



Salinan :

PUTUSAN
Nomor 50/Pdt./2015/PT TJK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

Sofyan, wiraswasta, alamat Jl. Raden Intan No.99 (Toko Sogo) Tanjungkarang Bandar Lampung;- Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Fendi Jonathan, SH. dan Djohan Suwandi Wangsa, SH., Advokat dan Konsultan Hukum dari Imran Ganie & Partners Attorneys & Legal Consultants, beralamat di Office 8 Tower Lantai 12, Jalan Senopati Raya No.8B Jakarta Selatan 12190; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2015;- Selanjutnya disebut sebagai Pembanding – semula Tergugat;-

M E L A W A N

Alawiyah Bawazier, pensiunan, beralamat di Jalan Kartini No.40 LK RT.001 Kelurahan Palapa Tanjungkarang Pusat - Bandar Lampung; Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama: **Toni Aprito dan Eksan Nawawi, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Advocates Toni Aprito & Partners beralamat di Perum Wisma Mas Kemiling Estate Blok D4 No 2 Kemiling Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2014;- Selanjutnya disebut sebagai Terbanding – semula Penggugat;-

Hengki Irawan, wiraswasta, alamat di Jl. Raden Intan No. 36 Depan Ramayana (Toko Alisha) Kelurahan Gunung Sari Kecamatan Tanjungkarang Pusat Bandar Lampung;- Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding–semula Turut Tergugat;-

Pengadilan Tinggi tersebut;-



Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut:-

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Terbanding—semula Penggugat telah menggugat Pemanding—semula Tergugat sebagaimana terurai dalam surat gugatannya tertanggal 4 Desember 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang dalam register perdata Nomor 134/Pdt.G/2014/PN.Tjk., sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari Almarhum Bapak Kamal Mohammad, Pemilik Tanah dan bangunan berupa rumah toko (ruko) yang terletak di Jalan Raden Intan No. 36 (dahulu Jalan Medan) Tanjung Karang Bandar Lampung.
2. Bahwa rumah toko yang terletak di Jalan Raden Intan No. 36 (dahulu Jalan Medan) Tanjung Karang Bandar Lampung tersebut sejak tanggal 7 September 1977 disewakan kepada Ny. Linda (almarhumah) berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 (empat) tanggal 7 September 1977 yang dibuat dihadapan Notaris Halim Kurniawan.
3. Bahwa Bapak Kamal Mohammad meninggal dunia pada tahun 2009 dan selanjutnya Penggugat yang merupakan ahli waris dari Almarhum Bapak Kamal Mohammad melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa rumah toko No. 4 (empat) tanggal 7 September 1977 tersebut.
4. Bahwa ketentuan Pasal 6 (enam) Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 (empat) tanggal 7 September 1977 menyatakan “Bila Pihak Kedua (Penyewa) hendak mengalihkan hak sewanya kepada orang atau badan lain, maka Pihak kedua harus terlebih dahulu memperoleh izin dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua diharuskan memberikan kepada Pihak Pertama uang jasa sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah uang pengoperan hak sewannya”.
5. Bahwa tanpa seizin dari suami Penggugat selaku Pihak Pertama dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 (empat) tanggal 7 September 1977 tersebut, ternyata sejak Tahun 1998 rumah toko yang terletak di Jalan



Raden Intan No. 36 (dahulu Jalan Medan) tersebut telah disewakan oleh anak Ny. Linda yakni Sofyan (Tergugat) kepada orang atau pihak lain yakni Distributor Tira.-

6. Bahwa setelah sewa ruko oleh Distributor Tira tersebut berakhir pada Tahun 2008, Tergugat kembali menyewakan ruko tersebut kepada orang atau pihak lain yakni Toko Ratu Kebaya tanpa seizin dari suami Penggugat selaku Pihak Pertama dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 (empat) tanggal 7 September 1977 tersebut.-
7. Bahwa terakhir setelah sewa oleh Toko Ratu Kebaya berakhir pada bulan Maret 2014, ruko tersebut kembali disewakan oleh Tergugat kepada orang atau pihak lain yakni Henki Irawan (Turut Tergugat) tanpa seijin dari Penggugat selaku ahli waris dari Bapak Kamal Mohammad.-
8. Bahwa ruko tersebut disewakan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat untuk jangka waktu dua tahun yakni dari bulan Maret 2014 sampai dengan bulan Maret 2016, dengan uang sewa sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).-
9. Bahwa Penggugat baru mengetahui ruko yang terletak di Jalan Raden Intan No. 36 (dahulu Jalan Medan) Tanjung Karang Bandar Lampung disewakan oleh Tergugat kepada orang atau pihak lain, ketika Penggugat datang ke ruko tersebut hendak menanyakan perihal tunggakan uang sewa ruko, untuk masa sewa Tahun 2008 sampai dengan tahun 2014 yang belum dibayar oleh Tergugat, dan pada saat itu Penggugat bertemu dengan Karyawan dan Ibu dari Turut Tergugat yang mengatakan bahwa ruko tersebut telah disewa oleh Turut Tergugat dari saudara Sofyan (Tergugat) sejak bulan Maret 2014.-
10. Bahwa berdasarkan catatan yang ada pada Penggugat, Tergugat baru membayar uang sewa kepada Penggugat untuk periode bulan Januari 2007 sampai dengan bulan Desember Tahun 2008.-
11. Bahwa pembayaran uang sewa untuk Periode Bulan Januari 2007 sampai dengan Bulan Desember Tahun 2008 tersebut juga baru dibayarkan Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 12 September 2011.-



12. Bahwa apabila dihitung sejak bulan Desember 2008 sampai dengan diajukannya gugatan ini yakni bulan Desember 2014, maka berarti Tergugat telah 6 Tahun tidak membayarkan uang sewa atas ruko tersebut kepada Penggugat.-
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 (empat) Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 (empat) tanggal 7 September 1977: Bila Penyewa (Pihak Kedua/Tergugat) tidak membayar uang sewa enam bulan berturut-turut lamanya, maka Pihak Pertama (Penggugat) berhak untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa dengan Pihak kedua (Tergugat).-
14. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak membayar uang sewa atas ruko yang terletak di Jalan Raden Intan No. 36 (dahulu Jalan Medan) Tanjung Karang Bandar Lampung kepada Penggugat dan tindakan Tergugat yang mengalihkan hak sewanya kepada Turut Tergugat, tanpa seizin dari Penggugat selaku pemilik Ruko adalah perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 (empat) tanggal 7 September 1977.-
15. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat tersebut Penggugat sangat dirugikan yakni Penggugat tidak menerima uang sewa selama enam tahun yang apabila dihitung jumlahnya mencapai: uang sewa yang tidak dibayar oleh Tergugat sejak Desember 2008 sampai dengan bulan Desember 2014 Rp. 5.124.000,- X 6 Tahun = Rp. 30.744.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah).-
16. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat ini didasarkan pada alasan dan bukti-bukti yang kuat serta adanya hal-hal yang bersifat eksepsional, maka putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya, sebagaimana dimungkinkan dalam SEMA No. 4 Tahun 2001.-

Bahwa berdasarkan uraian diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang c.q Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus dengan amar sebagai berikut:



- Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Sah Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 (empat) tanggal 7 September 1977, yang dibuat dihadapan Notaris Halim Kurniawan;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 (empat) tanggal 7 September 1977;
- Menyatakan Putus Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 (empat) Tanggal 7 September 1977 karena wanprestasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa: uang sewa yang belum dibayar oleh Tergugat sejak Desember 2008 sampai dengan bulan Desember 2014 Rp. 5.124.000,- X 6 Tahun = Rp. 30.744.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah).
- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah toko (ruko) yang terletak di Jalan Raden Intan No. 36 (dahulu Jalan Medan) Tanjung Karang Bandar Lampung kepada Penggugat.-
- Menghukum Turut Tergugat untuk segera mengosongkan ruko yang terletak di Jalan Raden Intan No. 36 (dahulu Jalan Medan) Tanjung Karang Bandar Lampung.-
- Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini.
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat dan Turut Tergugat.-
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pihak Pembanding—semula Tegugat memberi jawaban atas gugatan Terbanding-semula Penggugat tersebut, sebagai berikut:

1. Bahwa dasar dari Gugatan Wanprestasi ini adalah Perjanjian Sewa-Menyewa No.4 tertanggal 7 September 1977 antara Bapak Kamal Mohamad (Almarhum) dengan Ibu Linda (Almarhumah) yang dibuat dihadapan Notaris Halim Kurniawan ("Perjanjian Sewa-Menyewa No.4") yang dimana pihak-pihak yang mengikatkan diri adalah Kamal Mohamad (Almarhum) sebagai pihak pertama dan Ibu Linda sebagai pihak kedua (Almarhumah). Dikarenakan Ibu Linda (Almarhumah) telah meninggal dunia,



hak dalam perjanjian tersebut telah turun pada para ahli warisnya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 13 Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 yang menyatakan bahwa "*Perjanjian sewa-menyewa ini berlaku pula bagi dan mengikat pula para ahli waris pihak kedua dalam garis lurus ke bawah dan suami/istri pihak kedua turun temurun, demikian pula orang atau badan yang menerima hak dari pihak pertama atau pihak pertama*". Bahwa pada kenyataannya, Tergugat bukanlah satu-satunya ahli waris dari Ibu Linda (Vide Bukti T-1), dan oleh karenanya dapat dikatakan bahwa Gugatan ini adalah *Error In Persona*. Dikarenakan Pengugat tidak menyertakan ahli waris lainnya dalam Gugatan ini sebagai Tergugat;

2. Bahwa yang dimaksud dengan *Exeptio Plurium Litis Consortium* yaitu adalah apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
(M. Yahya Harahap : 2007, Hukum Acara Perdata, hal. 439, Jakarta, Sinar Grafika).
3. Bahwa kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk, salah satu pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) atau mungkin juga berbentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan);
(M. Yahya Harahap : 2007, Hukum Acara Perdata, Hal. 113, Jakarta, Sinar Grafika).
4. Bahwa agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak (*Exeptio Plurium Litis Consortium*), semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut bertindak sebagai penggugat atau semua harus ikut bertindak sebagai penggugat;
(M. Yahya Harahap : 2007, Hukum Acara Perdata, hal. 115, Jakarta, Sinar Grafika).



5. Bahwa bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum :

- a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet-ontvankelijke verklard*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terpenuhilah unsur bahwa adanya kekeliruan dalam Gugatan Wanprestasi Penggugat dan Gugatan Para Penggugat *Error in Persona*, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa perkara ini agar menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet-ontvankelijke verklard*).

A. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Gugatan Wanprestasi ini didasarkan kepada Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 antara Bapak Kamal Mohamad (Almarhum) dan Ibu Linda (Almarhumah);

1. Bahwa di dalam poin 15 posita Gugatan Wanprestasi Penggugat, disebutkan bahwa "*akibat perbuatan wanprestasi Tergugat tersebut Penggugat sangat dirugikan yakni Penggugat tidak menerima uang sewa selama 6 (enam) tahun yang apabila dihitung jumlahnya mencapai : uang sewa yang tidak dibayar oleh Tergugat sejak Desember 2008 sampai dengan Bulan Desember 2014 Rp. 5.124.000,- x 6 tahun = Rp. 30.744.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu Rupiah)*";
2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa No. 4, disebutkan bahwa "*Harga sewa dari apa yang disewakan dengan akta pada waktu perjanjian ini ditanda-tangani berjumlah Rp. 4000,- (empat ribu Rupiah) sebulan, harga sewa dapat ditinjau kembali menurut keadaan dengan perundingan kedua belah pihak*";
3. Bahwa apabila Gugatan Wanprestasi ini didasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa No. 4, maka poin 15 posita Gugatan Wanprestasi



Penggugat sebagaimana dijelaskan diatas tidak memiliki dasar dan/atau tidak jelas;

4. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang/isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas/tegas (*duidelijk*). (M. Yahya Harahap : 2007, Hukum Acara Perdata, hal. 448, Jakarta, Sinar Grafika).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terpenuhilah unsur-unsur Gugatan Wanprestasi Penggugat Kabur (*obscuur libel*), maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang yang memeriksa perkara ini agar menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet-ontvankelijke verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

B. Perihal Alasan-Alasan Gugatan:

1. Bahwa di dalam dalil posita nomor 4 sampai dengan nomor 7 Gugatan Wanprestasi Penggugat, yang pada intinya disebutkan bahwa tanpa seizin dari Pengugat, Tergugat telah menyewakan rumah toko yang terletak di Jl. Raden Intan No. 36 (dahulu Jalan Medan) ("Objek Sengketa") kepada Distributor Tira, Toko Ratu Kebaya dan Turut Tergugat;

Tanggapan :

Hal tersebut tidak benar karena tergugat tidak pernah menyewakan Objek Sengketa kepada pihak ketiga terutama yang telah disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Bahwa Tergugat juga tidak pernah menyewakan Objek Sengketa kepada Turut Tergugat akan tetapi Tergugat melakukan kerjasama dalam bidang usaha pakaian yang dituangkan dalam bentuk suatu Perjanjian Kerjasama tertanggal 28 Februari 2014 (Vide Bukti T-2);

Bahwa berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Perdata, disebutkan bahwa :



"Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak";.

Bahwa apabila definisi sewa-menyewa dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dikaitkan dengan Perjanjian Kerjasama tertanggal 28 Februari 2014, maka dapat diketahui bahwa unsur-unsur sewa-menyewa yang terdapat di dalam Pasal 1548 KUHPerdata tersebut tidaklah terpenuhi dikarenakan Tergugat dalam kapasitasnya tidak menyerahkan suatu barang untuk mendapatkan suatu prestasi dari Turut Tergugat, melainkan Tergugat dalam kapasitasnya adalah menyediakan tempat usaha dan Turut Tergugat menyediakan, mengelola dan menjual barang jualannya dan keuntungan dari hasil penjualannya akan dibagikan kepada Tergugat yang besarnya sudah ditentukan di dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 28 Februari 2014;-

Bahwa berdasarkan tanggapan-tanggapan diatas, dalil posita nomor 4 sampai dengan nomor 7 Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan karena Tergugat tidak pernah menyewakan Objek Sengketa kepada pihak-pihak lain terutama pihak-pihak yang disebutkan oleh Penggugat.

2. Bahwa di dalam dalil posita nomor 8 Gugatan Penggugat, disebutkan bahwa *Ruko tersebut disewakan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat untuk jangka waktu dua tahun yakni dari bulan Maret 2014 sampai dengan bulan Maret 2016, dengan uang sewa sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah);*

Bahwa berdasarkan Pasal 3.2 Perjanjian Kerjasama tertanggal 28 Februari 2014 disebutkan bahwa *"Pada saat penandatanganan Perjanjian ini, Pihak Pertama akan menyerahkan uang deposit sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) kepada Pihak*



Kedua sebagai jaminan Pihak Pertama melaksanakan prestasi-prestasi dalam kerjasama ini selama jangka waktu Perjanjian ini."

Bahwa berdasarkan Pasal 3.3 Perjanjian Kerjasama tertanggal 28 Februari 2014 disebutkan bahwa "*Uang jaminan sebagaimana dimaksud dalam poin 3.2 diatas akan dikembalikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat jangka waktu Perjanjian ini berakhir*".-

Bahwa uang deposit sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) sebagaimana telah dijelaskan diatas bukanlah merupakan uang sewa yang harus diberikan kepada Tergugat, akan tetapi merupakan uang jaminan agar Turut Tergugat tidak melarikan diri dalam menjalankan usahanya bersama dengan Tergugat sebelum jangka waktu kerjasamanya berakhir.

Bahwa sehingga dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa uang Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) merupakan uang sewa sangatlah tidak berdasar dan oleh karenanya dalil posita nomor 8 Penggugat harusnya ditolak dan/atau dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan tanggapan diatas, posita dalil 15 Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.

3. Bahwa di dalam dalil posita nomor 9 Penggugat disebutkan bahwa "*Penggugat baru mengetahui ruko yang terletak di Jl. Raden Intan No. 36 (dahulu Jalan Merdeka) Tanjung Karang Bandarlampung disewakan oleh Tergugat kepada orang atau pihak lain, ketika Penggugat datang ke ruko tersebut hendak menanyakan perihal tunggakan uang sewa ruko, untuk masa sewa tahun 2008 sampai dengan tahun 2014 yang belum dibayar oleh Tergugat, dan pada saat itu Penggugat bertemu dengan Karywan dan Ibu dari Turut Tergugat yang mengatakan bahwa ruko tersebut telah disewa oleh Turut Tergugat dari saudara Sofyan (Tergugat) sejak Bulan Maret 2014*";
- Bahwa selama ini, pembayaran uang sewa yang dilakukan oleh Tergugat selalu melalui orang kepercayaan dari Penggugat yaitu



Bapak Hadi. (Vide Bukti T-3) dan setiap penagihan, Bapak Hadi lah yang mendatangi rumah Tergugat;

Bahwa sekitar tahun 2012 s.d. 2014 Tergugat selama ini mencoba berkomunikasi dengan Bapak Hadi untuk membayar uang sewa yang menjadi kewajiban dari Tergugat, akan tetapi Bapak Hadi yang menerima uang sewa tersebut selalu berhalangan dan tidak bisa ditemui;

Bahwa Perjanjian Kerjasama tertanggal 28 Februari 2014 pihak-pihaknya hanyalah antara Tergugat dengan Turut Tergugat, sehingga sangat tidak relevan apabila Penggugat menyatakan bahwa mengetahui Tergugat telah menyewakan Objek Sengketa kepada Turut Tergugat dari Karyawan dan Ibu dari Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan tanggapan-tanggapan diatas, dalil posita nomor 9 Penggugat haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.

4. Bahwa di dalam dalil posita Gugatan Penggugat nomor :

"11. Bahwa pembayaran uang sewa untuk periode bulan Januari 2007 sampai dengan bulan Desember tahun 2008 tersebut juga baru dibayarkan Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 12 September 2011".

"12. Bahwa apabila dihitung sejak bulan Desember 2008 sampai dengan diajukannya gugatan ini yakni bulan Desember 2014, maka Tergugat telah 6 tahun tidak membayarkan uang".

Bahwa selama ini Penggugat tidak pernah mempermasalahkan apabila Tergugat menunggak pembayaran selama 6 bulan atau lebih dan biasanya Tergugat membayar uang sewa tidak perbulan akan tetapi pertahun. (Vide Bukti T-4).

Bahwa berdasarkan tanggapan diatas, Penggugat hanya mencari-cari alasan maupun kesalahan Tergugat agar dapat membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 ini. Oleh karenanya, dalil posita nomor 11 dan 12 Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.



5. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa No.

4 Tanggal 7 September 1977 : Bila Penyewa (Pihak Kedua/Tergugat) tidak membayar uang sewa enam bulan berturut-turut lamanya, maka Pihak Pertama (Penggugat) berhak untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa dengan Pihak kedua (Tergugat);

Bahwa ketentuan Pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 yang diuraikan oleh Penggugat di dalil posita Gugatan Penggugat tidak dijabarkan secara keseluruhan. Adapun isi dari ketentuan Pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 adalah:

- *Bila Para Pihak tidak membayar uang sewa 6 (enam) bulan berturut-turut lamanya, walaupun Pihak Pertama telah menagihnya kepada Pihak Kedua, maka Pihak Pertama akan memberikan surat peringatan terakhir kepada Pihak Kedua.*
- *Bilamana setelah diberikan peringatan terakhir tersebut pihak kedua (Tergugat) tidak juga melunaskan uang sewa yang tertunggak, maka pihak pertama (Penggugat) berhak untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa ini dengan surat jurusita atau dengan surat tercatat.*

Bahwa apabila mengacu pada pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa No. 4, Penggugat tidak pernah mengirimkan surat peringatan terakhir kepada Tergugat.

Bahwa berdasarkan tanggapan diatas, posita dalil 13 Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.

6. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat tersebut Penggugat sangat dirugikan yakni Penggugat tidak menerima uang sewa selama 6 (enam) tahun yang apabila dihitung jumlahnya mencapai : uang sewa yang tidak dibayar oleh Tergugat sejak Desember 2008 sampai dengan Bulan Desember 2014 Rp. 5.124.000,- x 6 tahun = Rp. 30.744.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu Rupiah).

Tergugat telah memenuhi kewajibannya dengan membayar uang sewa sebesar Rp.30.744.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh



empat ribu Rupiah) melalui transfer ke rekening Bank Central Asia milik Antar Kamal anak dari Penggugat pada hari Selasa tanggal 13 Januari tahun 2015.-

Bahwa Gugatan Wanprestasi ini berdasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa No. 4;

Bahwa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa No. 4, disebutkan bahwa "*Harga sewa dari apa yang disewakan dengan akta pada waktu perjanjian ini ditandatangani berjumlah Rp. 4000,- (empat ribu Rupiah) sebulan, harga sewa dapat ditinjau kembali menurut keadaan dengan perundingan kedua belah pihak.*"

Bahwa jumlah uang sewa dari Desember 2008 sampai Desember 2014 yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat apabila menurut Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 adalah sebagai berikut : Rp. 4000,- perbulan x 72 bulan (6 tahun) = Rp. 288.000,- (dua ratus delapan puluh delapan ribu Rupiah).

Bahwa biaya sewa yang disebutkan Penggugat sebesar Rp.5.124.000,- (lima juta seratus dua puluh empat ribu rupiah) perbulan sangatlah tidak relevan dan/atau tidak berdasar karena selama ini tidak pernah adanya suatu perundingan ataupun suatu perubahan ataupun suatu kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat untuk menaikkan harga sewa tersebut.

Bahwa berdasarkan tanggapan-tanggapan diatas, posita dalil 15 Gugatan Penggugat haruslah Ditolak dan/atau Dikesampingkan.

7. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat ini didasarkan pada alasan dan bukti-bukti yang kuat serta adanya hal-hal yang bersifat eksepsional, maka putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa menurut buku Saryono : 2011, Hukum Acara Perdata, hal. 132, disebutkan bahwa "*Dalam praktik peradilan hakim dapat memberikan keputusan serta merta, jika telah memenuhi syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan sebagai berikut :*



1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan. gan.
2. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah oleh pihak lawan.
3. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah dan lain lain,
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan perceraian, n lai
5. Dikabulkannya gugatan provisionil, cerai
6. Pokok sengketa mengenai bezitrecht.
7. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek dari pada eksekusi, hak la...

Bahwa gugatan tentang utang piutang yang diajukan oleh Penggugat jumlahnya tidak pasti dan dibantah oleh Tergugat. Maka dari itu jika mengacu pada poin b diatas, putusan serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) tidaklah dapat diberikan.

Bahwa berdasarkan tanggapan diatas, posita dalil 16 Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.

Bahwa dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang mendasarkan Gugatan Wanprestasi ini berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa No. 4 tertanggal 7 September 1977 adalah merupakan rekayasa dari Penggugat untuk menjatuhkan Tergugat dan Turut Tergugat serta membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa ini tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga dengan demikian layaklah apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolaknya.-

Permohonan :

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet-ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.



Menimbang, bahwa untuk lengkapnya pertimbangan tentang duduk perkara putusan ini, Pengadilan Tinggi mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 5 Mei 2015 Nomor 134/Pdt.G/2014/PN.Tk., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan turut Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Sewa Menyewa No.4 (empat) tanggal 7 September 1977, yang dibuat dihadapan Notaris Halim Kurniawan;-
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi atas perjanjian Sewa Menyewa No.4 tanggal 7 September 1977;-
4. Menyatakan Putus Perjanjian sewa Menyewa No 4 (empat) tanggal 7 September 1977 karena Wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan ruko (toko) yang terletak Jalan Raden Intan No.36 (dahulu Jalan Medan) Tanjungkarang Bandar Lampung kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.041.000,- (satu juta empat puluh satu ribu Rupiah).-

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 5 Mei 2015 Nomor 134/Pdt.G/2014/PN.Tjk. tersebut, Pembanding—semula Tergugat pada tanggal 18 Mei 2015 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding—semula Penggugat pada tanggal 19 Mei 2015;-

Menimbang, bahwa Pembanding—semula Tergugat telah menyerahkan memori bandingnya tertanggal 29 Mei 2015, yang diterima di Kepaniteraan



Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 1 Juni 2015. Salinan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Terbanding—semula Penggugat pada tanggal 05 Juni 2015;-

Menimbang, bahwa pihak Terbanding—semula Penggugat telah pula mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 11 Juni 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 17 Juni 2015. Salinan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding—semula Tergugat pada tanggal 23 Juni 2015;-

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sebagaimana ternyata dari relaas Pemberitahuan tentang hal itu yang telah dilaksanakan oleh Jurusita kepada pihak Pembanding—semula Tergugat pada tanggal 23 Juni 2015 dan kepada pihak Terbanding—semula Penggugat pada tanggal 19 Juni 2015;-

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding—semula Tergugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;-

Menimbang, bahwa Pembanding—semula Tergugat didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding—semula Tergugat keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 5 Mei 2015 Nomor 134/Pdt.G/2014/PN.Tjk. karena telah salah menerapkan hukum dan keliru didalam menilai fakta sehingga menimbulkan kesan tidak adil, berpihak pada pihak sebelah (Penggugat);
- Bahwa gugatan Terbanding—semula Penggugat kekurangan pihak sehingga menjadi error in persona, dimana menurut bukti T-1 dan T-2 perjanjian sewa menyewa a quo berlaku dan mengikat para ahliwaris pihak kedua,



sedangkan ahli waris pihak kedua tersebut bukan hanya Pembanding–semula Tergugat bernama Sofyan tapi masih ada ahliwaris lainnya yang semuanya ada 6 (enam) orang;-

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang saling bertentangan satu sama lain yang menyebabkan ketidak jelasan dan sukar dimengerti, hal demikian adalah suatu kelalaian dalam acara yang mengakibatkan batalnya putusan;
- Bahwa Pembanding–semula Tergugat telah membayar uang sewa ruko dan telah dibenarkan dalam pertimbangan Hakim, yaitu telah membayar lunas uang sewa sebesar Rp.30.744.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah), maka Pembanding–semula Tergugat tidak dapat dikatakan wanprestasi yang berakibat putusnya hubungan sewa menyewa;-

Menimbang, bahwa Terbanding–semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 5 Mei 2015 Nomor 134/Pdt.G/2014/PN.Tjk. sudah tepat dan benar oleh karenanya memori banding dari Pembanding–semula Tergugat harus dikesampingkan;
- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tidak saling bertentangan satu dengan lainnya. Pembanding–semula Tergugat mengatakan pertimbangan bertentangan satu sama lain karena tidak membaca secara utuh dan memberi arti yang salah terhadap isi putusan tersebut;-
- Bahwa benar Pembanding–semula Tergugat telah membayar uang sewa sebesar Rp.30.744.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah), tetapi pembayaran tersebut dilakukan pada tanggal 13 Januari 2015, sedangkan Terbanding–semula Penggugat mendaftarkan gugatan a quo pada tanggal 3 Desember 2014 dan Pembanding–semula Tergugat telah disomasi pada tanggal 3 November 2014;-

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memeriksa serta mempelajari dengan seksama berkas perkara a quo, maka dari semua yang diajukan kedua belah pihak baik yang didalilkan dalam gugatan maupun dalam jawab jinawab



dan dari alat bukti masing-masing sebagaimana terurai dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 5 Mei 2015 Nomor 134/Pdt.G/2014/PN.Tjk. dan dari memori banding serta kontra memori banding tersebut diatas, Pengadilan Tinggi mengambil kesimpulan tentang adanya fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa suami Terbanding–semula Penggugat bernama Kamal Mohamad telah meninggal dunia pada tahun 2009 dengan meninggalkan harta antara lain berupa bangunan ruko (rumah toko) terletak di Jalan Raden Intan No.36 Tanjungkarang – Bandar Lampung;
- Bahwa orang tua (Ibu) Pemanding–semula Tergugat, yaitu Ny.Linda juga telah meninggal dunia;
- Bahwa ketika Kamal Mohamad dan Ny.Linda masih hidup telah terjadi hubungan sewa menyewa bangunan ruko yang terletak di Jalan Raden Intan No.36 Tanjungkarang – Bandar Lampung antara Kamal Mohamad (Suami Terbanding–semula Penggugat) sebagai pihak yang menyewakan dengan Ny.Linda (Ibu Pemanding–semula Tergugat) sebagai pihak penyewa;
- Bahwa sewa menyewa bangunan ruko tersebut tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.4 tanggal 7 September 1977 yang dibuat dihadapan notaris Halim Kurniawan;
- Bahwa dalam pasal 6 Perjanjian Sewa Menyewa No.4 tanggal 7 September 1977 menentukan: “Bila Pihak Kedua (Penyewa) hendak mengalihkan hak sewanya kepada orang atau badan lain, maka Pihak Kedua harus terlebih dahulu memperoleh izin dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua diharuskan memberikan kepada Pihak Pertama uang jasa sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah uang pengoperan hak sewannya kepada pihak yang menyewakan”;
- Bahwa ternyata Pemanding–semula Tergugat sebagai anak Ny.Linda (Almh.) telah mengalihkan sewa kepada pihak lain yakni Distributor Tira dan kemudian dialihkan lagi kepada Toko Ratu Kebaya tanpa seijin dari Kamal



Mohamad (Suami Terbanding–semula Penggugat) yang saat itu masih hidup;

- Bahwa ternyata pula Pembanding–semula Tergugat atau pihak penyewa hingga akhir tahun 2014 telah menunggak uang sewa selama 6 (enam) bulan yang jumlahnya sebesar Rp.30.744.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah);
- Bahwa pada tanggal 13 Januari 2015 Pembanding–semula Tergugat telah membayar tunggakan uang sewa sebesar Rp.30.744.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah), dimana saat itu Terbanding–semula Penggugat telah mendaftarkan gugatan a quo pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 3 Desember 2014;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memberi pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Pembanding–semula Tergugat didalam eksepsinya pada pokoknya mengemukakan gugatan kekurangan pihak sehingga menjadi error in persona, dimana ada perjanjian sewa menyewa yang berlaku dan mengikat ahliwaris pihak penyewa, sedangkan ahliwaris pihak penyewa bukan hanya Pembanding–semula Tergugat tetapi masih ada ahliwaris yang lainnya yang tidak ikut digugat;-

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang menolak eksepsi Pembanding–semula Tergugat dengan alasan bukan eksepsi kewenangan mengadili dan sudah masuk materi perkara;-

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah menolak eksepsi Pembanding–semula Tergugat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dari bukti T-2 ternyata masih ada ahliwaris lain selain Pembanding–semula Tergugat yang kesemuanya ada 6 (enam) orang;



- Bahwa ternyata yang menguasai dan mengalihkan sewa menyewa ruko adalah anak Ny.Linda yakni Pembanding–semula Tergugat, bukan ahliwaris lainnya;
- Bahwa oleh karena yang menguasai dan mengalihkan sewa menyewa ruko tersebut adalah Pembanding–semula Tergugat, maka ahliwaris yang lainnya tidak harus digugat;-

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi yang diajukan Pembanding–semula Tergugat harus ditolak;-

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang mengabulkan gugatan Terbanding–semula Penggugat pada petitum angka 2, 3, 4, 6, 7 dan 10, dengan alasan-alasan yang diutarakannya dalam pertimbangan hukum halaman 26 sampai halaman 29 putusan perkara a quo.-

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi menyetujui putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dengan menambah pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sewa menyewa bangunan ruko antara Kamal Mohamad (Suami Terbanding–semula Penggugat) dengan Ny.Linda (Ibu Pembanding–semula Tergugat) berlangsung sejak tahun 1977, tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.4 tanggal 7 September 1977 yang dibuat dihadapan notaris Halim Kurniawan, tanpa batasan jangka waktu sewa yang tegas;
- Bahwa sewa menyewa rumah tanpa batas waktu harus sudah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992. Jadi sewa menyewa tersebut berakhir pada tahun 1995;
- Bahwa Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3280K/Pdt./1995 mengandung kaidah hukum bahwa sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 5 Mei 2015 Nomor 134/Pdt.G/2014/PN.Tjk. yang dimohonkan banding tersebut dapat dikuatkan;-

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding–semula Tergugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini;-

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam *Rechts Reglement Buiten gewesten* (R.Bg.), ketentuan Titel VII Rv., Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan;-

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding–semula Tergugat;-
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 5 Mei 2015 Nomor 134/Pdt.G/2014/PN.Tjk. yang dimohonkan banding tersebut;-
- Menghukum Pembanding–semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).-

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Selasa tanggal 27 Oktober 2015 oleh kami Muhammad Yusuf, S.H., M.Hum. selaku Ketua Majelis dengan Subaryanto, S.H., M.H. dan Sri Andini, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 22 September 2015 Nomor 50/Pen.Pdt/2015/PT TJK, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 3 Nopember 2015** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Rindra Yulizar, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota

Hakim Ketua

d.t.o.

d.t.o.

1. Subaryanto, S.H., M.H.

Muhammad Yusuf, S.H., M.Hum.

d.t.o.

2. Sri Andini, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

d.t.o.

Rindra Yulizar, S.H.

UNTUK SALINAN RESMI

Panitera/Sekretaris

(Tgl. - 2015)

Biaya-biayanya:

- Redaksi putusan Rp. 5.000,-
- Meterai putusan -" 6.000,-
- Biaya proses -" 139.000,-

Jumlah **Rp. 150.000,-**

(Seratus lima puluh ribu rupiah)