



Kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan: Studi Kasus Putusan Tingkat Banding (Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 725/Pdt/2019/Pt Dki)

Masagus Hexal Rizkian¹, Muhammad Afif², Keshia Annisa Putri³,
Keisha Rafilah Putri⁴, Shabiya Zahra Alifa Koesnaedy⁵, Devyta Ardiyaning
Azz Zahra⁶, Ranti Angelina⁷, Wardani Rizkianti⁸

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum.
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Abstrak

Received: 20 Juni 2025
Revised: 27 Juni 2025
Accepted: 01 Juli 2025

Dalam konteks putusan tingkat banding Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 725/PDT/2019/PT DKI, kasus wanprestasi yang terdapat pada kasus ini adalah perbuatan wanprestasi atau ingkar janji pada perjanjian sewa menyewa antara pemilik gedung yaitu PT. UOB Plaza selaku Penggugat dan PT. Millenium Penata Futures selaku Tergugat serta PT. Starpeak Equity Futures selaku Turut Tergugat. Sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat berupa tindakan wanprestasi atau perbuatan ingkar janji dalam penunggakan biaya sewa dan penunggakan biaya layanan yang telah dilakukan oleh Pihak Tergugat dan Pihak Turut Tergugat. Pada sengketa ini, Penggugat selaku pemilik hak atas biaya sewa dan biaya layanan telah melayangkan peringatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat tetapi tidak ada itikad baik yang ditunjukkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat. Putusan Pengadilan yaitu Keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Nomor 725/PDT/2019/PT DKI yang menjadi Putusan terkait dengan sengketa ini berfokus pada pertanggungjawaban sebagai bentuk pelaksanaan kewajiban terkait dengan suatu perjanjian secara tepat waktu.

Keywords: Perjanjian, Sewa menyewa, Wanprestasi.

(*) Corresponding Author: ¹2310611131@mahasiswa.upnvj.ac.id
²2310611138@mahasiswa.upnvj.ac.id
³2310611197@mahasiswa.upnvj.ac.id
⁴2310611210@mahasiswa.upnvj.ac.id
⁵2310611212@mahasiswa.upnvj.ac.id
⁶2310611218@mahasiswa.upnvj.ac.id
⁷2310611226@mahasiswa.upnvj.ac.id
⁸wardanirizianti@upnvj.ac.id

How to Cite: Rizkian, M., Afif, M., Putri, K., Putri, K., Koesnaedy, S., Azz Zahra, D., Angelina, R., & Rizkianti, W. (2025). Kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan: Studi Kasus Putusan Tingkat Banding (Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 725/Pdt/2019/Pt Dki). *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(7.D), 143-153. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/10940>

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa-menyewa memiliki peran yang sangat signifikan dalam praktik hukum di Indonesia, terutama dalam konteks pengaturan hubungan antara pemilik barang dan penyewa. Putusan Nomor: 725/PDT/2019/PT.DKI, yang berisikan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruangan, mengacu pada aturan diatur dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Secara garis besar, perjanjian sewa menyewa adalah sebuah kontrak atau perjanjian timbal balik yang pada pihak yang memberikan sewa berkomitmen

untuk menyediakan barang kepada penyewa dengan tujuan memenuhi kepuasan mereka, kemudian mendapatkan biaya imbalan pembayaran harga yang telah ditentukan selama jangka waktu sewa tertentu.

Aturan ini menjelaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi beberapa unsur penting, seperti kewajiban untuk memiliki persetujuan para pihak yang terkait, objek prestasi yang disewakan jelas, prosedur sewa-menyewa searah dengan ketentuan undang-undang yang berlaku sehingga tidak ada terjadinya penyelewengan, serta memiliki tujuan perjanjian yang jelas disertai dengan akad, dan bersifat umum, tertib, pastinya tidak melanggar keasusilaan. Selain itu, perjanjian Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPerdara, yang memuat rincian mengenai hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Pihak yang menyewakan harus menyerahkan barang dalam keadaan baik dan memeliharanya sebaik mungkin agar digunakan untuk keperluan yang telah tertera di awal perjanjian, sementara pihak penyewa harus memakai barang tersebut dengan melunasi biaya sewa dengan tepat pada tenggat waktu yang telah ditentukan pada awal perjanjian disertai dengan itikad yang baik.

Kasus pada Putusan Nomor: 725/PDT/2019/PT.DKI, yaitu kesepakatan untuk menyewakan sebagian ruang yang terdapat di dalam sebuah gedung, yang sering disebut juga sebagai *Lease Office Agreement* ("LOA-9/2013). Perjanjian tersebut berlangsung antara PT. UOB Plaza (Penggugat) Pemilik gedung UOB Plaza Thamrin Nine & PT. Millenium Penata Futures (selaku Tergugat) dan PT. Starpeak Equity Futures (selaku Turut Tergugat). yang menyewa ruangan kantor di UOB Plaza. Pada tanggal 31 Mei 2016, Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat sepakat untuk melaksanakan Perjanjian Novasi yang bertujuan menggantikan lokasi sewa (unit) terkait dengan LOA-9/2013, LOA-9/2014, dan LOA-9/2015.

Berlakunya perjanjian sewa-menyewa tersebut dimula berlaku dari tanggal 11 Januari 2014 s/d 10 Januari 2019, dengan beberapa kali pembaruan perjanjian yang mencakup perubahan unit dan uang jaminan. Tergugat diketahui sukar untuk memenuhi kewajibannya, pembayaran sewa, uang jaminan yang telah ditentukan dan *service charge*. Penggugat sudah memberikan peringatan pertama, yaitu pada tanggal 20 Februari 2017, ia mengirim *email* untuk Tergugat sebagai pengingat, jika sampai tanggal 28 Februari 2017 Tergugat tidak dapat melunasi tagihan tunggakan, listrik di area unit sewa terpaksa akan diputuskan oleh Penggugat. Karena adanya peringatan tersebut, Tergugat akhirnya melakukan transaksi cicilan kedua senilai Rp.200.000.000. Penggugat juga memutuskan aliran listrik yang ditempati Tergugat dikarenakan Tergugat belum melunasi pembayaran tagihan sewa dan biaya layanan untuk periode Januari hingga Maret 2017. Kemudian, pada tanggal 1 Maret 2017, dan setelah pemutusan, Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya untuk membayar tunggaknya. Tergugat meminta secara langsung kepada Penggugat agar di beri izin untuk mengambil barang-barang pribadinya dan segera meninggalkan unit sewa tersebut dan pindah ketempat lain dalam kondisi meninggalkan tunggakan kewajiban.

Gugatan tersebut menunjukkan permasalahan utama yang terjadi adalah keterlambatan pembayaran oleh Tergugat terhadap kewajiban sewa dan *service charge* di gedung UOB Plaza Thamrin Nine. Sudah berbagai cara yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat, dilakukan dari pertemuan hingga peringatan. Tergugat tetap tidak membayar kewajibannya dengan sebagaimana perjanjian yang

sudah disepakati sejak awal. Oleh karena itu, gugatan oleh Penggugat dinilai memiliki landasan yang kokoh berdasarkan klaim-klaim yang diajukan untuk Tergugat.

Tujuan

Tujuan dalam pembuatan paper dengan judul Kasus Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ruangan (Studi Kasus Putusan Tingkat Banding pada Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 725/PDT/2019/PT DKI) antara lain adalah sebagai bentuk penganalisisan terhadap kasus wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa ruangan dalam putusan tingkat banding dalam Putusan Nomor 725/PDT/2019/PT dari Pengadilan Tinggi Jakarta DKI serta bentuk analisis dari dampak kasus tersebut kepada para pihak yang terlibat. Tujuan lain dari dibuatnya paper ini adalah untuk mengidentifikasi pertimbangan hukum serta dasar hukum yang dijadikan acuan dalam kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut. Pertimbangan hukum yang diidentifikasi dalam paper ini adalah sebagai bentuk implementasi terhadap dasar hukum dalam bentuk perjanjian sewa menyewa yang terjadi di Indonesia. Penulis berharap dalam dibuatnya paper ini, pembaca dapat mendapatkan informasi lanjutan serta informasi mendalam terkait dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 725/PDT/2019/PT DKI yang dapat digunakan untuk kepentingan akademik dan kepentingan terkait dengan hukum yang dimiliki oleh para pembaca.

Urgensi Penelitian

Wanprestasi tidak jarang menyebabkan adanya ketimpangan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan customer, hal tersebut terjadi dalam kasus ini dimana PT. Millenium Penata Futures sebagai pihak tergugat dan PT. Starpeak Equity Futures sebagai pihak turut tergugat, melakukan ingkar janji atau wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran sesuai dengan termin dalam kontrak atau melewati batas waktu yang telah ditetapkan dan disepakati. Urgensi penelitian dalam kasus wanprestasi yang dialami oleh PT. UOB Property sangat relevan dengan hukum dan perikatan dalam bisnis. Penelitian ini berfungsi untuk menjelaskan aspek perlindungan hukum yang tersedia bagi PT UOB Property yang menghadapi wanprestasi. Dalam konteks hukum, penting untuk mengetahui Hak-hak apa saja yang dimiliki oleh pihak yang dirugikan serta langkah-langkah hukum yang dapat diambil untuk menuntut ganti rugi atau penyelesaian sengketa. Penelitian ini mengkaji ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur wanprestasi, serta cara pengadilan menerapkan hukum tersebut. Oleh karena itu, temuan dari penelitian ini dapat memberikan pemahaman hukum yang jelas bagi para pelaku usaha mengenai konsekuensi dari wanprestasi dan langkah-langkah yang dapat diambil untuk melindungi hak-hak mereka. Oleh sebab itu penelitian ini menunjukkan urgensi mengenai pentingnya melindungi hak-hak dalam kontrak yang disepakati oleh semua semua pihak yang terlibat.

Dilihat dari penyelesaian permasalahan antara PT. UOB Property dan PT. Millenium Penata Futures yang berlarut-larut dan merugikan pihak PT. UOB Property, juga menjelaskan bahwa penelitian ini membantu mengidentifikasi faktor-faktor penyebab tergugat melakukan wanprestasi, seperti kesulitan dalam melakukan pemenuhan kewajiban pembayaran yang dialami pihak PT. Millenium Penata Futures. Dengan memahami akar permasalahan yang dialami pihak tergugat, pihak-pihak terkait dapat merumuskan langkah-langkah preventif untuk mencegah

peristiwa hal yang serupa terjadi di kemudian hari. Selain itu, dengan menganalisis kasus ini, dapat menjelaskan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan sesuai dengan duduk perkara. serta memberikan kepastian dan kejelasan hukum bagi para pelaku usaha.

TINJAUAN PUSTAKA

Wanprestasi, Perjanjian, sewa menyewa.

A. Wanprestasi

Dalam sebuah perjanjian dan perikatan, terdapat tindakan yang tidak menunjukkan itikad baik dan intensi untuk melaksanakan tanggung jawab dalam menunaikan perjanjian tersebut yang disebut sebagai tindakan Wanprestasi. Wanprestasi adalah sebuah perbuatan tidak memenuhi hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dalam perikatan atau perjanjian (Abdulkadir Muhammad, 2017).

Sebagaimana dalam sebuah perjanjian, perikatan, maupun kontrak terdapat tanggung jawab, kewajiban, dan hak yang wajib dijalankan dan dipenuhi oleh para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau perikatan tersebut, tindakan Wanprestasi atau yang dapat disebut sebagai tindakan ingkar janji, suatu pihak tersebut tidak melaksanakan tanggung jawab dan kewajibannya yang sudah tertera dalam perjanjian, perikatan, maupun kontrak tersebut. Konsekuensi atau dampak yang dapat dirasakan secara langsung dari tindakan wanprestasi atau perbuatan ingkar janji ini terhadap pihak yang dirugikan adalah adanya kemungkinan bahwa pihak yang dirugikan tersebut menuntut haknya secara hukum yaitu timbulnya gugatan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi.

Dalam perbuatan wanprestasi ini, umumnya ada beberapa hal yang tidak jarang dilakukan oleh pihak yang sedang melangsunjkan perjanjian, perikatan, maupun kontrak yaitu melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana mestinya, melakukan sesuatu tetapi tidak tepat waktu, tidak melakukan apa yang menjadi kewajibannya sama sekali, serta melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian, perikatan, ataupun kontrak terkait (Muhammad Syaifuddin, 2012).

B. Perjanjian

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana diatur dalam Buku Kedua mengenai Perikatan, Pasal 1313 menyatakan bahwa "Perjanjian adalah suatu tindakan di mana satu atau lebih pihak berkomitmen kepada satu atau lebih pihak lainnya.". Pasal 1313 KUHPdata ini pada dasarnya berisi mengenai pengertian umum dari persetujuan yang mana adalah sebuah perbuatan dan tindakan salah satu pihak atau beberapa pihak membuat komitmen kepada pihak lain atau beberapa pihak lainnya, hal ini memiliki pengertian yang hampir sama dengan perjanjian yaitu sebuah tindakan yang memiliki dampak timbal balik di antara dua orang atau lebih yang membuat kesepakatan untuk menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Persetujuan dapat dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis atau dikatakan secara lisan serta dibuat dan disetujui oleh suatu pihak dengan pihak lainnya sebagai pihak yang mengikatkan dirinya terhadap perjanjian tersebut.

Pada sisi lain, menurut Subekti perjanjian merupakan sebuah peristiwa dimana seseorang berjanji pada seseorang yang lainnya untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal. Pada pandangan lain menurut Tirtodiningrat, perjanjian

adalah sebuah tindakan berdasar hukum yang didasari oleh kata dan keinginan untuk sepakat yang berlangsung di antara dua individu atau lebih yang mampu mengakibatkan dampak hukum berdasarkan Undang-Undang kepada orang yang mengikatkan dirinya tersebut.

C. Sewa menyewa

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Kedua yang berisi mengenai perikatan sesuai dengan Pasal 1548 menyatakan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak berkomitmen untuk memberikan hak menikmati suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan berupa pembayaran sejumlah harga yang telah disepakati oleh pihak tersebut. Perjanjian ini dapat mencakup berbagai jenis barang, baik yang bersifat tetap maupun bergerak.

Pasal 1548 menafsirkan bahwa tindakan atau kesepakatan sewa-menyewa yang terjalin antara satu pihak dengan pihak lainnya. lainnya didasari atas persetujuan pihak-pihak tersebut yang mana suatu pihak yang setuju untuk mengikatkan dirinya telah setuju untuk memberikan kenikmatan dan hak atas suatu barang terhadap pihak lainnya yang turut serta mengikatkan diri atas persetujuan tersebut. Bentuk objek sewa menyewa menurut Pasal 1548 dapat berupa beragam jenis barang, baik yang bersifat permanen seperti gedung, maupun berupa barang yang bersifat bergerak. Secara umum, peristiwa sewa menyewa dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan persetujuan antara pemilik yang menyewakan dan pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut.

Rumusan Masalah

- A. Bagaimana kedudukan perkara dalam kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa antara PT. UOB Plaza selaku pemberi sewa dan PT. Millenium Penata Futures sebagai pihak Tergugat dan PT. Starpeak Equity Futures sebagai pihak Turut Tergugat.
- B. Analisis terkait dengan jawaban Tergugat.
- C. Pertimbangan Hukum, serta Dasar Hukum pada kasus Wanprestasi ini.

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Perkara

Pihak yang mengajukan gugatan merupakan pemilik UOB Plaza, Sebagian ruangan yang ada di gedung tersebut dimiliki dan dikelola pemilik (pengaju gugatan) dan terdapat tempat yang dipinjamkan kepada pihak lain melalui perjanjian atau kontrak sewa menyewa, seperti Letter of Agreement (LOA).

PT. Millenium Penata Futures (sebagai Tergugat) dan PT. Starpeak Equity Futures (sebagai Turut Tergugat) merupakan bagian dari penyewa tersebut. Pada 9 Desember 2013, Penggugat menandatangani Surat (LOA-9/2013) bersama Turut Tergugat, penandatanganan tersebut dilakukan untuk penyewaan ruangan yang berada di lantai 32. Perjanjian tersebut dilaksanakan dimulai pada 11 Januari 2014 dan berakhir pada 10 Januari 2019. Pada 12 Januari 2015 dan 9 Desember 2014 Penggugat memberikan tanda tangan perjanjian sewa menyewa ruangan kantor atau LOA dengan Tergugat.

Pada 31 Mei 2016, pihak yang bersengketa dalam kasus ini setuju untuk memperbarui perjanjian yang sudah dibuat (*Novation Agreement*), pembaruan perjanjian yang dimaksud adalah untuk LOA-9/2013, LOA-9/2014, dan LOA-

9/2015. Tergugat bersama dengan turut Tergugat sepakat atas dilakukannya pertukaran lokasi sewa (*unit*). Konsekuensinya terdapat perubahan uang jaminan (*security deposit*).

Selama berjalannya waktu, Tergugat tidak lancar memenuhi kewajibannya. Pada 2 September 2016, Penggugat berdiskusi dengan perwakilan Tergugat, mengenai kekurangan biaya jaminan sewa, utang sewa, dan pembayaran lain seperti *service charge* hingga dengan bulan Juni tahun 2016. Di dalam diskusi tersebut perwakilan tergugat memberikan janji kepada penggugat bahwa tergugat akan melaksanakannya. Namun, janji tersebut tidak terwujud, sehingga di tanggal 8 September 2016 Penggugat mengirim *email* untuk kepada tergugat untuk memberi tahu mengenai hal tersebut.

Sesudah melaksanakan berbagai pertemuan dan mengingatkan melalui *email*, pada Desember 2016, Penggugat berinisiatif untuk memberikan keringanan sistem pembayaran Juli 2016 sampai Desember 2016, sistem tersebut merupakan sistem dengan cicilan berjumlah Rp200.000.000 setiap bulan, dengan jangka waktu selama 14 bulan. Perhitungan ini dilakukan mulai dari Januari 2017 hingga Februari 2018. Namun, kebijakan ini tidak juga dilaksanakan oleh Tergugat. Cicilan atau angsuran pertama baru dibayarkan pada 17 Februari 2017 dan selayaknya tergugat juga terus melanjutkan pembayaran atas piutang sewa dan biaya layanan.

Karena keterlambatan tersebut, Penggugat mengirimkan email untuk Tergugat yang berisi peringatan bahwa jika sampai dengan 28 Februari 2017 Tergugat tidak melunaskan pembayaran, maka Penggugat akan memutus listrik yang berada di daerah unit yang disewa. Setelah itu, pada 22 Februari 2017, Tergugat membayar cicilan kedua sebesar Rp200.000.000. karena Tergugat belum melakukan pembayaran tunggakan. Penggugat mengajukan permohonan penangguhan terkait sewa dan biaya layanan untuk periode Januari 2017 hingga Maret 2017 serta menginisiasi diskusi. Namun, tidak bersamaan dengan pembayaran lanjutan sebagaimana jadwal yang sudah disetujui.

Pada 1 Maret 2017, Penggugat memutuskan aliran listrik. pascapemutusan, Tergugat juga tidak melunasi pembayaran dan pada 10 Maret 2017, perwakilan dari pihak Tergugat memohon dengan ujaran ditujukan pada Penggugat yang pada intinya permohonan tersebut merupakan permintaan untuk diperbolehkan untuk mengambil barang yang ada dan pergi dari ruang sewa dengan meninggalkan tunggakan kewajiban.

Karena tidak kunjung usai permasalahannya, Penggugat kemudian mengirimkan empat surat peringatan. Sebagai tanggapan, Tergugat hanya memberi tanggapan berupa surat yang dikirim pada 20 Juni 2017, yang intinya menjelaskan bahwa tergugat telah menyetujui besaran nominal kewajiban tersebut sebelumnya melalui kesepakatan dengan salah satu pegawai Penggugat. Setelah itu, pihak tergugat meminta agar diberikan waktu untuk diskusi mengenai permasalahan secara langsung. Pada tanggal 6 Juli 2017, perwakilan dari tergugat bertemu dengan Penggugat, dan pertemuan tersebut diikuti dengan pemberian surat kepada Penggugat pada tanggal 17 Juli 2017, yang memberitahukan jumlah kewajiban serta daftar pembayaran yang telah dilunasi pada Penggugat. Penggugat dan tergugat kemudian melakukan pemeriksaan jumlah tunggakan dan dan pelunasan yang sudah dilaksanakan. Dan data keuangan Tergugat telah tercatat dengan baik. Dari

pernyataan dan percakapan itu dapat dipastikan bahwa tidak ditemukan perbedaan kalkulasi.

Tergugat tidak membantah mengenai tunggakan kewajiban. Dengan ini, masalah pokoknya adalah Tergugat tidak melaksanakan semua kewajibannya pada Penggugat yang sudah ditentukan. Besaran total kewajiban Tergugat kepada Penggugat di 9 Maret 2018 ialah:

1. Total nominal sewa dan *service charge* Rp4.662.995.501,19
2. Total Listrik Rp. 8.930.836,30

Sehingga totalnya adalah Rp. 4.671.926.337,49. total angka itu akan terus tumbuh bertambah nominalnya dikarenakan adanya biaya atau bunga keterlambatan hingga pembayaran dilunasi.

Hingga dikirimkannya surat terakhir, dengan waktu akhir 22 Maret 2018, Tergugat belum melaksanakan sisa dari pembayaran. Berdasarkan hal tersebut, terbukti bahwa Tergugat sudah melanggar janji atau wanprestasi kepada Penggugat. Hal ini didasari oleh lamanya jangka waktu, maka tergugat juga patut disebut bahwa pihak tersebut juga telah beritikad buruk terhadap Penggugat. Karena penyelesaian masalah ini telah berlangsung lama dan sangat membebani Penggugat, maka Penggugat memutuskan untuk mengajukan tuntutan, baik pelunasan pokok kewajiban dan pelunasan denda kewajiban, ataupun ganti rugi lainnya dari apa yang telah dilakukan oleh Tergugat yang kurang berkenan atau sesuai sebagaimana yang sudah disetujui dalam kesepakatan yang telah dibuat. Selain memenuhi kewajiban pokok, Penggugat juga mengajukan tuntutan biaya lain berupa ganti rugi immaterial dan biaya-biaya penyelesaian hukum, dengan jumlah Rp1.000.000.000.

Sebagai jaminan dari Tergugat, maka Penggugat juga meminta agar Tergugat juga dibebani uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000 per hari, dihitung mulai dari saat tanggal putusan perkara hingga pembayaran kewajiban dimaksud dilaksanakan oleh tergugat. Untuk memastikan tuntutan dari pengaju gugatan agar tidak menjadi cuma-cuma (*illusoir*), maka hal itu menjadi dasar yang cukup untuk penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memverifikasi dan mempertimbangkan gugatan ini agar melakukan/meletakkan penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*) yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak di atasnya, penyitaan revindikatoir (*revindicatoir beslag*), terhadap semua aset kekayaan Tergugat, penyitaan jaminan serta penyitaan revindikatoir terhadap aset lain yang dimiliki oleh Tergugat, baik berupa benda bergerak ataupun yang tidak bergerak dan yang didapat atau diketahui di kemudian hari. Karena gugatan yang diajukan ini memiliki dasar atau alasan hukum yang kokoh dan didukung oleh bukti yang meyakinkan, karena itu Penggugat memohon agar di dalam putusannya dapat dinyatakan untuk penetapan putusan di kasus ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya pembelaan atau verzet, banding, serta kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

B. Jawaban Tergugat dalam Perkara

Dalam gugatan yang dilayangkan oleh penggugat mengandung unsur “*OBSCUUR LIBEL*” yaitu gugatan yang terjadi dinilai kabur dan tidak jelas dikarenakan beberapa hal. Adapun poin yang dapat mengatakan bahwa Gugatan bersifat kabur, antara lain:

Kontrak yang dibuat antara Penggugat dan Terdakwa disusun dalam Bahasa Asing dan tidak mencakup Bahasa Indonesia (aspek bilingual). Hal ini jelas

bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan (“UU No. 24 Tahun 2009”) Pasal 31 Ayat (1), yang menyatakan bahwa “Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan Lembaga Negara, badan pemerintah Republik Indonesia, Lembaga Swasta Indonesia, atau Warga Negara Indonesia perorangan.” Pendapat ini diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung, termasuk dalam Putusan Mahkamah Negeri Jakarta Barat Nomor 451/PDT G/2013 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2015.

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang dan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang ditetapkan, Perjanjian yang gagal memenuhi kriteria formal tertentu dianggap batal secara hukum atau, setidaknya, tanpa efek hukum yang mengikat (Null and Void; NIETIG), yang berlaku untuk Perjanjian Sewa Kantor (“LOA-9/2014”) dan Perjanjian Novasi.

Sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam LOA-9/2014 dan Perjanjian Novasi yang tertanggal 31 Mei 2016, mata uang yang berlaku diidentifikasi sebagai mata uang asing, terutama Dolar Amerika Serikat. Mengulangi posisi mereka, Terdakwa menegakkan Perjanjian Sewa Kantor (“LOA-9/2014”) dan Perjanjian Novasi, yang melanggar Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Mata Uang Pasal 33 ayat (1) menyatakan bahwa, “Setiap orang yang tidak menggunakan Rupiah dalam transaksi yang dimaksudkan untuk pembayaran atau penyelesaian kewajiban keuangan lainnya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 21 (1) dapat dikenakan hukuman penjara tidak melebihi satu tahun penjara dan denda paling banyak sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta Rupiah).”

Mengingat penggunaan mata uang asing sebagai mode remunerasi, jelas bahwa itu gagal memenuhi prasyarat formal tertentu yang diamanatkan oleh Undang-Undang; akibatnya, Perjanjian Sewa Kantor (“LOA9/2014”) dan Perjanjian Novasi dinyatakan Batal secara otomatis menurut hukum atau, paling tidak, tidak memiliki efek hukum yang mengikat (Null and Void; NIETIG).

Permohonan untuk penyitaan jaminan (conservatoir beslag) dan penyitaan revindikat (revindicatoir beslag) yang diajukan oleh pihak Penggugat dianggap ilusi karena kegagalannya untuk menggambarkan rincian penting seperti lokasi, klasifikasi, dimensi, dan batas properti yang bersangkutan, identitas pemilik, perkiraan penilaian, di antara informasi terkait lainnya. Posisi ini lebih lanjut didukung oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1159K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984, yang menyatakan bahwa: “gugatan yang tidak dapat menentukan batas-batas objek yang diperebutkan dianggap tidak jelas fitnah dan akibatnya, gugatan tersebut tidak dapat diterima.” Penggugat tidak dapat memberikan penjelasan komprehensif mengenai penggambaran bidang tanah dan struktur yang dicari untuk disita, terutama dalam kaitannya dengan pemberian jaminan untuk penyitaan.

Dalam proses utama, Terdakwa dengan tegas membantah semua pernyataan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana diartikulasikan dalam Klaimnya, menegaskan bahwa klaim ini pada dasarnya bertentangan dengan fakta-fakta yang dapat diverifikasi dari konteks hukum, kecuali untuk hal-hal yang telah secara eksplisit diakui oleh Terdakwa.

Penggugat tampaknya menunjukkan tingkat kelalaian terkait dokumentasi, terutama sehubungan dengan pemenuhan kewajiban tertentu oleh Terdakwa yang telah dilaksanakan namun, itu terus diabaikan.; misalnya, transaksi pembayaran Pada tanggal 12 Juni 2016, jumlah yang diterima adalah Rp 296.684.115 (dua ratus sembilan puluh enam juta enam ratus delapan puluh empat ribu Rupiah), sementara Penggugat mengakui hanya menerima Rp 243.684.648 (dua ratus empat puluh tiga juta enam ratus delapan puluh empat ribu enam ratus empat puluh delapan Rupiah).

Selanjutnya, pembayaran yang tercatat pada tanggal 17 Februari 2017 sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta Rupiah) belum diakui oleh Penggugat.

Selain itu, transaksi pembayaran Pada 22 Februari 2017, jumlah sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta Rupiah) tersebut tetap tidak diterima oleh Penggugat.

Responden sehubungan dengan hal ini telah mengajukan pertanyaan mengenai niat Pengadu, yang mencari ganti rugi non-material senilai Rp 1.000.000.000 (satu miliar Rupiah) guna menanggung biaya hukum. Penggugat meminta Tergugat untuk segera mempercepat diskusi yang berkaitan dengan perselisihan, daripada mengantisipasi keuntungan moneter dari perselisihan tersebut.

Tergugat dalam hal ini telah menghadapi dampak yang berasal dari ketidakmampuan untuk menegakkan sewa sampai jangka waktu Perjanjian berakhir, yang mengakibatkan penghapusan uang jaminan yang sebelumnya disediakan, bersama dengan semua barang yang terletak di dalamnya.

Tergugat membantah pernyataan yang dibuat oleh perwakilan Penggugat dan penasihat hukum mereka selama proses mediasi, dengan alasan bahwa dana setoran yang dihitung tidak memadai untuk pemulihan properti sewaan. Hal ini mencerminkan kurangnya profesionalisme, karena penentuan jumlah uang jaminan berada pada Pengadu, dan dalam konteks ini, dana dimaksudkan untuk mencegah hasil yang tidak diinginkan di masa depan.

Tergugat mengajukan petisi kepada Yang Mulia kepada Pengadilan Hakim yang mengawasi, mempertimbangkan, dan membuat keputusan tentang masalah tersebut untuk sepenuhnya menerima Pengecualian Termohon dan sepenuhnya menolak Klaim Pengadu atau, paling tidak, menyatakannya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dan untuk memerintahkan Pengadu untuk menanggung semua biaya yang dikeluarkan dalam proses *a quo*.

C. Pertimbangan Hukum dan Dasar Hukum

Dalam kasus yang diuraikan dalam Putusan Nomor 725/PDT/2019/PT.DKI, terdapat beberapa pertimbangan hukum dan dasar hukum yang relevan terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa.

1. Pertimbangan Hukum

a. Kedudukan Hukum

Para Pihak Penggugat, PT. UOB Plaza, sebagai pemilik gedung, memiliki hak untuk menuntut pembayaran sewa dan *service charge* sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Tergugat, PT. Millenium Penata Futures, sebagai penyewa, memiliki kewajiban untuk memenuhi pembayaran tersebut tepat waktu sesuai dengan ketentuan dalam *Lease Office Agreement (LOA)* yang berlaku.

b. Unsur Wanprestasi

Wanprestasi dapat terjadi saat salah satu pihak tidak memenuhi atau melanggar kesepakatan yang telah disepakati atau tidak memenuhi kewajiban dan haknya sesuai dengan isi perjanjian atau perikatan. Pada permasalahan ini, tergugat

melakukan ingkar janji dan tidak memenuhi keharusannya dalam pembayaran sewa dan *service charge*.

c. Pemberitahuan dan Peringatan

Penggugat telah melakukan berbagai upaya untuk mengingatkan Tergugat mengenai tunggakan pembayaran melalui *email* dan surat peringatan. Hal ini menunjukkan itikad baik Penggugat dalam menyelesaikan sengketa sebelum mengambil tindakan hukum lebih lanjut.

d. Pemutusan Listrik.

Tindakan Penggugat untuk memutus aliran listrik sebagai akibat dari keterlambatan pembayaran dapat dianggap sebagai langkah yang sah berdasarkan ketentuan dalam perjanjian sewa yang mengizinkan tindakan tersebut jika Tergugat gagal memenuhi kewajibannya.

e. Tuntutan Ganti Rugi

Penggugat berhak menuntut ganti rugi immaterial dan biaya hukum akibat pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat, pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang dialami. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdato.

2. Dasar Hukum

Dasar hukum yang menjadi acuan terkait dengan kasus Cidera janji dalam perjanjian sewa ruangan yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 725/PDT/2019/PT DKI pada tingkat banding antara lain:

Kitab Hukum Perdata (KUHPerdato):

a. Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Mengatur tentang perjanjian sewa menyewa, termasuk hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam konteks ini, pasal-pasal tersebut menjadi dasar hukum utama bagi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.

b. Pasal 1238 KUHPerdato

Menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi prestasinya, ia dianggap telah melakukan wanprestasi. Dalam kasus ini, Tergugat jelas telah gagal memenuhi kewajibannya membayar sewa dan *service charge*.

c. Pasal 1243 KUHPerdato

Mengatur tentang hak untuk menuntut ganti rugi akibat wanprestasi, memberikan landasan bagi Penggugat untuk meminta kompensasi atas kerugian yang diderita.

d. Pasal 1338 KUHPerdato menegaskan bahwa setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik dan mengikuti aturan hukum yang berlaku.

Keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya menunjukkan pelanggaran terhadap prinsip tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada kasus diatas dapat diambil sebuah kesimpulan yaitu tergugat telah melakukan wanprestasi atau yang disebut perbuatan ingkar janji kepada penggugat, karena tergugat tidak memenuhi perjanjian kewajiban pembayaran walaupun penggugat telah memberikan keringanan berupa perpanjangan pembayaran. Penggugat telah memperingatkan melalui *email*, namun dihiraukan oleh tergugat, sehingga hal ini menjadikan tergugat secara sah di mata hukum dianggap gagal dalam memenuhi prestasinya. Fokus utama dalam hal ini

adalah tergugat yang hingga saat ini belum memenuhi kewajiban pembayaran kepada pihak yang bersangkutan, yaitu penggugat, sebagaimana disebutkan mestinya harus dijalankan sampai tenggat waktu pemberian keringanan berakhir, yang mana hal ini menjadikan tergugat terbukti bahwa melakukan wanprestasi atau perbuatan ingkar janji.

Dalam hal ini secara resmi menunjukkan bahwa tuntutan penggugat atas wanprestasi yang dilakukan oleh sang tergugat memiliki dasar hukum yang kuat yang mana hal ini membuktikan bahwa tergugat secara sah dimata hukum melakukan wanprestasi. Namun dalam jawaban tergugat menjelaskan bahwa tergugat mengajukan eksepsi untuk meminta agar majelis hakim menolak gugatan sang penggugat karena tergugat menilai bahwa hal tersebut mengandung unsur yang bertentangan dan berbeda dengan sudut pandang sang tergugat. Tergugat berharap bahwa dalam kasus ini, putusan yang diambil dapat secara sah menggugurkan gugatan yang diajukan kepada penggugat, dan menindaklanjuti penggugat serta memberikan hukuman yaitu menyelesaikan pembayaran biaya perkara. Dasar hukum pada kasus ini sebagian besar tercantum pada pasal dalam KUHPerdata yang didalamnya mengatur tentang segala jenis bentuk perjanjian seperti perjanjian sewa menyewa, wanprestasi dan penuntutan hak ganti rugi dalam perkara.

DAFTAR PUSTAKA

- Fuady, M., & Syaifuddin, M. A. Wanprestasi 1. Pengertian Wanprestasi. **PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWAWA TANAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN PANEN DI DESA KEDATON 1 KECAMATAN BATANGHARI NUBAN**, 11.
- Gunawan, A. (2022, Juni). **ANALISA AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH DAN BANGUNAN**. *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol.8, No.6, 4066-4067.
- Gustavito, D. V. & Priyono, E. A. (2023). **ANALISIS KASUS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA YANG MENGGUNAKAN MATA UANG ASING BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 2011 TENTANG MATA UANG (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST**. *Diponegoro Law Journal*, Vol.12 No.1, 2-3.
- Lubis, T. H. (2021). **Hukum Perjanjian di Indonesia**. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(3), 177-190.
- Soleman, C. (2018). **Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**. *Lex Privatum*, 6(5).