Penggugat (principal) telah mengajukan gugatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Tergugat bukan sehubungan dengan Pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 34 tertanggal 07 Oktober 2019, melainkan sehubungan dengan Tergugat yang dinyatakan dalam gugatan a quo tidak

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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)



membayar uang sewa atas objek sewa yang terdapat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 34 tertanggal 07 Oktober 2019;

7. Bahwa selain dari pada itu, Pernyataan sehubungan dengan pembatalan perjanjian akta sewa menyewa tersebut menunjukkan Penggugat (principal) beranggapan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 34 tertanggal 07 Oktober 2019, sehingga oleh karena Penggugat (principal) beranggapan adanya pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut maka Penggugat (principal) memberikan kuasa kepada Kantor Hukum Indra Raharja & Partners untuk mengajukan gugatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Tergugat dan Turut Tergugat sehubungan dengan pembatalan perjanjian yang dirasa Penggugat (principal) dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka dapat dilihat Kuasa Hukum Penggugat tidak professional dan telah melampaui batas kewenangannya dalam mengajukan gugatan. Hal ini dapat diketahui dalam gugatan a quo Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan gugatan ingkarjanji/ wanprestasi terhadap Tergugat dan Turut Tergugat bukan sehubungan dengan adanya pembatalan perjanjian akta sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, melainkan mengajukan gugatan wanprestasi sehubungan untuk mensahkan pengakhiran/ pembatal perjanjian terhadap akta sewa menyewa no 34/2019 dengan sebelumnya menyatakan Penggugat telah mengirimkan surat peringatan I,II,III dan Surat Pemberitahuan Pengakhiran Akta Perjanjian Sewa; (vide gugatan a quo angka 4 dan 16);
9. Bahwa apabila kembali dihadap-hadapkan antara surat kuasa Penggugat dengan surat gugatan a quo, maka dapat kembali dilihat perbuatan Kuasa Hukum Penggugat yang melampaui batas kewenangannya. Dalam surat kuasa Penggugat (principal) jelas memberikan kuasa kepada Kantor Hukum Indra Raharja & Partners untuk mengajukan gugatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap PT Bintang Sungai Indah selaku TERGUGAT I, dan Patta Lawang selaku TERGUGAT II, akan tetapi ternyata pihak dalam surat gugatan yang dibuat, ditandatangani, dan diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat lagi-lagi menunjukkan ketidak profesionalannya yaitu tidak sesuai dengan yang tersebut dalam surat kuasa yang diberikan oleh Penggugat (principal) tersebut, dimana Pihak dalam surat gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat PT Bintang Sungai Indah selaku



TERGUGAT, sementara dalam surat kuasa disebutkan PT Bintang Sungai Indah selaku TERGUGAT I, dan Patta Lawang selaku TURUT TERGUGAT, sementara dalam surat kuasa disebutkan Patta Lawang selaku TERGUGAT II;

10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian serta pasal-pasal dan Surat Edaran Mahkamah Agung yang telah dikemukakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas maka adalah sangat beralasan menurut hukum menyatakan kuasa hukum Penggugat telah melampaui batas kewenangannya dalam membuat, menandatangani dan mengajukan gugatan yang tidak dikehendaki oleh Penggugat (principal). Melampaui batas kewenangan yang dilakukan oleh Kuasa Hukum Penggugat dalam membuat, menandatangani, dan mengajukan gugatan a quo dapat dinilai sebagai gugatan yang kabur/ tidak jelas (obscur libel), karena kuasa hukum Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada dasarnya tidak dikehendaki dan/ atau tidak diminta oleh pihak yang memberikan kuasa (Penggugat/principal), sehingga gugatan tersebut tidak mewakili kepentingan Penggugat (principal) akan tetapi lebih kepada kehendak dan atas keinginan dari kuasa hukum Penggugat yang apabila dilihat tidak memiliki hubungan apapun dengan Tergugat dan Turut Tergugat, maka dengan ini Tergugat dan Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah disampaikan dalam eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menolak dan membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan a quo, kecuali terhadap-dalil-dalil yang dengan tegas diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) dan angka 2 (dua), dimana antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum berupa sewa menyewa sebagaimana yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 34 tertanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Ninik Noviana, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan, dimana

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



terhadap objek sewa tersebut, antara Penggugat dan Tergugat menyepakati jangka waktu sewa menyewa terhadap objek sewa adalah selama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak tanggal 1 Oktober 2019 sampai dengan tanggal 1 Oktober 2029;

4. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 3 (tiga) dan angka 14 (empat belas) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan alasan bahwa Tergugat belum membayar harga sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
5. Bahwa yang benar adalah Tergugat melalui Turut Tergugat telah menyelesaikan harga sewa yang telah disepakati dengan Penggugat, karena apabila Tergugat belum atau tidak membayarkan sewa atas obyek sewa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 34 tertanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Ninik Noviana, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan antara Penggugat dan Tergugat maka tidak mungkin Penggugat membiarkan Tergugat untuk mengelola obyek sewa. Oleh karena hal-hal yang telah Tergugat sampaikan di atas maka sangat layak dan patut dalil gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan ditolak;
6. Bahwa oleh karena Penggugat telah menyelesaikan harga sewa sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan pada angka 4 (empat), maka tidak berdasar dan memiliki landasan hukum Penggugat mengakhiri hubungan sewa menyewa dengan Tergugat berdasarkan akta sewa menyewa No 34/2019 Pasal 8.1 huruf b dan Pasal 8.2 ;
7. Bahwa surat-surat yang dimaksudkan oleh Penggugat pada angka 4 (empat) yaitu pada huruf (i) sampai dengan (iv) adalah tidak patut dan tidak layak sebagaimana mestinya, karena jarak antara tanggal surat peringatan ke – 1 yang dikirimkan Penggugat melalui jasa pengiriman (kantor POS) dengan tanggal surat berikutnya yang juga dikirimkan melalui jasa pengiriman (kantor POS) tidak memperhatikan waktu sampainya penerimaan surat tersebut kepada Tergugat dan menegaskan dalam surat peringatan 1 dan 2 agar Tergugat menjawab surat Penggugat tersebut dalam waktu 3 hari sejak tanggal surat Penggugat di kirim. Perbuatan Penggugat yang meminta jawaban dalam waktu 3 (tiga) hari atas suratnya terhadap Tergugat terlihat hanya untuk sekedar memenuhi agar adanya dalil Penggugat untuk membatalkan Akta Sewa Menyewa No 34/2019 antatar Penggugat dan Tergugat meskipun pada faktanya uang



pembayaran sewa yang dimaksud dalam akte sewa menyewa tersebut telah diselesaikan oleh Tergugat dengan Penggugat.

8. Bahwa terhadap Surat Peringatan 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga) yang dikirimkan oleh Penggugat terhadap Tergugat tidak perlu ditanggapi oleh Tergugat karena permintaan Penggugat untuk membayar sewa atas obyek sewa dalam akta Perjanjian Sewa Menyewa No 34 tertanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Ninik Noviana, S.H.,M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan telah diselesaikan oleh Tergugat dengan Penggugat sehingga permintaan Penggugat yang kembali meminta uang sewa atas obyek sewa merupakan permintaan yang tidak berdasar menurut hukum, karena selain telah diselesaikannya uang sewa atas obyek sewa tersebut juga karena masa sewa atas obyek sewa belum berakhir sebagaimana jangka waktu sewa yang telah disepakati Penggugat dengan Tergugat, yaitu selama 10 Tahun;
9. Bahwa oleh karena somasi/ peringatan Penggugat terhadap Tergugat tidak berdasar menurut hukum, maka layak dan pantas jika gugatan Penggugat pada angka 4 untuk ditolak;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat sampaikan pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa dalil Penggugat pada angka 5 (lima), 6 (enam), 8 (delapan) dan 11 (sebelas) merupakan dalil yang tidak berdasar dan harus ditolak/ dikesampingkan;
11. Bahwa benar dalil Penggugat pada angka 7 (tujuh) yang menyatakan Turut Tergugat merupakan satu-satunya Direktur PT Bintan Sungai Indah (in casu Tergugat) yang menandatangani Akta Sewa Menyewa No 34/2019, akan tetapi penarikan Turut Tergugat meskipun sebagai direktur PT Bintan Sungai Indah merupakan suatu kekeliruan, karena Turut Tergugat dalam penandatanganan Akta Sewa Menyewa No 34/2019 bertindak untuk dan atas nama PT Bintan Sungai Indah (in casu Tergugat) sehingga tidak benar dan berdasar menurut hukum menarik Turut Tergugat yang merupakan direktur PT Bintan Sungai Indah;
12. Bahwa penarikan Turut Tergugat selaku direktur PT Bintan Sungai Indah tidak ada hubungan hukumnya dalam Akta Sewa Menyewa No 34/2019 antara Penggugat dan Tergugat, karena dalam Akta Sewa Menyewa tersebut Tergugat hanya untuk mewakili PT Bintan Sungai Indah, sehingga hubungan hukum dalam Akta Sewa Menyewa tersebut adalah Penggugat dengan Tergugat, dan karena itu penarikan Turut Tergugat merupakan suatu kekeliruan yang nyata dan jelas karena tidak memiliki landasan



hukum meskipun penarikan tersebut hanya untuk melengkapi pihak dalam gugatan guna menghindari gugatan kurang pihak dalam perkara a quo. oleh karena itu maka gugatan Penggugat yang menarik Turut Tergugat yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard). Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan “ bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

13. Bahwa benar dalil Penggugat pada angka 10 (sepuluh) yang mengatakan upaya hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan dengan menarik Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo adalah tepat sasaran, akan tetapi sehubungan dengan kewajiban Tergugat yang didalilkan oleh Penggugat telah diselesaikan oleh Tergugat dengan Penggugat sehingga dengan selesainya kewajiban tersebut, Tergugat berhak dan sah mengolah lahan yang menjadi objek dalam akta sewa menyewa No 34/2019, dan ketika dalam pengolahan lahan berupa pembersihan dan pembangunan beberapa unit bangunan resort oleh Tergugat juga diketahui oleh Penggugat dan tidak ada komplein dari Penggugat sehingga pengelolaan obyek tersebut berlangsung lancar-lancar saja, termasuk tidak ada menyampaikan keberatan atas pengolahan lahan oleh Tergugat dengan dalil Tergugat belum membayarkan sewa atas obyek yang disewakan dalam akta sewa menyewa No 34/2019. Akan tetapi pada tanggal 31 Desember 2021 dimana pada waktu itu resort telah selesai dibangun dan telah dikunjungi oleh tamu-tamu yang ingin menginap (beroprasional) dengan baik, Penggugat tiba-tiba mengirimkan pesan melalui whatsapp grup yang pada pokoknya meminta kegiatan dalam obyek sewa dihentikan dengan tanpa alasan yang jelas;
14. Bahwa tidak benar gugatan Penggugat pada angka 11 (sebelas) yang menyatakan gugatan Penggugat cukup Pihak, karena dalam gugatan Penggugat meminta mensahkan pengakhiran perjanjian terhadap akta perjanjian sewa menyewa No. 34/2019;
15. Bahwa perjanjian sewa menyewa No. 34/2019 dibuat dihadapan Notaris Ninik Noviana, S.H.,M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan, sehingga dengan tidak ditariknya Notaris tersebut sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat menjadikan gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium);



16. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat tentang Provisi pada angka 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas) yang meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk dapat melakukan tindakan pendahuluan dalam perkara a quo berupa perintah kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan dan aktivitasnya di atas obyek sewa tersebut dan memberikan hak kepada Penggugat untuk memasuki dan mempergunakan obyek sewa tersebut adalah tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum karena secara fakta Penggugat tidak memiliki bukti yang kuat untuk menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan ingkarjanji (wanprestasi) kepada Penggugat, serta dalam obyek sewa tersebut sejak bulan Desember 2021 sampai dengan saat ini tidak ada kegiatan dalam obyek sewa karena Tergugat diminta oleh Penggugat untuk menghentikan aktivitasnya di atas obyek sewa dimaksud, perbuatan Penggugat yang meminta penghentian aktivitas Tergugat dalam obyek sewa tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat karena tidak bisa melaksanakan aktivitasnya meskipun telah menyewa obyek sewa selama 10 tahun. Oleh karena itu sangat layak dan patut dalil gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan ditolak;
17. Bahwa tidak benar dan berdasar menurut hukum permintaan ganti kerugian materil Penggugat terhadap Tergugat pada surat gugatan angka 16 merupakan permintaan yang tidak berdasar menurut hukum, karena Tergugat telah menyelesaikan harga sewa kepada Penggugat atas obyek sewa sebagaimana dalam perjanjian sewa menyewa No. 34/2019 dibuat dihadapan Notaris Ninik Noviana, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan;
18. Bahwa Tergugat menolak dengan Tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 17 (tujuh belas) yang meminta Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari karena pembayaran dwangsom (uang paksa) tersebut tidak beralasan menurut hukum, lagi pula Penggugat dalam gugatannya yang meskipun tidak berdasarkan menurut hukum telah meinta tuntutan ganti kerugian (pembayaran sejumlah uang). Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 79 K/ SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973 menyebutkan wang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang". Oleh karena itu sangat layak dan patut dalil gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan ditolak;



19. Bahwa permintaan Penggugat pada angka 18 merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dalam ketentuandalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, Pasal 322 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 yang mengatur tentang hal-hal atau perkara yang dapat dijatuhkan putusan serta merta, prosedur untuk melaksanakan putusan serta merta dan syarat-syarat untuk dilaksanakannya putusan serta-merta (uit voerbaar bij voorbad). Oleh karena itu sangat layak dan patut dalil gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan ditolak;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan maupun dalil-dalil hukum yang telah dikemukakan di atas, dengan ini Tergugat dan Turut Tergugat mohon pada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan Memutus perkara a quo untuk menjatuhkan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan Memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan replik tanggal 21 Maret 2023, dan atas replik Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik tanggal 4 April 2023, replik dan duplik mana sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

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

1. Fotocopy Akta Pendirian PT. Mangrove Sanctuary Bintang Nomor 22 tanggal 24 April 2015, diberi Tanda. P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-2436431.AH.01.01 Tahun 2015 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Mangrove Sanctuay Bintan, tanggal 28 April 2015, diberi Tanda. P-1.a;
3. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 34 tanggal 07 Oktober 2019, diberi Tanda. P-2;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00011 tanggal 24 April 2015, diberi Tanda. P-3;
5. Fotocopy Salinan Akta Pengoperan Penguasaan Tanah tanggal 21 Juni 2016 Nomor 09 diberi Tanda. P-4;
6. Fotocopy Surat Keterangan Pengoperan Penguasaan atas tanah tNomor 365/SKPPT-T5/X/2013 anggal 07 Oktober 2013, diberi Tanda. P-5;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak bersengketa tanggal 07 Oktober 2013, diberi Tanda. P-6;
8. Fotocopy Sceet Kaart (Peta Situasi Tanah) Nomor 131/SP/2013 tanggal 07 Oktober 2013, diberi Tanda. P-7;
9. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Phisik Bidang Tanah Nomor 22/SP/2013 tanggal 01 Maret 2013, diberi Tanda. P-8;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Riwayat Tanah tanggal 01 Maret 2013, diberi Tanda. P-9;
11. Fotocopy Surat Pernyataan Pemilik Tanah tanggal 01 Maret 2013, diberi Tanda. P-10;
12. Fotocopy Peta Situasi/Lokasi Tanah tanggal 01 Maret 2013, diberi Tanda. P-11.
13. Fotocopy Berita Acara Hasil Pemeriksaan dan Pengukuran Tanah Nomor 22/SP/2013 tanggal 22 Pebruari 2013, diberi Tanda. P-12;
14. Fotocopy Surat Peringatan Ke-1 dan Pemberitahuan Dimulaiannya Masa Penyelesaian Damai Nomor 001/MSB/X/2022 tanggal 16 November 2022, diberi Tanda. P-13;
15. Fotocopy Surat Peringatan, diberi Tanda. P-14;
16. Fotocopy Surat Bukti Pengiriman Herman Ho Who Beng kepada PT. Bintan Sungai Indah, diberi Tanda. P-15;
17. Fotocopy Surat Peringatan ke-2 tanggal 19 November 2022 Nomor 002/MSB/IX/2022 diberi Tanda. P-16;
18. Fotocopy Surat Peringatan 2 tanggal 19 November 2022, diberi Tanda. P-17.
19. Fotocopy Surat Pengiriman Herman Ho Who Beng kepada PT. Bintan Sungai Indah, diberi Tanda. P-18;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotocopy Surat Peringatan ke-3 Nomor 003/MSB/IX/2022 tanggal 22 November 2022, diberi Tanda. P-19;
21. Fotocopy Surat Peringatan tanggal 22 November 2022, diberi Tanda. P-20;
22. Fotocopy Surat Bukti Pengiriman kepada Herman Ho Woh Beng ke PT. Bintang Dungai Indah, diberi Tanda. P-21;
23. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pengakiran Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.34 tanggal 7 Oktober 2019 tanggal 2 Desember 2022, di beri Tanda. P-22.
24. Fotocopy Surat Pemberitahuan tanggal 2 Desember 2022, dibweri Tanda. P-24.
25. Fotocopy Surat Pengiriman Herman Ho Who Beng kepada PT. Bintang Sungai Indah. Diberi Tanda. P-24;
26. Fotocopy Surat Tagihan biaya yang timbul atas pemeliharaan dan perbaikan obyek sewa dan kewajiban sewa atas masa sewa yang telah digunakan Nomor 005/MSB/XII/2022 tanggal 19 Desember 2022, diberi Tanda. P-25;
27. Fotocopy Surat Pemberitahuan tanggal 2 Desember 2022, diberi Tanda. P-26.
28. Fotocopy Surat Pengiriman Herman Ho Who Beng kepada PT. Bintang Sungai Indah, diberi Tanda. P-27;
29. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan SirkulASI Para Pemegang Saham PT. Mangrove Sanctuari Bintang Nomor 05 Tanggal 12 Januari 2023, diberi Tanda. P-28;
30. Fotocopy Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data perseroan PT. Mangrove Sanctuary Bintang Nomor AHU-AH.01.09-0016483 tanggal 13 Januari 2023, diberi Tanda. P-29;
31. Fotocopy Buku Paspor Republi of Singapore, diberi Tanda. P-30;
32. Fotocopy Kartu Identity No. S 1382417G atas nama Herman Ho WEoh Beng, diberi Tanda. P-31;
33. Fotocopy Surat Cammercial Invoice, diberi Tanda. P-32;
34. Fotocopy Undang-Undang R.I. Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, diberi Tanda. Ad-Informandum 1;
35. Fotocopy Undang-undang R.I. Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, diberi Tanda. Ad-Informandum 2;
36. Fotocopy Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2013, diberi Tanda. Ad-Informandum 3;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan selanjutnya telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai aslinya, kecuali bukti P-30 dan P-31 berupa fotokopi dari fotokopi serta bukti P-32, Ad-Informandum 1, Ad-Informandum 2, dan Ad-Informandum 3 merupakan

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil print out, selanjutnya terhadap alat bukti surat tersebut di atas dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat tersebut diatas juga mengajukan satu orang saksi dipersidangan, dibawah sumpah yaitu: KEDY, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui Perjanjian tersebut mengenai Sewa Menyewa lahan milik Penggugat yang beralamat di Kampung Sidomulyo RT 003 RW 005, Desa Sebondong Pareh, Kecamatan Teluk Sebondong, Kabupaten Bintan, Kepulauan Riau;
- Bahwa saksi mengetahui ada 2 (dua) bidang tanah dengan 1 (satu) hamparan dengan total luas $\pm 39.749 \text{ M}^2$ (tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh sembilan meter per segi) yang disewakan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi terhadap lahan milik Penggugat yang disewakan kepada Tergugat digunakan untuk Kegiatan usaha Villa, Spa, restaurant;
- Bahwa sepengetahuan saksi belum pernah ada pembayaran atas Perjanjian Sewa Menyewa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat karena Penggugat yang mempunyai modal untuk membangun kegiatan usaha Villa, SPA dan Restaurant tersebut (vide Bukti P-32) terkait dengan Commercial Invoice No. Ref.: PT20200414 tertanggal 28 April 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotocopy Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bintan Sungai Indah Nomor 01 tanggal 1 Juni 2019, diberi Tanda. T & TT-1;
2. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0028831.AH.01.01.Tahun 2019 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan terbatas PT Bintan Sungai Indah tanggal 18 Juni 2019, diberi Tanda. T & TT-2;
3. Fotocopy Surat Pemerintah Republik Indonesia Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120502792255 tanggal 25 Juli 2019, diberi Tanda. T & TT-3;
4. Fotocopy Surat Pemerintah Republik Indonesia Izin Usaha 9Tanda Daftar Usaha Pariwisata) tanggal 25 Juli 2019, diberi Tanda. T & TT-4;
5. Fotocopy Surat Pemerintah Republik Indonesia Izin Lingkungan tanggal 1 April 2021, diberi Tanda. T & TT-5;
6. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 34 Tanggal 7 Oktober 2019, diberi Tanda. T & TT-6;
7. Fotocopy hasil print dari screenshot grup whatsapp Anaya Management Group, diberi Tanda. T & TT-7;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Surat No. 05/UM/BB/III/2022 tertanggal 23 Maret 2022 tentang Pemberitahuan dan Teguran kepada Penggugat, diberi Tanda. T & TT-8;
9. Fotocopy Surat Mohon Menjadi Saksi No.029/M/BB/V/2023 tanggal 22 Mei 2022, diberi Tanda. T & TT-9;
10. Fotocopy Surat Balasan Permohonan menjadi saksi Nomor 12/Convernote/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023, diberi Tanda. T & TT-10;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan selanjutnya telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai aslinya, kecuali bukti T & TT-6 berupa fotokopi dari fotokopi serta bukti T & TT-7 merupakan hasil print out, selanjutnya terhadap alat bukti surat tersebut di atas dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun alat bukti lainnya di persidangan;

Menimbang bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah menyerahkan kesimpulan masing-masing di persidangan secara e-litigasi;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa pada hakekatnya, provisi (acara *kort geding*) didasarkan pada keadaan-keadaan yang minta penyelesaian acara kilat dan bila tidak, akan mengakibatkan kerugian yang tak mungkin dipulihkan, karena itu inti dari pengertian provisionil ialah *bij voorraad*. Kekuasaan Hakim memerintahkan tindakan sementara ini tidak terbatas pada hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi dalam segala hal atas permintaan satu pihak;

Menimbang, bahwa kini tinggal mempersoalkan ada atau tidaknya kebutuhan itu dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa putusan provisi yang dikehendaki Penggugat sebelum dijatuhkannya putusan mengenai pokok perkara adalah agar : Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan dan aktivitasnya diatas objek sewa tersebut dan memberikan hak kepada Penggugat untuk memasuki dan mempergunakan Objek sewa tersebut;

Menimbang, bahwa atas tuntutan Provisi tersebut, perlu diuraikan terlebih dahulu bahwa putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1967/K/PDT/1995 tanggal 4

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 1998 menyebutkan bahwa tuntutan provisonil adalah tuntutan agar diperoleh tindakan-tindakan sementara dari Hakim yang tidak merupakan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam putusan Mahkamah Agung yang lain, nomor: 121 K/PDT/1997 tanggal 30 Oktober 1998 antara lain menyebutkan bahwa tuntutan provisional adalah suatu tuntutan agar diadakan tindakan pendahuluan yang bersifat sementara, tuntutan mana harus dipenuhi sebelum memeriksa mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hal 65, menyatakan "*putusan provisi adalah putusan yang menjawab tuntutan provisi yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan*";

Menimbang, bahwa menurut pasal 191 Rbg / 180 ayat (1) HIR yang dimaksud dengan putusan provisi adalah keputusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan yang mengandung pengertian bahwa putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati maksud Penggugat dalam gugatan provisinya, Majelis tidak menemukan adanya suatu keadaan yang mendesak sehingga diperlukan tindakan sementara, yang mana apabila tidak dilaksanakan akan timbul kerugian yang tidak mungkin dipulihkan. Karena sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung di atas, tindakan sementara yang dimaksud dalam provisi adalah berkaitan dengan suatu keadaan yang mendesak, sedangkan tuntutan Penggugat dalam provisinya, menurut Majelis adalah pokok perkara gugatan Penggugat, sehingga harus diperiksa dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa di samping itu figur hukum yang berupa provisi yaitu tuntutan provisi adalah tuntutan yang bersifat sementara, yang *urgent* dan mendesak untuk segera diambil tindakan yang belum menyangkut pokok perkara, yang harus terjadi adanya pemulihan hukum (*recovery*) atas hak-hak yang merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas hal dan pertimbangan tersebut, maka tuntutan provisi dari Penggugat tersebut harus ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawabannya Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

2. Penggugat tidak berkapasitas;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
4. Surat Kuasa Khusus dan Surat Gugatan Penggugat tidak sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi/keberatan adalah tangkisan/bantahan yang diajukan bukan terhadap materi pokok perkara akan tetapi ditujukan terhadap cacat formil surat gugatan;

Ad. 1. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi Obscuur Libel adalah formulasi surat gugatan yang tidak jelas, terang atau isinya gelap;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscure Libel) dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, dengan dalil-dalil dan alasan sebagaimana dalam gugatan Penggugat namun pada angka 16 menyatakan tujuan pokok Penggugat dalam perkara aquo ialah untuk mensahkan pengakhiran / pembatalan perjanjian terhadap Akta Sewa Menyewa N0.34/2019..... sehingga di satu sisi Penggugat menyatakan Tergugat ingkar janji karena tidak membayar harga sewa tanah sebagaimana dalam gugatan, tetapi kemudian disisi lain Penggugat ternyata ingin mensahkan Pengakhiran/pembatalan perjanjian terhadap akta sewa menyewa No. 34/2019 dan juga dalam gugatannya Penggugat menyebut sdr.Patta Lawang sebagai Turut Tergugat dan kemudian menyebut Tergugat dan Turut Tergugat sebagai Para Tergugat dan selain itu antara posita dan petitum Penggugat tidak sinkron tentang yang membayar uang paksa (dwangsom);

Menimbang, bahwa setelah mencermati Surat Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya adalah sudah jelas yaitu mendalilkan adanya perbuatan Tergugat yang melakukan wanprestasi dan selanjutnya Penggugat memintakan ke persidangan a quo untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut, dan juga sebagai pihak Tergugat dan Turut Tergugat adalah suatu hal yang redaksional untuk kemudian disebutkan sebagai Para Tergugat, karena hal ini jelas mendudukkan masing-masing pihak sebagai subjek dalam suatu gugatan, selain dari itu tentang adanya permintaan dwangsom telah dengan jelas diuraikan Penggugat dalam Petitumnya pihak yang dimintakan untuk membayarkan dwangsom tersebut, sehingga Majelis Hakim menilai apa yang di uraikan Penggugat dalam posita gugatannya tersebut justru sudah jelas dan terang. Dari Uraian dan pertimbangan diatas maka Eksepsi ini tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad. 2. Eksepsi tentang Penggugat tidak berkapasitas;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Tergugat mendalilkan Penggugat sebagai badan hukum Penanaman Modal Asing sudah tidak aktif lagi Ketika mengajukan gugatan dan masa jabatan Herman Ho Woh Beng selaku Direktur PT.Mangrove Sanctuary Bintan pada saat penandatanganan surat kuasa dalam perkara a quo telah habis;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak mempunyai kapasitas untuk menilai apakah suatu badan hukum itu masih aktif ataupun sudah tidak aktif lagi tanpa adanya alasan hukum yang mendasar, karena sesuai dengan bukti surat P-1 dan P-1a tentang Akta pendirian PT.Mangrove Sanctuary Bintan tertanggal 24 April 2015 dan pengesahannya di kementerian hukum dan HAM serta bukti surat P-28 dan P-29 tentang Akta pernyataan keputusan sirkulasi Para Pemegang Saham tertanggal 12 Januari 2023 dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM tertanggal 13 Januari 2023, tidak ada yang menyatakan Penggugat sebagai badan hukum yang tidak aktif justru dengan adanya P-28 dan P-29 menunjukkan masih adanya kegiatan dengan adanya keputusan sirkulasi para pemegang saham pada badan hukum Penggugat a quo, dan juga Herman Ho Woh Beng masih sebagai Direktur PT.Mangrove Sanctuary Bintan sehingga sesuai Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagai Direktur *berhak mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan* dan termasuk untuk memberikan kuasa khusus kepada Kuasa Hukum untuk mewakili perseroan di dalam persidangan dalam perkara a quo. Dari Uraian dan pertimbangan diatas maka Eksepsi ini tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Ad. 3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kurang pihak adalah gugatan mengandung error in persona dimana pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhak atas siapa saja yang akan diajukannya sebagai pihak Tergugat, dalam perkara a quo sebagaimana gugatan Penggugat mendalilkan bahwa perjanjian yang dibuat dengan Tergugat adalah suatu hal yang benar dan diakui keberadaannya demikian juga dengan Tergugat dan Turut Tergugat yang mengakui adanya keberadaan Akta Perjanjian yang dimaksud dalam gugatan a quo, sehingga secara formil perjanjian tersebut tidak ada masalah dan perjanjian tersebut hanya

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat bagi Penggugat dan Tergugat dan oleh karenanya penarikan Notaris dalam gugatan ini adalah suatu hal yang berlebihan dan tidak berdasarkan hukum. Dari Uraian dan pertimbangan diatas maka Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) menurut hukum harus ditolak;

Ad. 4. Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus dan Surat Gugatan Penggugat tidak sah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti tentang eksepsi ini maka Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa khusus yang diajukan dalam persidangan ini dan menjadi dasar untuk Penggugat mengajukan gugatannya adalah sudah memenuhi ketentuan aturan undang-undang yang ada dan berlaku di Indonesia termasuk surat edaran mahkamah agung tentang surat kuasa khusus, sedangkan mengenai keberadaan sdr.Herman Ho Who Beng yang sedang tidak berada di Indonesia Ketika penandatanganan surat kuasa khusus tersebut adalah suatu kecurigaan yang tidak berdasar, sedangkan tentang isi dari surat kuasa khusus yang dibuat untuk mengajukan gugatan wanprestasi namun dalam gugatannya juga memuat tentang pembatalan akta perjanjian, maka menurut Majelis Hakim kedua hal tersebut adalah suatu peristiwa dan keadaan tuntutan yang masih sejalan sebagai sebab akibat dan bukan hal yang bertentangan, gugatan Penggugat juga jelas tentang adanya wanprstasi, sedangkan adanya perbedaan-perbedaan lain antara surat kuasa khusus dan gugatan yang diajukan maka menurut Majelis Hakim perbedaan tersebut bukanlah suatu hal yang prinsip untuk menyebabkan batalnya suatu surat kuasa khusus dan mengakibatkan gugatan yang diajukan tidak sah karena apa yang dimaksudkan dalam surat kuasa khusus dan gugatan dalam perkara a quo tidak ada perbedaan baik subjek maupun objek yang dimaksudkan, sehingga apa yang dikehendaki dalam surat kuasa khusus tersebut sejalan dengan gugatan yang diajukan dalam perkara a quo dan oleh karenanya hal itu dapat dipandang sebagai kesalahan redaksional yang tidak merubah hakikat dari surat kuasa khusus dan gugatan yang dimaksud dalam perkara a quo. Dari Uraian dan pertimbangan diatas maka Eksepsi Gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan tindakan Wanprestasi yaitu tidak membayarkan harga sewa sebesar Rp.360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat yang telah jatuh tempo pada saat penandatanganan Akta Sewa Menyewa No.34/2019 yakni tanggal 07 Oktober 2019 dan selanjutnya akibat ingkar janji tersebut

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

Penggugat memintakan pembatalan perjanjian serta dengan tuntutan biaya ganti rugi sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatan perkara a quo;

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

1. Bahwa adanya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat yang saat itu diwakili oleh turut Tergugat, yang dituangkan dalam Akta Sewa Menyewa Nomor. 34/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Ninik Noviana, S.H., M.Kn., di Kabupaten Bintan, dan adapun objek perjanjiannya adalah Sebidang tanah seluas 29.749 m² (dua puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Sebung Pereh, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, demikian berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00011/Sebung Pereh, dengan Nomor identifikasi Bidang Tanah (NIB): 32.01.07.01.02085 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan (vide Bukti P-3). ("Bidang Tanah ke-1"), dan Sebidang tanah seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Kampung Sidomulyo RT.003, RW.005, Desa Sebung Pereh, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, demikian berdasarkan Akta Pengoperan Penguasaan Tanah No.: 09, tertanggal 21 Juni 2016, dibuat dihadapan Agnes Margono S.H Notaris di Kabupaten Bintan, yang mana harga sewa menyewa tanah objek tersebut adalah Rp.360.000.000.00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun mulai tanggal 1 Oktober 2019 sampai dengan 1 Oktober 2029;
2. Bahwa pada pokoknya perjanjian sewa menyewa tersebut memuat Penggugat sebagai pemilik objek sewa berkewajiban untuk memberikan objek sewa kepada Tergugat sebagai penyewa dan Tergugat sebagai penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa sebagaimana yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat serta konsekuensi hukumnya jika ada pihak yang telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk dapat ditentukan adanya suatu wanprestasi harus ada terlebih dahulu suatu perikatan dan berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan dapat lahir dari adanya suatu perjanjian atau juga karena undang-undang;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata Perikatan dapat berupa perbuatan untuk memberikan sesuatu atau untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata untuk menentukan sahnyanya perjanjian diperlukan adanya 4 (empat) syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dan oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan: *"Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut"*;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Penggugat yang mengajukan gugatan, oleh karena itu menurut Pasal 283 Rbg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-32 serta satu orang saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti Surat P-2 berupa Akta Perjanjian sewa menyewa Nomor.34 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Ninik Noviana, S.H., M.Kn., di Kabupaten Bintan antara Penggugat dengan Tergugat yang mana Penggugat diwakili oleh Herman Ho Who Seng sebagai direktur PT.Mangrove Sanctuary Bintan, sedangkan Tergugat diwakili oleh Turut Tergugat yaitu Patta Lawang sebagai direktur PT.Bintan Sungai Indah, bahwa Perjanjian yang dimaksud menerangkan bahwa Penggugat menyewakan dua objek tanah yaitu Sebidang tanah seluas 29.749 m2 (dua puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Sebung Pereh, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, demikian berdasarkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00011/Sebung Pereh, dengan Nomor identifikasi Bidang Tanah (NIB): 32.01.07.01.02085 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan (vide Bukti P-3). ("Bidang Tanah ke-1"), dan Sebidang tanah seluas 10.000 m2 (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Kampung Sidomulyo RT.003, RW.005, Desa Sebung Pereh, Kecamatan Teluk Sebung, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau, demikian berdasarkan Akta Pengoperan

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

Penguasaan Tanah No.: 09, tertanggal 21 Juni 2016, dibuat dihadapan Agnes Margono S.H Notaris di Kabupaten Bintan dan Tergugat sebagai Penyewa akan membayarkan harga sewa sebesar Rp.360.000.000,00(tiga ratus enam puluh juta rupiah) untuk jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh) tahun yang dibayar lunas pada saat penandatanganan perjanjian ini dan setiap pembayaran dibuatkan kuitansi sebagai bukti tanda penerimaan yang sah, serta Pasal 3 Perjanjian ini juga mengatur seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dalam perjanjian ini dapat dibayarkan melalui transfer antara bank secara langsung ke rekening pihak pertama/Penggugat sebagaimana akan diberitahukan oleh pihak pertama dari waktu ke waktu atau dapat berupa kas tunai maupun dalam bentuk cheque maupun bilyet Giro;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti Surat P-2 tersebut berupa Akta Perjanjian sewa menyewa Nomor.34 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Ninik Noviana,S.H., M.Kn., di Kabupaten Bintan antara Penggugat dengan Tergugat yang diakui kebenarannya oleh masing-masing Penggugat dan Tergugat juga memuat tentang pada Pasal 8 Penyewa tidak melakukan pembayaran-pembayaran yang telah menjadi kewajibannya atas permintaan permintaan berdasarkan kesepakatan bersama yang telah disetujui bersama, hal ini dapat membuat pihak pertama/Penggugat untuk mengakhiri perjanjian dengan surat tertulis, pengakhiran perjanjian ini dilakukan pihak pertama dengan terlebih dahulu mengeluarkan surat peringatan (SP) 1(satu), 2(dua), dan 3 (tiga) serta Penyewa/Tergugat wajib memberikan jawaban atas surat peringatan tersebut dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender terhitung sejak surat peringatan dikirimkan oleh pihak pertama / Penggugat kepada penyewa/Tergugat, jika setelah 7 (tujuh) hari kalender dari dikeluarkannya surat pengitana 3 (tiga) dan tidak ada tanggapan dari Penyewa/Tergugat dan/atau tidak tercapai kesepakatan dengan pihak pertama/Penggugat maka pihak pertama/Penggugat berhak memutuskan dan mengakhiri perjanjian secara sepihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana kesepakatan yang diatur dalam perjanjian tersebut diatas dalam dalil gugatan Penggugat bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran harga sewa objek sewa yang dimaksud sehingga Penggugat telah melayangkan/mengirimkan surat peringatan (SP) 1(satu) sampai dengan 3(tiga) kepada Tergugat/Penyewa, yang mana jangka waktu antara SP-1 dengan SP-2 adalah tiga hari kalender, demikian juga jarak antara SP-2 dengan SP-3 adalah tiga hari kalender juga, hal mana telah sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian dan hal tersebut juga tidak ditanggapi penyewa/Tergugat sesuai dengan yang disepakati dalam akta perjanjian yaitu

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

dalam jangka waktu 7(tujuh) hari kalender sejak SP-3 dikeluarkan, sehingga Pihak Pertama/Penggugat telah mengirimkan surat pemberitahuan pengakhiran Akta perjanjian sewa menyewa yang dimaksud dalam perkara a quo (vide bukti surat Penggugat P-13 sampai dengan P-24), dan hal ini sekaligus sebagai pembuktian Penggugat agar Tergugat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, akan tetapi Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya tersebut sehingga Tergugat dipandang lalai untuk memenuhi perjanjian sewa menyewa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam system pembuktian dalam hukum perdata di Indonesia tidak dikenal adanya pembuktian negative, namun dalam prakteknya dikenal adanya pembuktian positif yang dalam perkara a quo dimana Tergugat dan Turut Tergugat mendalilkan bahwa telah melakukan pembayaran harga sewa atas objek sewa yang diperjanjikan dalam perkara a quo dan oleh karenanya Tergugat dan Turut Tergugat harus membuktikan adanya pembayaran tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.TT-1 sampai dengan bukti T.TT-7, yang mana dalam sangkalannya Tergugat dan Turut Tergugat mendalilkan bahwa telah menyelesaikan harga sewa yang telah disepakati dengan Penggugat, akan tetapi dalam persidangan ini baik Tergugat maupun Turut Tergugat tidak ada mengajukan bukti surat yang dapat membuktikan bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat telah melakukan pembayaran harga sewa atas objek sewa tersebut, sebagaimana yang telah disepakati dalam akta sewa menyewa No.34 tanggal 7 Oktober 2019 yang tersebut diatas, dimana secara jelas diatur dalam akta perjanjian tersebut bahwa setiap pembayaran dibuatkan kuitansi sebagai bukti tanda penerimaan yang sah, serta Pasal 3 Perjanjian ini juga mengatur seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dalam perjanjian ini dapat dibayarkan melalui transfer antara bank secara langsung ke rekening pihak pertama/Penggugat sebagaimana akan diberitahukan oleh pihak pertama dari waktu ke waktu atau dapat berupa kas tunai maupun dalam bentuk cheque maupun bilyet Giro akan tetapi sebagai fakta dipersidangan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat mengajukan bukti pembayaran yang sah sebagaimana yang diperjanjikan berupa kuitansi pembayaran maupun berbentuk bukti tranfer antar bank, cheque maupun bilyet giro, sehingga menurut Majelis Hakim Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya tersebut sehingga dalil tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka menurut Majelis Hakim jelaslah Penggugat telah dapat membuktikan adanya kelalaian atau

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

perbuatan ingkar yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian sewa menyewa Nomor.34 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Ninik Noviana,S.H., M.Kn., di Kabupaten Bintan antara Penggugat dengan Tergugat dan sebagai konsekuensi hukumnya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akta perjanjian tersebut bahwa Penggugat sebagai pihak pertama dapat mengakhiri ataupun membatalkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karenanya petitum Penggugat pada poin ke-2 dapat dikabulkan Sebagian kecuali pada bagian (v) yang berupa surat tagihan biaya yang berisi perincian biaya kerugian pemeliharaan dan lainnya yang dalam persidangan ini belum dapat dibuktikan oleh Penggugat atas besarnya kerugian yang dialami Penggugat atas ingkarnya Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan jelaslah dinyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/waprestasi sehingga petitum ke-3 dari gugatan juga layak untuk dikabulkan, demikian juga sebagai konsekuensi hukum dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat maka selaknyalah petitum ke-4 dalam gugatan juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat telah diakhiri maka sebagai kepastian hukum terhadap Penggugat sebagai pemilik atas objek sewa sebagaimana akta perjanjian dalam perkara a quo selaknyalah secara hukum agar Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan dan aktivitas diatas objek sewa tersebut serta keluar dan menyerahkan kembali objek sewa yang selama ini telah dikuasainya kepada Penggugat sebagai pemilik objek sewa, dan oleh karenanya petitum ke-6 dari gugatan berdasarkan hukum untuk dikabulkan dengan adanya perbaikan redaksi;

Menimbang, untuk menjamin agar Tergugat dan Turut Tergugat mematuhi dan melaksanakan putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap maka Majelis Hakim perlu menetapkan sejumlah uang paksa secara patut kepada Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana petitum gugatan poin 7 (tujuh), yang besarnya adalah Rp1.000.000,00(satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap dan oleh karenanya petitum gugatan poin 7(tujuh) tersebut juga selaknya dikabulkan dengan adanya perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa setiap warga negara mempunyai kewajiban yang sama dalam hal untuk patuh dan tunduk terhadap putusan dalam perkara a quo, sehingga oleh karena sudah menjadi kewajiban maka petitum poin 9 (Sembilan) adalah hal yang berlebihan untuk dimuat dalam amar putusan dan oleh karenanya dikesampingkan;

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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 terhadap petitum gugatan lainnya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikannya dipersidangan dan tidak mempunyai alasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagian, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan Sebagian dan menolak gugatan selainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat serta Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditetapkan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini, dengan demikian petitum angka 10 (sepuluh) juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat atas bukti surat maupun pembuktian lainnya yang tidak berhubungan langsung dengan permasalahan dalam perkara a quo dianggap telah dipertimbangkan dengan dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Reglement Buitengengwesten (RBg), serta segala peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

Dalam provisi;

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum tetap terhadap surat-surat sebagai berikut:
 - i. Surat No.: 001/MSB/IX/2022 tertanggal 16 November 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Peringatan Ke-1 Dan Pemberitahuan Dimulainya Masa Penyelesaian Damai;
 - ii. Surat No.: 002/MSB/IX/2022 tertanggal 19 November 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintan Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Peringatan Ke-2;

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg

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

- iii. Surat No.: 003/MSB/IX/2022 tertanggal 22 November 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintang Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Peringatan Ke-3;
- iv. Surat No.: 004/MSB/IX/2022 tertanggal 02 Desember 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintang Sungai Indah (in casu Para Tergugat) perihal Surat Pemberitahuan Pengakiran Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 34, Tertanggal 07 Oktober 2019;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menyatakan Sah Pengakhiran Perjanjian terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.: 34 tertanggal 07 Oktober 2019 dibuat di hadapan Ninik Noviana, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Bintan yang dilakukan oleh Penggugat berdasarkan Surat No.: 004/MSB/IX/2022 tertanggal 02 Desember 2022 dari PT Mangrove Sanctuary Bintan (in casu Penggugat) kepada PT Bintang Sungai Indah (in casu Tergugat) perihal Surat Pemberitahuan Pengakiran Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 34, Tertanggal 07 Oktober 2019;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan dari segala kegiatan dan aktivitas diatas Objek Sewa tersebut serta keluar dan menyerahkan kembali Objek Sewa kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayarkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) atas setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi Putusan Perkara a quo;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.005.000,- (Satu Juta Lima Ribu Rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang, pada hari Rabu, tanggal 5 Juli 2023 oleh kami, Isdaryanto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Widodo Hariawan, S.H., M.H dan Justiar Ronal, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh L. Siregar, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Turut Tergugat secara e-litigasi;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Widodo Hariawan, S.H., M.H.

Isdaryanto, S.H., M.H.

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2022/PN Tpg



Justiar Ronal, S.H.

Panitera Pengganti,

L. Siregar

Perincian Biaya Perkara:

1. Materai Putusan	: Rp	10.000,00
2. Panggilan Jurusita	: Rp	850.000,00
3. Biaya proses	: Rp	75.000,00
4. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
5. PNPB Panggilan Pertama Penggugat	: Rp	10.000,00
6. PNPB Panggilan Pertama Tergugat	: Rp	20.000,00
7. Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	1.005.000,00

(Satu Juta Lima Ribu Rupiah)