

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN
ANTARA PT.JCO DONUT & COFFEE DENGAN PT. MATAHARI PUTRA PRIMA
TBK. (STUDI KASUS HYPERMART LIPPO KARAWACI UTARA DAN
BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR: 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst)**

Davy Hirawan Sutrisno¹, Titing Sugiarti², dan Yoelianto³

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila
Jl. Lenteng Agung Raya No.56, RT001/RW003, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12630

Abstract

In the implementation of a lease agreement, it is possible that legal problems may arise that can cause harm to one of the parties, which in treaty law is known as a tort. The problem is whether the actions of the Defendant Reconvension in the Lease Agreement can be categorized as Unlawful Acts as in Decision No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst and what are the Legal Consequences of Unlawful Acts committed by the Defendant Reconvension based on Case Study Decision No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst. The research method used is the normative juridical method. The results of the study can be concluded that the Unlawful Acts in the Lease Agreement committed by PT Jco Donut & Coffee against PT Matahari Putra Prima, Tbk. in Decision No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst, can occur because PT Jco Donut & Coffee did not carry out its obligation to vacate as the Panel of Judges has considered in the main consideration of the convention case which states that the lease period of the Lease Agreement between PT Matahari Putra Prima, Tbk. and PT Jco Donut & Coffee has expired on February 13, 2020. As well as the consequences of unlawful acts committed by PT Jco Donut & Coffee is to pay compensation in the form of material damage to PT Matahari Putra Prima, Tbk. In the amount of Rp.176,420,000.00 (one hundred seven six million four hundred twenty thousand rupiah) for demolition costs, Rp. 240,000,000.00 (two hundred forty million rupiah) to pay rent, and Rp.50,000,000.00 (fifty million rupiah) to pay transportation costs.

Keywords *Unlawful Act; Agreement; Lease.*

Abstrak

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tidak menutup kemungkinan timbul permasalahan hukum yang dapat menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak, yang di dalam hukum perjanjian dikenal dengan istilah perbuatan melawan hukum. Permasalahannya adalah Apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi dalam Perjanjian Sewa Menyewa dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam putusan No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst serta Bagaimana Akibat Hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi berdasarkan Studi Kasus Putusan No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang dilakukan oleh PT. Jco Donut & Coffee terhadap PT. Matahari Putra Prima, Tbk. pada Putusan No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst, dapat terjadi karena PT. Jco Donut & Coffee tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pengosongan sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara konvensi tersebut yang menyatakan bahwa masa sewa Perjanjian Sewa Menyewa Antara PT Matahari Putra Prima, Tbk., dan PT Jco Donut & Coffee telah berakhir pada tanggal 13 Februari 2020. Serta Akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Jco Donut & Coffee adalah membayar ganti kerugian berupa materiil kepada PT Matahari Putra Prima, Tbk. Sebesar Rp.176.420.000,00 (seratus tujuh enam juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) untuk biaya pembongkaran, Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) untuk membayar biaya sewa, dan Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk membayar biaya transportasi.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum; Perjanjian; Sewa Menyewa.

A. Latar Belakang

Pada dasarnya setiap orang yang hidup di dunia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak dapat dilakukan secara sendiri tanpa orang lain. Setiap orang mempunyai hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Hubungan yang dilakukan memiliki akibat hukum. Hubungan yang mempunyai akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban. Perkembangannya hukum yang ada ini diikuti dengan kemajuan dibidang hukum dan perundangan.

Interaksi dari masyarakat yang semakin universal seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan praktek pelaksanaannya, akibat lain dari interaksi ini adalah munculnya berbagai ragam bentuk perjanjian. Suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seorang atau dua orang lebih, dimana mereka saling berjanji untuk melaksanakan suatu kesepakatan. Sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang. Oleh karena itu, dalam suatu perjanjian dianggap lahir pada waktu terjadi kesepakatan antara para pihak.

Dengan mengikatnya kedua pihak dalam sewa menyewa tersebut maka terjadilah hubungan hukum antara kedua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban, hak dan kewajiban ini harus dipenuhi oleh kedua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa hak dari pihak yang menyewakan merupakan kewajiban dari si penyewa, sedangkan hak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tidak menutup kemungkinan timbul permasalahan hukum yang dapat menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak, yang di dalam hukum perjanjian dikenal dengan istilah perbuatan melawan hukum. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1365 kuhperdata sebagai berikut:

“tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”.

Sebagaimana dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst. Awal mula dari permasalahan yang timbul antara PT. JCO dengan PT. MATAHARI PUTRA dikarenakan sejak semula Perjanjian Sewa Menyewa telah disepakati oleh PT. JCO dan PT. MATAHARI PUTRA untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dengan telah ditentukan PT. JCO diberi Hak Perpanjangan Sewa untuk 5 (lima) tahun berikut, maka PT. JCO melalui surat No. : 037/JCO/BD/VII/2019 tertanggal 06 Agustus 2019 telah memberitahukan kepada PT. MATAHARI PUTRA atas persetujuan dari PT. JCO untuk perpanjangan sewa J.CO DONUTS & COFFEE pada Objek Sewa periode 14 Februari 2020 s/d 13 Februari 2025 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. Namun pada surat pemberitahuan tersebut kemudian PT. MATAHARI PUTRA melampirkan surat pada tanggal 05 September 2019 yang menyatakan bahwa PT. MATAHARI PUTRA merasa tidak memperpanjang masa sewa dengan alasan bahwa Objek Sewa hendak dipergunakan oleh PT. MATAHARI PUTRA.

Kemudian dengan pernyataan PT. Matahari Putra tersebut yang menyatakan untuk tidak memperpanjang masa sewa dengan alasan Objek Sewa hendak dipergunakan oleh PT. Matahari Putra padahal PT. Jco memiliki Hak Perpanjangan Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, maka PT. Jco menyatakan keberatan atas pernyataan PT. Matahari Putra tersebut, dan melalui Kuasa Hukum PT. Jco memberikan peringatan berupa teguran hukum atau bias disebut dengan somasi kepada PT. Matahari Putra bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak berdasarkan pasal 1338 ayat 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") sehingga meminta PT. Matahari Putra untuk tunduk dan beritikad baik melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, maka hubungan hukum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 025/TL/PSM/F/JCO/03/17 tertanggal 22 Maret 2017 telah berakhir pada tanggal 13 Februari 2020 dan tidak ada kesepakatan yang terlahir di dalam negosiasi untuk perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa, oleh karena PT. Jco tidak setuju dengan persyaratan yang diberikan oleh PT. Matahari Putra untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun.

Kemudian sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya, bahwa apabila salah satu pihak tidak sepakat dalam melakukan perpanjangan sewa, dan PT. Jco tidak mau direlokasi maupun kenaikan harga service charge untuk periode perpanjangan Rp. 150.000,00/m²/bulan, sehingga PT. Matahari Putra memutuskan untuk tidak menyetujui perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa, dan PT. Matahari Putra sebagai pihak Yang Menyewa berhak untuk menerima atau menolak permohonan perpanjangan dari Penyewa tersebut sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, maka pihak yang tidak setuju tersebut tidak dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, karena kata “Hak Perpanjangan 5 (lima) Tahun” berarti adanya pilihan yang tidak mengikat dan tidak diwajibkan atau diharuskan untuk dijalankan hanya untuk diprioritaskan untuk memperpanjang sewa. Oleh sebab itu berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka PT. Jco tidak berhasil membuktikan adanya wanprestasi yang telah dilakukan oleh PT. Matahari Putra sehubungan tidak diperpanjangnya Perjanjian Sewa Menyewa dan berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut bukan pula pemberhentian sepihak yang dilakukan oleh PT. Matahari Putra.

Bahwa dengan tidak terbuktinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Jco terhadap PT. Matahari Putra, maka gugatan PT. Jco haruslah ditolak dan menyatakan PT. Jco telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pengosongan serta serah terima atas area ruangan sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci kepada Penggugat Rekonvensi setelah Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 13 Februari 2020.

Perbuatan Melawan Hukum secara khusus diatur dalam ketentuan 1365 KUHPer yaitu “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, pokok permasalahan yang akan dibahas pada artikel ini yaitu; 1. Apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi dalam Perjanjian Sewa Menyewa dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam putusan No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst?; dan 2. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi berdasarkan Studi Kasus Putusan No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst?

B. Metode Penelitian

Berkaitan dengan landasan teori yang tersebut di atas, maka dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan metode penulisan dalam bentuk Normatif. Metode Normatif adalah sebuah metode pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan atau data sekunder. Data sekunder adalah bahan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (library research) Bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep, teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari penelitian pendahulu baik berupa peraturan perundang-undang dan karya ilmiah lainnya. Data Sekunder bisa mencakup bahan hukum primer, bahan hukum Sekunder. Data sekunder yang dimaksud terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer menurut Soerjono Soekanto adalah: Bahan Hukum yang mengikat seperti norma atau kaedah dasar, Peraturan dasar, peraturan Perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, putusan hakim, traktat, dan bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku (KUHPerdata).

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Kasus Posisi

a. Para Pihak

PT. MATAHARI PUTRA PRIMA, Tbk., yang beralamat kantor pusat di Gedung Menara Matahari Lt. 16-19, Jalan Boelevard Palem Raya Nomor 7, Lippo Karawaci – Tangerang 15811, Selanjutnya disebut PENGUGAT REKONVENSI;

MELAWAN

PT. JCO DONUT & COFFE, sebuah perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia sebagaimana Akta Pendirian No. 2 tertanggal 3 September 2004, yang dibuat dihadapan Notaris Iwan Halimy, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor C-27234 HT.01.01.TH.2004 tertanggal 1 November 2004, dan telah mengalami perubahan dengan perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 69 tertanggal 25 September 2018 yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor AHU-AH.01.03-0246998 tertanggal 27 September 2018, yang beralamat di Jalan Meruya Selatan No. 68, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Robert Suteja selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Frans Salom Girsang, S.H., M.H. dkk Masing-masing adalah Advokat pada Kantor Hukum Rialin, Girsang & Associates, yang beralamat di Gedung Palma One lantai 6, Unit #603, Jalan HR. Rasuna Said Kav. X – 2 No. 4, Jakarta Selatan 12950, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Januari 2020. Selanjutnya disebut TERGUGAT REKONVENSI.

b. Pertimbangan Hukum

Berdasarkan Jawaban dari dalil-dalil Tergugat Konvensi maka telah diajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. ***Exceptio temporis* mengenai gugatan Penggugat dikualifikasi telah lewat waktu (daluarsa) dikarenakan perjanjian sewa menyewa nomor: 025/TL/PSM/F/JCO/03/12 tertanggal 22 maret 2017 sebagai dasar hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi telah berakhir demi hukum:**

Dalil-dalil Penggugat Konvensi dalam Gugatan aquo terbukti merupakan Gugatan yang telah daluarsa, karena jangka waktu sewa menyewa antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sebagaimana ketentuan pada Butir 6c di dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah hanya sampai dengan tanggal 13 Februari 2020, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Konvensi dengan

Tergugat Konvensi telah berakhir demi hukum. Oleh karenanya sangat beralasan hukum dan sudah sepatutnya Gugatan Penggugat Konvensi aquo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo karena gugatan Penggugat Konvensi telah daluarsa dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas

2. ***Exceptio obscur libel* atau eksepsi gugatan Penggugat Konvensi kabur dan tidak jelas karena tidak ada dalil Penggugat Konvensi yang membuktikan Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi;**

Gugatan Penggugat Konvensi aquo kabur dan tidak jelas atau bisa disebut sebagai *obscur libel*, karena formulasi gugatan Penggugat Konvensi tidak terang isinya bahkan mengaburkan/menyesatkan fakta hukum yang sebenarnya. Penggugat Konvensi hanya mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi tidak mau melaksanakan ketentuan perpanjangan Jangka Waktu Sewa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa dan Tergugat Konvensi telah melakukan kelalaian (*wanprestasi*), padahal faktanya Tergugat Konvensi telah melaksanakan seluruh isi ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa tentang perpanjangan dan fakta bahwa Perjanjian Sewa Menyewa berakhir karena tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi berdasarkan negosiasi para pihak, sehingga hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi dalam Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir dengan sendirinya dan/atau berakhir demi hukum. Oleh karenanya gugatan Penggugat Konvensi aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

Dalam Repliknya Penggugat telah menyangkal eksepsi dari Tergugat dengan menyatakan:

1. Dalam teori dan praktek hukum acara di Negara Republik Indonesia, maka *Exceptio Temporis* merujuk pada ketentuan Pasal 1946 KUH Perdata yang menyatakan “Daluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang”
2. Tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perseorangan menurut ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata, gugur setelah lewat 30 (tiga puluh) tahun, demikian bunyinya : “Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”
3. Gugatan *aquo* tersebut bersifat perseorangan dan perbendaan, yaitu gugatan yang berdasarkan atas suatu perikatan yang bersumber pada Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 025/PSM/F/JCO/03/17 sehingga menuntut penyerahan objek sewa berdasarkan atas hak sewa dari Penggugat Konvensi selaku pihak Penyewa, dengan demikian berdasarkan Pasal 1946 KUH Perdata jo Pasal 1967 KUH Perdata, maka menurut hukum gugatan *aquo* tidak dikualifikasikan telah lewat jangka waktu (daluarsa)

4. Tergugat Konvensi secara sadar dan memahami betul “Hak Perpanjangan Sewa 5 (lima) tahun” berikut yang dimiliki Penggugat Konvensi berdasarkan Perjanjian Sewa menyewa yang pada pokoknya telah sangat jelas mengatur kesepakatan sewa untuk jangka waktu sewa tahun ke – 6 sampai dengan tahun ke - 10, namun Tergugat Konvensi telah mengingkari kesepakatan tersebut dengan tidak melakukan yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Sewa Menyewa terkait pelaksanaan sewa untuk periode sewa tahun ke-6 sampai dengan tahun ke-10, dengan demikian Tergugat Konvensi terbukti berada dalam keadaan wanprestasi.
5. Atas dasar dan penjelasan diatas, maka terhadap dalil-dalil Tergugat Konvensi terkait Exceptio Obscur Libel dimana gugatan Penggugat Konvensi kabur dan tidak jelas karena tidak ada dalil Penggugat Konvensi yang membuktikan Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi, telah terpatahkan karena dalil Tergugat Konvensi tersebut terbukti tidak benar.
6. Berdasarkan apa yang telah terurai di atas, maka Exceptio Temporis dan Exceptio Obscur Libel yang diajukan oleh Tergugat Konvensi terbukti tidak benar karena tidak memiliki dasar, oleh karena itu eksepsi-eksepsi tersebut harus ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan Eksepsi Tergugat point pertama mengenai Exceptio temporis mengenai gugatan Penggugat dikualifikasi telah lewat waktu (daluwarsa) dikarenakan perjanjian sewa menyewa nomor: 025/TL/PSM/F/JCO/03/12 tertanggal 22 maret 2017 sebagai dasar hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi telah berakhir, sebagaimana ketentuan pada Butir 6c di dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah hanya sampai dengan tanggal 13 Februari 2020, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi telah berakhir demi hukum. Bahwa pembahasan daluwarsa merupakan bab terakhir yang diatur dalam KUH Perdata, secara sistematis pengaturan daluwarsa dibagi kedalam beberapa judul yakni : Ketentuan umum mengenai daluwarsa sebagaimana diatur Pasal 1946 sampai dengan 1962, daluwarsa sebagai alat untuk memperoleh sesuatu diatur dalam Pasal 1963 sampai dengan Pasal 1966 KUH Perdata, daluwarsa sebagai alasan untuk dibebaskan dari suatu kewajiban diatur dalam Pasal 1977, sebab-sebab yang mencegah daluwarsa diatur dalam Pasal 1978 sampai dengan Pasal 1985 KUH Perdata, sebab- sebab yang menanggihkan daluwarsa diatur dalam Pasal 1986 sampai dengan Pasal 1992 serta penutup yakni Pasal 1993 KUH Perdata

Batas daluwarsa dibagi menjadi dua, yakni : pertama, menurut undang- undang adalah batas daluwarsa yang penentuannya telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Penentuan batas waktu menurut undang- undang pada umumnya ketentuan-ketentuannya mengatur tentang batas berakhirnya daluwarsa yang penentuannya berdasarkan peraturan perundang- undangan maupun bersifat khusus yang mengatur tentang daluwarsa ; Kedua, menurut kesepakatan para pihak adalah batas berlakunya daluwarsa yang penentuannya diatur dalam perjanjian oleh kedua belah pihak. Batas daluwarsa ini merupakan batas akhir untuk mengajukan tuntutan atau gugatan kepada pihak lain tentang suatu hak baik terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak. Dengan lewatnya batas daluwarsa selain salah satu pihak atau lebih tidak dapat mengajukan tuntutan terhadap sesuatu hak juga akan dapat membebaskan salah satu pihak dari tanggung jawab.

Dikarenakan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara PT. Matahari Putra Prima Tbk (Tergugat) dan PT.JCO Donut & Coffe (Penggugat), tidak ada satu Pasal atau pun ketentuan lain yang mengatur tentang batas akhir penuntutan atau adanya gugatan apabila terjadi permasalahan dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, sehingga dengan demikian untuk Penentuan batas waktu dalam perkara a quo mengacu pada undang-undang pada umumnya, yang penentuannya menentukan batas waktu penuntutan terhadap tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat peseorangan menurut ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata, gugur setelah lewat 30 (tiga puluh) tahun, dengan demikian Eksepsi Tergugat point pertama mengenai *Exceptio temporis* mengenai gugatan Penggugat dikualifikasi telah lewat waktu (daluwarsa) tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak,

Selanjutnya terkait dengan *Exceptio obscuur libel* atau eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak ada dalil Penggugat yang membuktikan Tergugat telah melakukan wanprestasi tersebut ternyata telah masuk pada materi pokok perkara, oleh karena keberatan-keberatan yang terdapat di dalam eksepsi Tergugat tersebut memerlukan pembuktian yang harus dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan mengenai pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut diatas, menurut Majelis adalah tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan ditolak

2. Analisis Putusan Perkara No. 117/ Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst

a. Perbuatan Tergugat Rekonvensi dalam Perjanjian Sewa Menyewa dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan No. 117/ Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst

Kebutuhan setiap orang dalam menjalankan usaha atau bisnis tidak jarang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa, antara si penyewa dengan pihak yang menyewakan memiliki kepentingannya berlainan, yaitu si penyewa membutuhkan tempat dan si pemilik memerlukan uang. Agar kepentingan para pihak dapat diakomodir, dibuatlah perjanjian, yang disebut dengan perjanjian sewa-menyewa lahan toko. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Pada perjanjian sewa, barang yang diserahkan tersebut bukan dimiliki melainkan untuk hanya untuk dipergunakan atau menikmati kegunaan dari barang tersebut. Hal ini terjabar dengan jelas dalam pengertian sewa menyewa di ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : “sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Sebagai perjanjian yang bersifat timbal-balik, perjanjian sewa- menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Pada perjanjian sewa-menyewa adalah menjadi hak si penyewa untuk menerima dan menikmati obyek sewaan dan membayar biaya sewa secara tepat waktu merupakan kewajiban utamanya. Sedangkan bagi pihak yang menyewakan, haknya adalah menerima pembayaran sewa serta berkewajiban untuk menyerahkan obyek sewa kepada si penyewa dan kewajiban-kewajiban lainnya yang telah disepakati para pihak. Dengan demikian selalu terdapat dua orang atau lebih yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal baik sebagai kewajiban maupun sebagai hak yang menyewakan dan si penyewa.

Dalam perjanjian sewa-menyewa ada subjek dan objek, adapun subjek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dari perjanjian sewa- menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi objek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, yang dalam hal ini adalah berupa sebuah lahan pertokoan di Lippo Mall Karawaci, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak yang disebut belakangan (si penyewa) itu disanggupi pembayarannya. Dari ketentuan pasal ini, tampak bahwa perjanjian sewa-menyewa hanya memberikan suatu hak pemakaian kepada si penyewa untuk mendapatkan suatu kenikmatan tertentu atas suatu obyek sewa. Dengan demikian hak kepemilikan tetap berada pada pemilik.

Berdasarkan uraian pengertian mengenai sewa menyewa tersebut di atas maka dapat ditarik unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (Subjek Sewa Menyewa);
2. Adanya consensus antara kedua belah pihak;
3. Adanya objek sewa menyewa, yaitu barang, baik bergerak maupun tidak bergerak;
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Cara-cara berakhirnya perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi karena 3 (tiga) hal atau keadaan sebagai berikut:

1. Berakhir sesuai dengan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan Untuk perjanjian sewa-menyewa tertulis diatur di dalam Pasal 1570 KUHPerdara dan untuk perjanjian sewa-menyewa lisan diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata.
2. Batas akhir sewa-menyewa tidak ditentukan waktunya. Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga penghentiannya diserahkan pada kesepakatan kedua belah pihak.
3. Berakhirnya Sewa Menyewa Dengan Ketentuan Khusus Berdasarkan permohonan atau pernyataan dari salah satu pihak untuk menghentikan perjanjian sewa menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, tanpa putusan dari pengadilan, sebagaimana diatur dan dimaksud dalam Pasal 1579 KUH Perdata.

Dalam kasus ini pihak yang menyewakan adalah PT. Matahari Putra Prima, Tbk dan pihak penyewa-nya adalah PT. JCO DONUT & COFFE, kemudian konsensus atau kesepakatan bersama antara kedua belah pihaknya yaitu Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan. Dalam hal ini pihak yang menyewakan telah menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa berupa Ruangan Sewa, serta pihak penyewa pun telah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan. Jangka waktu sewa yang disepakati para pihak adalah selama 5 (lima) tahun yang dimulai

pada tanggal 14 Februari 2015 dan berakhir sebagaimana tanggal akhir sewa pada tanggal 13 Februari 2020.

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (“BW”), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Secara Klasik, yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah:

1. *Nonfeasance*. Yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.
2. *Misfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
3. *Malfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.

Semula, pengadilan menafsirkan “melawan hukum” sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis saja (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.

Berdasarkan uraian kasus diatas, maka PT. Jco Donut & Coffee telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pengosongan serta serah terima atas area ruangan sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci kepada PT. Matahari Putra Prima, Tbk setelah Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 13 Februari 2020. Yang mana hal tersebut telah melanggar Hak Subyektif PT. Matahari Putra Prima, Tbk. Karena pada dasarnya area tersebut akan dijadikan kantor.

Hal yang menjadikan PT. Jco Donut & Coffee sebagai Tergugat Rekonvensi adalah karena pada awalnya PT. JCo Donut & Coffee menggugat PT. Matahari Putra Prima, Tbk dengan gugatan terkait wanprestasi karena enggan melakukan perpanjangan Sewa Menyewa Ruang namun hal tersebut tidak dapat dibuktikan dan dianggap oleh Majelis Hakim kabur/tidak jelas. Maka dari itu PT. Matahari Putra Prima, Tbk melakukan Gugatan Balik dan gugatan yang disampaikan oleh PT. Matahari Putra Prima, Tbk terhadap PT. Jco Donut & Coffee terkait melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikabulkan oleh majelis hakim dan akhirnya dinyatakan PT. Jco Donut & Coffee menjadi Tergugat Rekonvensi dan PT. Matahari Putra Prima, Tbk disebut sebagai Penggugat Rekonvensi.

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif),

misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan juga tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Namun, apabila suatu perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) tidak melanggar hak subjektif orang lain atau tidak melawan kewajiban hukumnya/tidak melanggar undang-undang, maka perbuatan tersebut tidak termasuk perbuatan melawan hukum. Pendirian seperti ini terlihat dalam Putusan *Hoge Raad* (Mahkamah Agung Belanda) tentang *Singernaiimachine Mij Arrest* tanggal 6 Januari 1905 dan *Waterkraan Arrest* tanggal 10 Juni 1910.

Di dalam Putusan Perkara Nomor 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst. Penggugat berminat untuk membuka usaha miliknya yang bernama J.CO DONUTS & COFFEE pada salah satu mal dari LIPPO GROUP, yaitu Hypermart Cyber Park Karawaci (Hypermart Lippo Karawaci Utara) yang dikelola oleh Tergugat, maka pada tanggal 22 Maret 2017 telah disetujui dan ditandatangani perjanjian sewa-menyewa oleh dan antara Tergugat selaku pihak Yang Menyewakan dan Penggugat selaku pihak Penyewa sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Antara PT Matahari Putra Prima, Tbk., dan PT JCO Donut & Coffee dengan No. Referensi Perjanjian Sewa Menyewa: 025/TL/PSM/F/JCO/03/17 (selanjutnya disebut dengan Perjanjian Sewa Menyewa) dengan Jangka Waktu Sewa adalah 5 (lima) tahun dengan hak perpanjangan 5 (lima) tahun sebagaimana diatur dalam butir 6.a pada Ketentuan Sewa, maka Penggugat telah memiliki “Hak Perpanjangan Sewa” untuk 5 (lima) tahun berikutnya. Artinya, Penggugat selaku pihak Penyewa memiliki hak untuk memperpanjang Jangka Waktu Sewa selama 5 (lima) tahun berikut sesuai dengan isi Perjanjian Sewa Menyewa.

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal dasar sebagai berikut:

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheind, welke in het maatschappelijik verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

Exceptio temporis mengenai gugatan Penggugat dikualifikasi telah lewat waktu (daluarsa) dikarenakan perjanjian sewa menyewa nomor: 025/TL/PSM/F/JCO/03/12 tertanggal 22 maret 2017 sebagai dasar hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi telah berakhir demi hukum. Selanjutnya dalam *Exceptio obscur libel* atau eksepsi gugatan Penggugat

Konvensi kabur dan tidak jelas karena tidak ada dalil Penggugat Konvensi yang membuktikan Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi.

3. Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku

Kesalahan yang disyaratkan oleh hukum dalam perbuatan melawan hukum, baik kesalahan dalam arti “kesalahan hukum” maupun “kesalahan sosial”. Dalam hal ini hukum menafsirkan kesalahan sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu pergaulan masyarakat. Sikap yang demikian kemudian mengkristal dalam istilah hukum yang disebut dengan standar “manusia yang normal dan wajar” (*reasonable man*).

Mutlak Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Syarat kesalahan ini dapat diukur secara:

- 1) Objektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan akan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
- 2) Subyektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

Pada Putusan Pengadilan Jakarta Pusat No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonsensinya, Penggugat Rekonsensi menyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pengosongan serta serah terima atas area ruangan sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci kepada Penggugat Rekonsensi setelah Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 13 Februari 2020.

4. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Selain itu kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang, berikut penjelasannya yaitu:

- 1) Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- 2) Kerugian immateril, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat immateril seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Penggugat Konvensi yang patut diduga telah mengaburkan fakta, serta beritikad tidak baik yaitu tidak menghormati dan tidak menghargai hak-hak Tergugat Konvensi di dalam Perjanjian Sewa Menyewa in casu. Bahwa sebagaimana dengan uraian fakta yang Tergugat Konvensi telah sampaikan sebelumnya, selain Penggugat Konvensi telah menyatakan keberatannya terhadap hak dari Tergugat Konvensi yang memutuskan untuk tidak memperpanjang sewa Penggugat Konvensi di dalam Gedung, Penggugat Konvensi juga menolak dan keberatan terhadap hak dari Tergugat Konvensi yang berencana untuk melakukan relokasi sementara terhadap sebagian area Ruangan Sewa Penggugat Konvensi di dalam Gedung dalam rangka renovasi. Hal ini membuat Tergugat Konvensi menunda pekerjaan renovasi tersebut, yang mengakibatkan pekerjaan renovasi di lantai 2 pada Gedung yang perlu Tergugat Konvensi lakukan guna dijadikan sebagai kantor pusat operasional Tergugat Konvensi yang baru, menjadi tertunda hingga jangka sewa berakhir, padahal Tergugat Konvensi selaku Yang Menyewakan berhak untuk melakukan renovasi dan berhak untuk merelokasi Penggugat Konvensi sebagaimana ketentuan Pasal 7 Ayat 7.2.3 Perjanjian Sewa Menyewa, yang menyatakan: “Guna memperbesar, merenovasi atau menata ulang Ruangan Sewa atau Gedung, Yang Menyewakan berhak untuk merelokasi/memindahkan Ruangan Sewa ke lokasi di dalam Gedung setiap saat selama Jangka Waktu Sewa”.

5. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian

Hubungan kasual antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang, untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah legal cause atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut. Untuk itu, pada azasnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan, jika tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi, tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan, akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang. Pihak yang dirugikan berkewajiban untuk membatasi kerugian, selama hal tersebut dimungkinkan dan selayaknya dapat diharapkan dari padanya.

Berdasarkan Putusan Perkara Nomor 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst. Penggugat berminat untuk membuka usaha miliknya yang bernama J.CO DONUTS & COFFEE pada salah satu mal dari LIPPO GROUP, yaitu Hypermart Cyber Park Karawaci (Hypermart Lippo Karawaci Utara) yang dikelola oleh Tergugat, maka pada tanggal 22 Maret 2017 telah disetujui dan ditandatangani perjanjian sewa-menyewa oleh dan antara Tergugat selaku pihak Yang Menyewakan dan Penggugat selaku pihak Penyewa sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Antara PT Matahari Putra Prima, Tbk., dan PT JCO Donut & Coffee dengan No. Referensi Perjanjian Sewa Menyewa: 025/TL/PSM/F/JCO/03/17 (selanjutnya disebut dengan “Perjanjian Sewa Menyewa) dengan Jangka Waktu Sewa adalah 5 (lima) tahun dengan hak perpanjangan 5 (lima) tahun sebagaimana diatur dalam butir 6.a pada Ketentuan Sewa, maka Penggugat telah memiliki “Hak Perpanjangan Sewa” untuk 5 (lima) tahun berikutnya. Artinya, Penggugat selaku pihak Penyewa memiliki hak untuk memperpanjang Jangka Waktu Sewa selama 5 (lima) tahun berikut sesuai dengan isi Perjanjian Sewa Menyewa.

Menimbang, Penggugat Konvensi yang patut diduga telah mengaburkan fakta, serta beritikad tidak baik yaitu tidak menghormati dan tidak menghargai hak-hak Tergugat Konvensi di dalam Perjanjian Sewa Menyewa in casu. Bahwa sebagaimana dengan uraian fakta yang Tergugat Konvensi telah sampaikan sebelumnya, selain Penggugat Konvensi telah menyatakan keberatannya terhadap hak dari Tergugat Konvensi yang memutuskan untuk tidak memperpanjang sewa Penggugat Konvensi di dalam Gedung, Penggugat Konvensi juga menolak dan keberatan terhadap hak dari Tergugat Konvensi yang berencana untuk melakukan relokasi sementara terhadap sebagian area Ruangan Sewa Penggugat Konvensi di dalam Gedung dalam rangka renovasi. Hal ini membuat Tergugat Konvensi menunda pekerjaan renovasi tersebut, yang mengakibatkan pekerjaan renovasi di lantai 2 pada Gedung yang perlu Tergugat Konvensi lakukan guna dijadikan sebagai kantor pusat operasional Tergugat Konvensi yang baru, menjadi tertunda hingga jangka sewa berakhir, padahal Tergugat Konvensi selaku Yang Menyewakan berhak untuk melakukan renovasi dan berhak untuk merelokasi Penggugat Konvensi.

b. Akibar Hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi berdasarkan Studi Kasus Putusan No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst

Pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada korban dari perbuatannya, namun undang-undang tidak mengatur lebih jauh mengenai ganti kerugian yang harus dipenuhi dalam perbuatan melawan hukum.

Ganti rugi berupa uang, yang dapat diajukan atas perbuatan melawan hukum, dapat dibedakan atas tiga bentuk yaitu:

1) Ganti rugi nominal

Ganti rugi nominal ini diberikan apabila terjadi perbuatan melawan hukum yang serius, seperti yang mengandung unsur kesengajaan, atas hal tersebut maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

- 2) Ganti rugi kompensasi atau ganti rugi actual
Ganti rugi kompensasi merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu ganti kerugian ini disebut juga ganti kerugian actual.
- 3) Ganti rugi penghukuman
Ganti rugi penghukuman merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Karena jumlahnya yang melebihi dari kerugian yang nyata diderita, maka ganti rugi menghukum ini sering disebut juga dengan istilah uang cerdik.

Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi pelaku perbuatan melawan hukum. Ganti rugi penghukuman ini banyak diterapkan kepada kasus-kasus kesengajaan yang berat, misalnya terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.

Petitem gugatan Penggugat pada angka 5 untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya pembongkaran dan/atau pengosongan barang milik Tergugat sebesar Rp. 176.420.000,00 (seratus tujuh puluh enam juta empat ratus dua puluh ribu rupiah). bahwa adapun perkiraan biaya dalam pengosongan Ruang Sewa tersebut sebagaimana bukti PR-20 yang berupa Rencana Anggaran Biaya Bongkaran dan Perapihan di ruangan sewa yang berada di Lantai Dasar dengan Luas 105,48 m² di dalam Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci Utara oleh Kontraktor PT.Griya Inti Makmur sebesar Rp. 176.420.000,00 (seratus tujuh puluh enam juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) dan untuk membayar biaya transportasi untuk mengangkut barang-barang milik Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga petitem tersebut dapat dikabulkan.

Terhadap barang-barang milik Tergugat Rekonvensi yang masih berada di Ruang Sewa tentunya harus dipindahkan oleh Penggugat Rekonvensi ke gudang/gedung milik Penggugat Rekonvensi, maka oleh karena itu Petitem point 5 husuf b yakni Membayar biaya sewa/rental Gudang milik Penggugat Rekonvensi untuk meletakkan dan/atau menyimpan barang-barang hasil dari pengosongan dari area/atau menyimpan barang-barang hasil dari pengosongan dari area di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci, kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah), yang dihitung mulai dari tanggal pengosongan sampai dengan Tergugat Rekonvensi dapat mengambil barang-barang tersebut tanpa ada tunggakan yang wajib dibayar Tergugat Rekonvensi yang diakibatkan dari hubungan sewa sebelumnya dan/atau perkara ini, sehingga petitem tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan membayar biaya ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi karena kehilangan manfaat ekonomis berupa pendapatan sewa dari area ruangan sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci untuk 5 (lima) tahun depan sebesar Rp. 1.708.766.000, 00 (satu miliar tujuh ratus delapan juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah), oleh karena Penggugat Rekonvensi tidak bisa membuktikan bahwa memang sudah ada pihak lain yang hendak menyewa Ruang Sewa tersebut selama 5 (lima) tahun maka petitem tersebut harus ditolak. Demikian juga tuntutan untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000, 00 (lima miliar rupiah), karena terbuangnya waktu, pikiran dan tenaga serta tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi selaku pengelola Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci karena

permasalahan ini, karena sepanjang pemeriksaan perkara ini tidak berhasil membuktikan adanya kerugian immaterial tersebut, maka tuntutan ganti rugi immateril harus ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim menyatakan gugatan reconvensi yang diajukan oleh Penggugat Reconvensi dapat dikabulkan sebagian oleh Majelis Hakim menyatakan menolak selebihnya.

Sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, dimana gugatan Penggugat Konvensi (Tergugat Reconvensi) dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan gugatan reconvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi (Penggugat Reconvensi) telah dikabulkan untuk sebagian, maka Penggugat Konvensi (Tergugat Reconvensi) adalah sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka Penggugat Konvensi (Tergugat Reconvensi) harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya sebagaimana tersebut di dalam amar putusan dibawah ini;

Apabila memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat Reconvensi untuk sebagian ;
- 2) Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa No.: 025/TL/PSM/F/JCO/03/17 tanggal 22 Maret 2017, antara Penggugat Reconvensi dengan Tergugat Reconvensi telah berakhir pada tanggal 13 Februari 2020 tanpa perpanjangan sewa;
- 3) Menghukum dan memerintahkan Tergugat Reconvensi untuk segera melakukan pengosongan serta serah terima atas area ruangan sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci kepada Penggugat Reconvensi;
- 4) Menyatakan Tergugat Reconvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pengosongan serta serah terima atas area ruangan sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci kepada Penggugat Reconvensi setelah Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 13 Februari 2020;
- 5) Menghukum Tergugat Reconvensi membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Reconvensi sebagai berikut:
 - a. Membayar biaya pembongkaran dan/atau pengosongan barang milik Tergugat Reconvensi di area ruangan sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci sebesar Rp.176.420.000,00 (seratus tujuh enam juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).
 - b. Membayar biaya sewa/rental Gudang milik Penggugat Reconvensi untuk meletakkan dan/atau menyimpan barang-barang hasil dari pengosongan dari area di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci kepada Penggugat Reconvensi sebesar Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah), yang dihitung mulai dari tanggal pengosongan sampai dengan Tergugat Reconvensi dapat mengambil barang-barang tersebut tanpa ada tunggakan yang wajib dibayar Tergugat Reconvensi yang diakibatkan dari hubungan sewa sebelumnya dan/atau perkara ini;
 - c. Membayar biaya transportasi untuk mengangkut dan memindahkan barang-barang milik Tergugat Reconvensi, hasil pembongkaran dan/atau pengosongan dari area Ruangan Sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m² pada Gedung Hypermart Cyber Park

Karawaci ke Gudang milik Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)

- 6) Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi selain untuk selebihnya; DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 509.000,00 (lima ratus sembilan ribu rupiah).

D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis lakukan terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa antara PT. Jco Donut & Coffee dengan PT. Matahari Putra Prima, Tbk. (Studi Kasus Hypermart Lippo Karawaci Utara dan Berdasarkan Putusan Nomor : 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst), maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang dilakukan oleh PT. Jco Donut & Coffee terhadap PT. Matahari Putra Prima, Tbk. pada Putusan No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst, dapat terjadi karena PT. Jco Donut & Coffee tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pengosongan dan melakukan serah terima atas ruangan yang disewakan tersebut, maka hal itu telah melanggar hak subyektif dari PT. Matahari Putra Prima, Tbk yang mana rencananya akan memanfaatkan ruangan tersebut untuk dijadikan sebagai kantor pun tertunda. sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara konvensi tersebut yang menyatakan bahwa masa sewa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 025/TL/PSM/F/JCO/03/17 tertanggal 22 Maret 2017 Antara PT Matahari Putra Prima, Tbk., dan PT Donut & Coffee telah berakhir pada tanggal 13 Februari 2020. Hal yang dilakukan oleh PT. Jco Donut & Coffee ini sudah sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, dimana pihak tersebut sudah memenuhi kriteria sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Selanjutnya, Akibat Hukum dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukana oleh PT. Jco Donut & Coffe adalah membayar ganti kerugian berupa materiil kepada PT. Matahari Putra Prima, TBK sebagai berikut:

- a. Membayar biaya pembongkaran dan/atau pengosongan barang milik PT. Jco Donut & Coffee di area ruangan sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m2 pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci sebesar Rp.176.420.000,0 (seratus tujuh enam juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);
- b. Membayar biaya sewa/rental Gudang milik PT Matahari Putra Prima, Tbk untuk meletakkan dan/atau menyimpan barang-barang hasil dari pengosongan dari area di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m2 pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah), yang dihitung mulai dari tanggal pengosongan sampai dengan PT. Jco Donut & Coffee dapat mengambil barang-barang tersebut tanpa ada tunggakan yang wajib dibayar PT. Jco Donut & Coffee yang diakibatkan dari hubungan sewa sebelumnya dan/atau perkara ini;
- c. Membayar biaya transportasi untuk mengangkut dan memindahkan barangbarang milik PT. Jco Donut & Coffee, hasil pembongkaran dan/atau pengosongan dari area Ruangan Sewa di Lantai Dasar dengan luas 105,48 m2 pada Gedung Hypermart Cyber Park Karawaci ke Gudang milik PT Matahari Putra Prima, Tbk yaitu sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Referensi

- [1] Fitrah Rizqy, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Sanksinya," *J. Ilmu Hukum, Perundang-Undangan dan Pranata Sos.*, vol. 3, 2018.
- [2] Gita Anggreina Kamagi, "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya," *J. Lex Priv.*, vol. 6, 2018.
- [3] Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata," *J. Ilm. Huk. Dirgantara, Univ. Dirgant. Marsekal Suryadarm*, vol. 11, 2020.
- [4] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017.
- [5] Rini Dameria, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Tindakan Medis dan Penyelesaiannya di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung No. 352/PK/PDT/2010)," *J. Univ. Diponegoro*, vol. 6, 2017.
- [6] Rio Ch. Rondonuwu, "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata," *J. Lec Crim.*, vol. 7, 2018.
- [7] Selamat Lumban Gaol, "Penguasaan Dan Penghunian Fisik Atas Objek Sewa Menyewa Oleh Penyewa Yang Telah Berakhir Masa Sewa Menyewanya Sebagai Perbuatan Melawan Hukum," *J. Univ. Dirgant. Marsekal Suryadarma Jakarta*, vol. 8, 2017.
- [8] Nuswardhani, "Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa Dan Beli Sewa Dalam Lalu Lintas Perdagangan," *J. Univ. Muhammadiyah Surakarta*, vol. 4, 2020.
- [9] Velliana Tanaya, "Rekonstruksi Asas Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Dalam Gugatan Sengketa Konsumen," *J. Ilmu Syariah dan Huk.*, vol. 47, 2013.
- [10] M. Febriliana, *Perbuatan Melawan Hukum atas Tidak Diserahkannya Sertifikat dalam Jual Beli Rumah antara Ny. Aimy Pramono dengan Ny. Mieke Surjana Dihubungkan dengan Buku III KUHPerdata*. Bandung: Universitas Pasundan, 2017.
- [11] Peter Mahmud Marzuki, "Batas-batas Kebebasan Berkontrak," *J. Yuridika*, vol. 18, 2003.
- [12] Bagus Aldrian, *Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Di Kota Magelang*. 2011. [Online]. Available: <http://lib.unnes.ac.id/id/eprint/7405>

- [13] Abdul Sani, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation Di Kota Tegal*. 2005. [Online]. Available: http://eprints.undip.ac.id/15151/1/Abdul_Sani.pdf
- [14] Komariah, *Hukum Perdata (Edisi Revisi)*. Malang: Universitas Muhammadiyah, 2019.
- [15] R. Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- [16] M. A. M. Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum : Tanggung Gugat (aansprakelijkheid) untuk Kerugian yang Disebabkan karena Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- [17] M. Faudy, *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- [18] S. Machmud, *Penegakan Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Dokter Yang Di Duga Melakukan Medikal Malpraktek*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- [19] P. Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang)*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- [20] R. W. Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2000.