KEJAKSAAN AGUNG REPUBLIK IDONESIA
KEJAKSAAN TINGGI KALIMANTAN TIMUR
KEJAKSAAN NEGERI KUTAI BARAT
Jalan Sendawar Raya 1 Kec. Barong Tongkok Kab. Kutai Barat Kalimantan Timur 75776
Telp./Fax (0545) 4043062

KESIMPULAN TERGUGAT:

PERKARA PERDATA

NOMOR : 56 / Pdt.G/2020/PN. Sdw.

Antara

GABRIEL SILAM

MELAWAN

DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG, PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN MAHAKAM ULU

PENGADILAN NEGERI KUTAI BARAT

2020

KANTOR PENGACARA NEGARA
PADA KEJAKSAAN NEGERI KUTAI BARAT
Jalan Sendawar Raya 1 Kec. Barong Tongkok Kab. Kutai Barat Kalimantan Timur 75776
Telp./Fax (0545) 4043062

S-22

KESIMPULAN TERGUGAT

DALAM PERKARA PERDATA
NOMOR : 56/PDT.G/2020/PN.Sdw, TANGGAL 14 SEPTEMBER 2020
DI PENGADILAN NEGERI KUTAI BARAT KELAS II

ANTARA

GABRIEL SILAM, yang beralamat di jalan Cut Nyak Metia No.33, RT.009, RW.000, Kelurahan Barong Tongkok, Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat, melalui kuasa hukumnya:

1. HENGKI., S.H.
2. RIDWAN DARMAWAN., S.H. M.H.
3. SUKARMAN., S.H.

Advokat yang tergabung dan berkantor di Kantor Hukum HENGKI & Rekan yang beralamat di Jl. Aji Tulur Jejangkat I RT.08, No.091, Kelurahan Simpang Raya, Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat.**

M E L A W A N

Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu, yang beralamat di Jalan Hinaq Pakaq RT.II, Kampung Ujoh Bilang, Kecamatan Long Bagun, Kabupaten Mahakam Ulu, sebagai **Tergugat.**

Sendawar, 14 Desember 2020

Kepada Yth. :
Ketua Majelis Hakim dalam Perkara Nomor : 56/Pdt.G/2020/PN.Sdw. Tanggal 14 September 2020 pada Pengadilan Negeri Kutai Barat Kelas II
Di -
Sendawar

Dengan hormat,

Yang bertandatangan di bawah ini Jaksa Pengacara Negara selaku kuasa Tergugat Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu dengan ini mengajukan **Kesimpulan** atas *seluruh rangkaian persidangan mulai dari jawab – jinawab, pembuktian, dan pemeriksaan saksi-saksi* berkaitan dengan Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut :

I. HAL-HAL POKOK DALAM PERKARA INI

Sebelum kami menguraikan Kesimpulan ini, Tergugat menyatakan tetap dalam pendiriannya mengenai dalil – dalil yang pernah Tergugat sampaikan dalam *jawaban pada sidang tanggal 26 Oktober 2020* dan duplik tanggal 10 November 2020 yang secara substansial menolak kembali secara tegas seluruh isi gugatan dan replik dari Penggugat.

Bahwa pokok persengketaan dalam perkara a quo secara substansial adalah :
- Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tertanggal 01 April 2016;
- Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tertanggal 27 Maret 2017.

Bahwa Gugatan Penggugat hanya berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tertanggal 01 April 2016 (**Bukti P1**) yang dalam fakta persidangan bahwa seluruh kewajiban Tergugat yang melekat pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tertanggal 01 April 2016 telah dipenuhi sepenuhnya seperti dikuatkan keterangan saksi bernama **saksi LAURENSIUS WINDY ABEH, saksi AM. DEDY HERIYADI dan saksi SOLMAN**.

Bahwa didalam Gugatan yang disampaikan, Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi, namun saat ini perlu Tergugat sampaikan bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan hanya mengada-ada saja karena dalam **Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tanggal 27 Maret 2017 dalam Pasal 10 Ayat (1) huruf a jelas di sebutkan "Perjanjian ini berakhir atau diakhiri bilamana Jangka waktu Perjanjian ini berakhir"**.

Bahwa Pasal 1570 KUHPerdata menjelaskan "*dalam hal perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, perjanjian sewa menyewa berakhir bila jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa telah lampau*", dan Pasal 1571 KUHPerdata menjelaskan "***jika perjanjian sewa menyewa secara lisan maka sewa menyewa berakhir pada saat salah satu pihak memberitahukannya kepada pihak yang lain***". oleh karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan secara tertulis dan terkait dengan jangka waktu perjanjian telah disepakati oleh para pihak selama 12 (dua belas) bulan dan dapat diperpanjang apabila Pihak Penyewa memberitahukannya paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sebelum masa sewa kontrak habis, Pasal 5 Ayat (2) Perjanjian Kontrak 27 Maret

2017, maka hal ini berarti perjanjian sewa menyewa antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat telah berakhir pada tahun 2018 dan **tidak diperpanjang lagi dan tidak ada keharusan bagi Tergugat untuk terus menyewa rumah milik Penggugat dan tanpa diberitahu sekalipun Pengugat dapat langsung mengosongkan rumah tersebut** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (3) perjanjian sewa tersebut, sehingga gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum.

Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan alat bukti surat yang telah diperdengarkan dan diperlihatkan didepan persidangan, tidak ada satupun yang menguatkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi karena Tergugat telah melaksanakan seluruh kewajiban berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tertanggal 01 April 2016, sebagaimana bukti T-3 & T-5 dan didukung dengan keterangan saksi LAURENSIUS WINDY ABEH, saksi AM. DEDY HERIYADI dan saksi SOLMAN yang telah dihadirkan oleh Tergugat.

II. TANGGAPAN ATAS ALAT-ALAT BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT

1. Alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut :

1. **Bukti P1**, copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 01 April 2016 yang menjelaskan kesepakatan harga sewa Ruko Asa serta hak dan kewajiban Pihak Pertama dan Pihak Kedua ;
2. **Bukti P2**, copy Kwitansi Pembayaran Sewa Tahap I dan Sewa Tahap II ;
3. Bukti P3, copy Surat Pemberitahuan serah terima kunci tanggal 07 Agustus 2019, yang menjelaskan Permintaan serah terima kunci antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua yang tidak ditanggapi ;
4. **Bukti P4**, copy Surat Pemberitahuan serah terima kunci tanggal 21 Oktober 2019, yang menjelaskan Permintaan serah terima kunci antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua yang tidak ditanggapi ;
5. **Bukti P5**, copy Rekening Koran tanggal 13 Oktober 2017 menjelaskan Transfer dana yang masuk ke rekening Penggugat ;
6. **Bukti P6**, copy foto lokasi Ruko Asa yang menjelaskan Kondisi Ruko Asa yang masih dalam penguasaan Tergugat ;
7. **Bukti P7**, copy Percakapan SMS dan WhatsApps menjelaskan percakapan via SMS dan WhatsApps antara Penggugat dengan :
   - Kadis PUPR I Kab. Mahakam Ulu saudara A. Bambang Eko Pujianto hut.Msi, tertanggal 4, 6, 7 Juni 2019.
   - Kadis PUPR II Kab. Mahakam Ulu saudara Solman, S.Hut., M.Si, Tertanggal 30 Agustus 2017, 18 Juni 2018, 20 Juni 2018, 27 Juni 2018, 27, 30, 31 Agustus 2018, 19, 23, 26 Juni 2018.
   - Kadis PUPR III Kab. Mahakam Ulu saudara Yohanis Andy Abeh, S.Sos., M.Si., tertanggal 1, 15, 25, 15, 27, 28, 29 November 2019 dan 25 Desember 2019.
   - Kasi Keuangan PUPR Kab. Mahakam Ulu tanggal 20, 26 Juni 2018, 29 Oktober 2019, 13, 15 November 2019, 30 Agustus 2018, 29 November 2019, 12, 15, 27 November 2019, 24 Desember 2019.

Tanggapan atas alat bukti surat Penggugat

- Bahwa **Bukti P1** berupa foto copy sesuai dengan asli adalah Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 01 April 2016 yang ditandatangani oleh Sdr GABRIEL SILAM dengan Sdr A. BAMBANG EKO PUJIANTO dengan masa sewa selama 1 (satu) tahun terhitung tanggal 01 April 2016 sampai dengan tanggal 01 April 2017.
- Bahwa fakta persidangan, sesuai keterangan saksi-saksi dan dikaitkan dengan alat bukti lainnya bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 01 April 2016 tersebut

telah dilaksanakan dan Tergugat telah memenuhi seluruh kewajiban Tergugat yang melekat pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tertanggal 01 April 2016 tersebut.

- Bahwa fakta Persidangan, Penggugat hanya mengakui Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tanggal 01 April 2016 yang ditandatangani oleh Sdr GABRIEL SILAM dengan Sdr A. BAMBANG EKO PUJIANTO, hal tersebut bertentangan dengan **Bukti** P5 yang jelas menerangkan bahwa telah dilakukan Pembayaran senilai *Rp.576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah)* oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu ke Rekening Gabriel Silam (Penggugat) untuk Pembayaran sewa Gedung Ruko Assa milik Penggugat selama 2 (dua) tahun.

2. Alat Bukti Saksi Penggugat yang terungkap di Persidangan sebagai berikut :

Tanggapan atas alat bukti Saksi Penggugat

a. Tanggapan terhadap saksi TITIK AMINAH, yang disampaikan di bawah sumpah sebagai berikut :
   - Bahwa keterangan saksi menyampaikan jika saksi tinggal di belakang Gedung Ruko Assa dari tahun 2015;
   - Bahwa saksi mengetahui Ruko Assa tersebut disewakan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu;
   - Bahwa saksi membuka usaha kuliner yang melayani pegawai Dinas Pekerjaan Umum;
   - Bahwa saksi menerangkan ada kegiatan Dinas PUPR di bangunan Ruko Assa tersebut ditahun 2016 s/d 2017 kurang lebih selama 2 (dua) tahun;
   - Bahwa saksi mengetahui di tahun 2018 ada pemindahan barang-barang yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu;
   - Bahwa saksi mengetahui ada bangunan lain disisi kanan Ruko Assa setelah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu menempati Ruko Assa tersebut;
   - Bahwa saksi mengetahui kondisi bangunan Ruko Assa tersebut masih sama kondisinya dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2018;
   - Bahwa saksi mengetahui tidak ada bangunan yang rusak baik dari awal sampai dengan akhir kontrak.

   Bahwa nilai Kesaksian yang diajukan oleh Penggugat Haruslah ditolak karena kesaksian yang diberikan oleh saksi adalah kesaksian auditu yang tidak mengalami, melihat dan mendengar langsung kegiatan tersebut.

b. Tanggapan terhadap saksi DAVID, yang disampaikan di bawah sumpah sebagai berikut :
   - Bahwa keterangan saksi menyampaikan jika saksi melihat secara langsung dan ikut bertanda tangan sebagai saksi dalam Surat Perjanjian tanggal 01 April 2016;
   - Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui adanya Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut;
   - Bahwa saksi menerangkan pembayaran atas sewa ruko Assa tersebut tidak tepat waktu;
   - Bahwa saksi menerangkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 01 April 2016 sudah dibayarkan lunas;
   - Bahwa saksi menerangkan tidak ada masalah dalam Kontrak pertama tahun 2016 tersebut;
   - Bahwa saksi DAVID merupakan Kakak dari Penggugat sehingga kesaksian yang diberikan oleh keduanya tidak independen dan bertentangan dengan Pasal 1908 BW yang berbunyi :

"Dalam mempertimbangkan suatu kesaksian hakim harus memberikan perhatian khusus, pada kesesuain pada kesaksian satu sama lain, pada persamaan antara kesaksian-kesaksian dan apa yang diketahui dan sumber lain tentang pokok perkara pada alasan-alasan yang kiranya mendorong para saksi untuk menerangkan tentang duduknya perkara secara begini atau secara begitu pada peri kehidupan, kesusilaan, dan kedudukan para saksi dan umumnya, ada apa saja yang mungkin ada pengaruhnya terhadap dapat tidaknya para saksi itu dipercaya."

Bahwa nilai Kesaksian yang diajukan oleh Penggugat Haruslah ditolak karena kesaksian yang diberikan oleh saksi adalah kesaksian auditu yang tidak mengalami, melihat dan mendengar langsung kegiatan tersebut.

c. Tanggapan terhadap saksi EDI PARIANTO, yang disampaikan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa keterangan saksi mengetahui Ruko Assa tersebut disewakan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu;
- Bahwa keterangan saksi mengetahui pemilik Gedung Ruko Assa tersebut adalah Sdr GABRIEL SILAM (Penggugat);
- Bahwa keterangan saksi menerangkan tinggal di sekitar Ruko tersebut selama 4 (empat) tahun;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada bangunan lain selain bangunan mesin genset;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal wanprestasi terhadap gugatan Penggugat dalam hal ini.

Bahwa nilai Kesaksian yang diajukan oleh Penggugat Haruslah ditolak karena kesaksian yang diberikan oleh saksi adalah kesaksian auditu yang tidak mengalami, melihat dan mendengar langsung kegiatan tersebut.

d. Tanggapan terhadap saksi PETRUS, yang disampaikan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa keterangan saksi tidak mengetahui adalah masalah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa keterangan saksi tidak mengingat ada aktifitas Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu tepatnya kapan, tapi ditahun 2020 tidak ada kegiatan lagi;
- Bahwa keterangan saksi mengetahui lahan tanah Ruko tersebut dibeli oleh Penggugat dari orang tua saksi;

Bahwa nilai Kesaksian yang diajukan oleh Para Penggugat Haruslah ditolak karena kesaksian yang diberikan oleh para saksi adalah kesaksian auditu yang tidak mengalami , melihat dan mendengar langsung kegiatan tersebut.

III. PENJELASAN ATAS ALAT-ALAT BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT.

1. Alat Bukti Surat :

1. **Bukti** T-1, copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 01 April 2016 yang menjelaskan Perjanjian antara Sdr. Gabriel Silam dengan Sdr. A. Bambang Eko Pujianto (selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kab. Mahakam Ulu);
2. **Bukti** T-2, copy Telaahan Staff tanggal 09 Juni 2017 menjelaskan Bantuan Sewa Gedung Kantor;
3. **Bukti** T-3, copy Kwitansi/ Bukti Pembayaran tanggal ... 2017 yang menjelaskan Pembayaran Biaya sewa Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu, periode 01 April 2016 s/d 01 April 2017 (kekurangan pembayaran tahun 2016);

4. **Bukti T-4**, copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 27 Maret 2017, yang menjelaskan Perjanjian Antara Sdr. Gabriel Silam dengan Sdr. Solman, S.Hut., M.Si., (selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu);
5. **Bukti T-5**, copy Kwitansi/ Bukti Pembayaran tanggal ... 2017 yang menjelaskan Pembayaran Biaya sewa Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu, periode 01 April 2017 s/d 01 April 2018;
6. **Bukti T-6**, Asli Screen Shoot Pesan WhatsApp tanggal 12 Oktober 2017 dan Tanggal 17 Oktober 2017, yang menjelaskan Screen Shoot Pesan WhatsApp antara Sdr Gabriel Silang dengan Sdr. Lorensius Windy Abeh;
7. **Bukti T-7**, Asli Rekening Koran yang menjelaskan catatan transaksi Pembayaran tanggal 13 Oktober 2017 ke Rekening Sdr. Gabriel Silam sebesar Rp.576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);
8. **Bukti T-8**, copy Surat Pemberitahuan yang menjelaskan Pemberitahuan bahwa terhitung sejak tanggal 01 Juni 2018 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu telah memindahkan Kantor DPUPR dari Jalan Mangga RT.11 ke Jalan Hinaq Pakaq RT.02 Ujoh Bilang;
9. **Bukti T-9**, copy Tanggapan Sewa menyewa Kantor yang menjelaskan Kesanggupan Pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu untuk melakukan Ganti Rugi/ Perbaikan selama Rumah/ Gedung Assa milik Sdr Gabriel Silam digunakan/ disewa;

2. Alat Bukti Saksi :
   2.1 Sdr. **AM. DEDY HERIYADI**, Laki – laki, Islam, lahir di Long Pahangai, usia 45 Tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil. Di depan Persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :
   - Bahwa benar, saksi mengetahui Perjanjian Sewa Menyewa gedung Ruko Assa tertanggal 01 April 2016;
   - Bahwa benar, saksi ikut bertandatangan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sebagai saksi;
   - Bahwa benar, saksi diminta tanda tangan oleh Adc Kepala Dinas PU an. A. Bambang Eko Pujianto;
   - Bahwa benar, saksi mengetahui jangka waktu sewa gedung Ruko Assa tersebut sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa adalah selama 1 (satu) tahun;
   - Bahwa benar, saksi menerangkan bahwa pada saat saksi bekerja di Gedung Ruko Assa tersebut suasananya kurang nyaman, dikarenakan banyak titik didalam gedung yang mengalami kerusakan dan kebocoran sehingga menggangu kinerja saksi selama menempati bangunan ruko tersebut;
   - Bahwa benar, saksi mengetahui banyak teman-teman sesama pegawai Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu yang mengeluh perihal kondisi bangunan Gedung Ruko Assa yang terdapat banyak kerusakan;
   - Bahwa benar, saksi mengetahui pada saat gedung Ruko Assa tersebut masih dalam penguasaan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu sesuai Perjanjian Sewa Menyewa, ada kegiatan pembangunan tambahan di samping gedung ruko Assa tersebut yang posisinya menempel pada gedung Ruko Assa;

- Bahwa benar, saksi tidak mengetahui perihal perijinan untuk merenovasi bangunan Ruko Assa pada saat Ruko Assa tersebut masih dalam penguasaan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu;
- Bahwa benar, saksi mengetahui barang-barang milik Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu telah dipindahkan seluruhnya dari Ruko Assa ke Gedung Kantor yang baru sebelum masa kontrak sewa selesai.

2.2 Sdr. **MARKUS JENO TIMANG**, Laki-laki, Katholik, lahir di Long lunuk, usia 45 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil. Di depan Persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :

- Bahwa benar, saksi mengetahui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu menyewa gedung Ruko Assa milik Penggugat dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2018;
- Bahwa benar, saksi mengetahui tidak ada masalah selama Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu mengontrak/ menyewa ruko Assa milik Sdr Gabriel Silam (Penggugat);
- Bahwa benar, saksi mengetahui tidak ada masalah dalam pembayaran sewa ruko Assa tersebut selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa benar, saksi merasa tidak nyaman selama berkantor di Ruko Assa milik penggugat tersebut;
- Bahwa benar, saksi mengetahui ada perubahan bentuk bangunan Ruko Assa selama Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu menyewa gedung ruko Assa tersebut;
- Bahwa benar, saksi mengetahui pada saat melakukan pekerjaan pembangunan gedung disamping Ruko Assa tersebut Penggugat tidak ada meminta ijin kepada Pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu selaku Penyewa;
- Bahwa selama saksi bekerja di Ruko Assa merasa tidak nyaman dan aman karena takut bangunan tersebut roboh dan menimpa orang-orang yang ada didalam ruko tersebut.

2.3 Sdr. **LAURENSIUS WINDY ABEH**, Laki-laki, Katholik, lahir di Samarinda, usia 49 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil. Di depan Persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :

- Bahwa benar, saat ini menjabat sebagai Bendahara pada Sekretariat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu;
- Bahwa benar, saksi melakukan pembayaran Sewa Ruko Assa pada tanggal 13 Oktober 2017 selama 2 (dua) tahun senilai Rp.576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);
- Bahwa benar, saksi melakukan pembayaran Sewa senilai Rp.576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) tersebut berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tanggal 01 April 2016 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tanggal 27 Maret 2017;
- Bahwa benar, saksi mengetahui draff kontrak baku yang digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Barat adalah sebagaimana surat perjanjian sewa kedua tertanggal 27 Maret 2017;
- Bahwa benar, saksi mengetahui biaya kontrak/ sewa gedung Ruko Assa tersebut terlalu mahal/ tinggi melampui batas maksimal yang tersedia di Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu ;

- Bahwa benar, saksi mengetahui Pajak PPH yang diberlakukan di Kabupaten Mahakam Ulu adalah sebesar 20%;
- Bahwa benar, saksi ada berkomunikasi dengan Penggugat perihal penyelesaian Pembayaran Sewa Gedung Ruko Assa yang digunakan sebagai Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu;
- Bahwa benar, saksi mengetahui tidak ada masalah perihal Pembayaran Sewa Gedung Ruko Assa tersebut sampai dengan masa akhir kontrak sewa;
- Bahwa format draft kontrak perjanjian sewa menyewa yang baku adalah surat perjanjian kedua karena sudah di aplikasikan terhadap baik sewa rumah maupun Gedung untuk keperluan kedinasan di Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu sejak sebelumnya dan dikeluarkan oleh bagian umum Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu sampai dengan sekarang.

2.4 Sdr. **SOLMAN**, Laki-laki, Katholik, lahir di Berambai, usia 51 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil. Di depan Persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :

- Bahwa benar, saksi menjabat sebagai Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu pada tahun 2017 sampai dengan 2019;.
- Bahwa benar, pada saat menjabat sebagai Kepala Dinas pada bulan April 2017, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu sudah berkantor di Ruko Assa tersebut;
- Bahwa benar, saksi mengetahui pada saat itu terdapat banyak kerusakan pada gedung Ruko Assa, sehingga saksi khawatir dengan keselamatan dan kenyamanan para pegawai Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu;
- Bahwa benar, saksi pernah memberitahukan perihal kerusakan tersebut kepada Penggugat namun tidak pernah dihiraukan;
- Bahwa benar, saksi meminta kepada Penggugat untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ada, tetapi tidak pernah dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa benar, dikarenakan tidak ada perbaikan yang dilakukan oleh Penggugat maka saksi memindahkan kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Mahakam Ulu ketempat yang lebih layak/ baik;
- Bahwa benar, saksi sebelumnya sudah pernah memberitahukan perihal pindah kantor dan untuk pengembalian kunci namun dalam hal ini Penggugat tidak mengindahkan dengan berbagai macam alasan yang tidak logis;
- Bahwa benar, saksi tidak mengetahui dasar hukum draft Perjanjian Sewa Menyewa kedua;
- Bahwa benar, saksi pernah mengutus staf saksi sebanyak 2 (dua) kali untuk menyerahkan kunci Bangunan Gedung Ruko Assa kepada Penggugat, namun Penggugat tidak mau menerimanya;
- Bahwa benar, pada Penggugat tidak pernah meminta ijin untuk melakukan penambahan bangunan di Ruko Assa tersebut;
- Bahwa benar, saksi telah memindahkan semua barang-barang milik DPUPR ke Gedung baru dan menyisakan beberapa barang-barang yang tidak terpakai di ruko tersebut.

IV. KESIMPULAN PEMERIKSAAN JUDEX FACTIE

Untuk mendukung dan menguatkan dalil yang kami sampaikan dalam Kesimpulan ini dengan memperhatikan fakta dalam pemeriksaan saksi dan pembuktian, perlu kami sampaikan fakta dalam persidangan yang telah membuat terang **Perkara Perdata No. 56/Pdt.G/2020/PN.Sdw** yang sepatutnya menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam memutus **Perkara Perdata No. 56/Pdt.G/2020/PN.Sdw**, antara lain :

1. **Eksepsi Legal Standing Penggugat dan Kuasa Penggugat**

   1.1. Menguatkan dalil Jawaban Tergugat yang kami bacakan pada tanggal 26 Oktober 2020 yang dikuatkan kembali dalam Duplik Tergugat tanggal 10 November 2020 bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat disampaikan bahwa Penggugat diwakili oleh Sdr. Hengki, S.H, selaku advokat, namun didalam Gugatan tidak disebutkan apa yang menjadi dasar dari Sdr. Hengki, mewakili dari Penggugat baik Surat Kuasa Khusus atau surat kuasa Substitusi, dan didalam Gugatan yang diajukan tidak menyebutkan nomor dan tanggal surat Kuasa sehingga hal tersebut jelas bahwa Kapasitas dari Sdr. Hengki selaku yang mewakili Penggugat cacat hukum karena bertentangan dengan Pasal 1792 KUHPerdata Jo. Pasal 157 HIR atau 184 Rbg dan keberadaan Kuasa dari Penggugat tidak berdasarkan. Sehingga seharusnya gugatan tersebut tidak dapat diterima

2. **Fakta Gugatan Penggugat Kurang Pihak**

   2.1. Menguatkan dalil Jawaban Tergugat yang kami bacakan pada tanggal 26 Oktober 2020 yang dikuatkan kembali dalam Duplik Tergugat tanggal 10 November 2020 bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas objek gugatan Penggugat adalah Gedung Ruko Assa yang terletak di Kampung Ujoh Bilang RT. 011, Kecamatan Long Bagun, Kabupaten Mahakam Ulu milik Penggugat yang digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu sebagai kantor berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tertanggal 01 April 2016 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tertanggal 27 Maret 2017.

   2.2. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I No.351K/Sip/Pdt/1999, berdasarkan Pasal 6 Rv, dalam gugatan harus disebutkan terlebih dahulu Pemerintah R.I cq Departemen yang bersangkutan, baru menyebut instansi bawahan yang secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum atau ingkar janji kepada Penggugat. oleh dilandaskan dengan bunyi putusan MARI tersebut maka gugatan wanprestasi Penggugat telah memenuhi unsur gugatan tidak jelas dan tidak berdasarkan (Obscurlibels) karena nama Tergugat yang dimaksud dalam Surat Gugatan tidak lengkap dan jelas.

   2.3. Berdasarkan hal tersebut diatas seharusnya Penggugat mengikut sertakan **Bupati Kabupaten Mahakam Ulu** sebagai pihak dalam perkara a quo dan apabila Penggugat tidak mengikutsertakan Bupati Mahakam Ulu sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan dinyatakan kurang pihak oleh karena itu patut ditolak atau tidak dapat diterima.

3. Fakta Gugatan Penggugat Kabur *(Exceptio Obscuur Libel)*

3.1. Fakta dalam persidangan yang muncul sangat nyata dan terang membuktikan bahwa gugatan ini pun adalah tidak jelas dan salah alamat.

3.2. Saksi fakta Penggugat yang dihadirkan dalam acara pada pemeriksaan saksi dari pihak Penggugat tidak ada menerangkan sama sekali adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu.

3.3. Berdasarkan fakta ini, cukup berdasar dan cukup pertimbangan bagi majelis hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat ini adalah *obscure libel* oleh karena itu haruslah dinyatakan *Niet Onvankelijke Verklaard* (NO).

4. Pokok Perkara

4.1. Fakta dalam persidangan yang muncul, bahwa Penggugat dari mulai proses jawab - jinawab hingga pembuktian surat dan saksi, TIDAK SATUPUN yang membuktikan secara sah dan meyakinkan tentang Wanprestasi yang didalilkan.

4.1.1. Penggugat tidak menghadirkan saksi untuk memberikan keterangan perihal adanya Wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tanggal 01 April 2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tanggal 27 Maret 2017.

4.1.2. Bahwa dalam pemeriksaan saksi dan barang bukti di persidangan ditemukan fakta bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu telah melaksanakan semua kewajiban yang melekat pada Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tanggal 01 April 2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tanggal 27 Maret 2017, hal tersebut diakui oleh Penggugat dengan dikuatkan bukti Penggugat (**P2 dan P5**).

4.1.3. Selanjutnya menguatkan dalil bantahan pokok perkara terhadap Gugatan dalam Jawaban Tergugat tanggal 26 Oktober 2020, dalam fakta persidangan atas Gugatan Penggugat yang mendalilkan telah terjadi perbuatan Wanprestasi, jelas - jelas tidak berdasar atau keliru dan tidak terbukti serta terbantah secara jelas dan terang.

4.1.4. Tidak terbuktinya dan terbantahnya dalil - dalil Gugatan Penggugat ini, sepatutnya menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan ini harus ditolak secara keseluruhan. Pembuktian dokumen dan saksi yang dihadapkan Penggugat tidak secara sah dan meyakinkan membuktikan bahwa telah ada perbuatan Wanprestasi dilakukan Tergugat seperti yang didalilkan dalam Gugatan bahkan terbantah secara terang - benderang.

4.1.5. Memperhatikan fakta persidangan yang muncul bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat sesuai ketentuan hukum yang berlaku YANG BERKEBALIKAN DENGAN fakta yang membuat terang dan jelas bahwa Tergugat telah melaksanakan segala kewajiban atas Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tanggal 01 April 2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tanggal 27 Maret 2017, maka selanjutnya gugatan

Penggugat yang mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi haruslah dinyatakan tidak berdasar dan harus ditolak dengan tegas.

4.1.6. Selebihnya hal – hal yang tidak menjadi dalil Gugatan Penggugat terkait gugatan ini mohon untuk tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan sesuai ketentuan hukum acara perdata.

Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan alat bukti surat yang telah diperdengarkan dan diperlihatkan didepan persidangan, tidak ada satupun yang menjelaskan adanya Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat.

Bahwa baik pembayaran sewa Pertama dan sewa Kedua sudah dibayarkan secara keseluruhan dengan di saksikan oleh para saksi dan dalam hal ini tidak ada celah perbuatan melawan hukum/ wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu kepada Penggugat.

Bahkan Justru Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pengerjaan penambahan bangunan tepat disamping Gedung Ruko Assa tanpa ada ijin dari Pihak Tergugat yaitu Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu sehingga mengakibatkan rasa ketidaknyamanan para pegawai Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu saat melakukan aktifitas sehari-hari diruko tersebut.

Bahwa format draft kontrak sewa menyewa pertama adalah bukan format baku yang diakui oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Mahulu dalam hal ini Bagian Umum melainkan format Surat Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Kedualah yang menjadi draft baku yang digunakan untuk sewa menyewa rumah dan Gedung untuk kepentingan kedinasan di Kabupaten Mahakam Ulu sampai dengan perkara ini berlansung.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kutai Barat yang memeriksa Perkara Perdata No. 56/Pdt.G/2020/PN.Sdw berkenan memutus perkara dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan gugatan Penggugat Kurang Pihak.

3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libels*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat perkara No. 56/Pdt.G/2020/PN.Sdw tertanggal 14 September 2020 untuk seluruhnya.

2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Demikian Kesimpulan Tergugat, atas perkenaan Majelis Hakim untuk menerimanya, diucapkan terima kasih.

Hormat Kami
Kuasa Tergugat,

ANGGA WARDANA, S.H.

MOHAMAD HARI MAHAR P, S.H., M.H.