



**PUTUSAN**  
**NOMOR 11/PDT/2021/PT BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah dalam perkara antara :

1. **RYAN ANDRIANA S.MB bin DUDUNG SUDIKMAN**, bertempat tinggal di Dusun Warung Wetan Nomor 124 RT 05 RW 03, Desa Imbanagara, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis;
2. **SRIE MULYATI, S.Pd.,M.Pd. binti IYAS BADRUJAMAN**, bertempat tinggal di Dusun Warung Wetan Nomor 124 RT 05 RW 03, Desa Imbanagara, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada NENDEN MULYANI, S.H., AI KUSMIATI ASYIAH, S.H.,M.H., para Advokat beralamat di Jalan Siliwangi Komp. Ruko Permata Regency B-3 Kota Tasikmalaya, sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2020, semula para PENGGUGAT sekarang para PEMBANDING;

**M E L A W A N**

**KOMARUL HAYAT**, bertempat tinggal di Jalan Sukahaji Dalam RT 04 RW 07, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, semula TERGUGAT sekarang TERBANDING;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 11/PDT/2021/PT BDG tanggal 6 Januari 2021 tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara Perdata Nomor 13/Pdt.G-ecort/2020/PN.Bdg dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;



## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 Januari 2020, telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Klas I A Khusus pada tanggal 9 Januari 2020, dibawah Nomor Register Perkara : 13/Pdt.G-ecort/2020/PN.Bdg., yang telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, sekitar tahun 2016 antara Para Penggugat dengan Tergugat, telah mengadakan kesepakatan secara lisan mengenai kontrak ruko milik Tergugat yang terletak di jalan Gegerkalong Hilir Nomor 114b / 114c Rt. 06 Rw. 04 Kelurahan Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, seluas lebih kurang 37 m2 , sertifikat hak milik nomor : 3911 atas nama Tergugat, untuk masa satu tahun terhitung sejak tanggal 1 Desember 2016 berakhir pada tanggal 1 Desember 2017 dengan uang sewa ruko setahun sebesar Rp.37.000.000,- ( tiga puluh tujuh juta rupiah ) yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat sepenuhnya kepada Tergugat ;
2. Bahwa maksud Para Penggugat menyewa ruko milik Tergugat tersebut adalah untuk dijadikan tempat kegiatan serta pengembangan usahanya sebagai Lembaga Pendidikan Non Formal “ Noble English Course “, mengenai hal ini telah Para Penggugat sampaikan kepada Tergugat dan Tergugat saat itu berjanji untuk menguruskan sertifikat dan IMB ruko yang memang sangat dibutuhkan oleh Para Penggugat untuk menguruskan perijinan serta persyaratan untuk kerja sama dengan pihak lain ;
3. Bahwa Para Penggugat sekitar bulan Agustus 2017 (mendekati waktu akhir perjanjian sewa ruko berakhir), menanyakan kepada Tergugat mengenai IMB yang dijanjikan oleh Tergugat karena Para Penggugat sangat membutuhkan terlebih Para Penggugat telah melakukan berbagai macam persiapan untuk pengembangan usaha nya terutama yang menyangkut kerja sama dengan pihak ke-tiga, **akan tetapi** Tergugat dengan alasan yang tidak masuk akal menyatakan IMB atas ruko yang disewa belum selesai dan Tergugat berjanji akan mengurusnya kembali IMB tersebut kemudian Tergugat memohon kepada Para Penggugat untuk memberikan sejumlah uang yang akan diperhitungkan sebagai panjer sewa ruko untuk tahun yang akan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang (periode 2017 – 2018, yang akan digunakan untuk biaya  
pengurusan IMB dan untuk biaya kuliah anaknya ;

4. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat untuk kepastian hukum mengenai sewa ruko sebagai tempat kegiatan serta pengembangan usaha Para Penggugat - **Lembaga Pendidikan Non Formal “ Noble English Course “**-, sepakat untuk sewa ruko tahun ke-dua ( 2017 – 2018 ) dibuatkan perjanjian tertulis dibawah tangan Nomor : SP/Sewa Ruko/12-2017 yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Desember 2017 ;
5. Bahwa untuk sewa ruko tahun ke-dua ( thn. 2017 – thn. 2018 ) ini, sekalipun jangka waktu sewa ruko tahun pertama in casu Desember 2017 belum jatuh tempo mengingat keperluan Tergugat amat mendesak maka Para Penggugat telah membayarkan uang sewa ruko tahun ke-dua sesuai dengan yang diminta oleh Tergugat sebagaimana tersebut pada point 3 diatas sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), dengan rincian pembayaran sebagaimana tercantum dalam pasal 2 dari perjanjian tertulis dibawah tangan Nomor : SP/Sewa Ruko/12-2017, adapun sisa dari uang sewa ruko tahun ke-dua sebesar Rp.22. 000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) telah Para Penggugat bayarkan kepada Tergugat sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) pada saat penandatanganan surat perjanjian Nomor : SP/Sewa Ruko/12-2017 tanggal 18 Desember 2017 Jo. Surat Perjanjian Penangguhan Pembayaran Sewa Ruko Nomor : SP/NBL/12-2017/01 yang dibuat pada tertanggal 18 Desember 2017, sedangkan sisanya sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) lagi akan Para Penggugat bayarkan setelah Tergugat menyerahkan copy sertifikat dan IMB yang diperlukan oleh Para Penggugat sebagai persyaratan administrasi perijinan serta syarat kerja sama dengan Pihak Ke-tiga;
6. Bahwa didalam surat perjanjian sewa ruko tersebut, telah ditentukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban masing-masing pihak Para Penggugat dengan Tergugat, baik menyangkut uang sewa ruko, perbaikan –perbaikan ruko dan hal lain yang berkenaan dengan pengurusan surat-surat ruko yang dikontrak in casu Sertifikat dan IMB sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat ;
7. Bahwa selanjutnya karena kewajiban dari Tergugat untuk memproses penerbitan IMB belum juga selesai sementara Para Penggugat telah mempersiapkan segala sesuatu berkaitan dengan kerja sama dengan

Halaman 3 dari 15 halaman putusan nomor 11/PDT/2021/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak ke-tiga, dengan siswa kursus dan atau peserta yang memiliki Sertifikat Test yang dikeluarkan oleh Noble English Course yang berjumlah lebih dari dua ribu (2000) orang dalam menjalankan kegiatan usahanya dibidang pendidikan, oleh karena demikian kedua belah pihak sepakat untuk membuat kesepakatan baru dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian penyelesaian masalah tertanggal 28 November 2018 Nomor : SP/NBL/11-2108/01, dan Tergugat siap untuk memproses Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang merupakan syarat bagi Para Penggugat untuk menjalankan kegiatan usaha dibidang pendidikan dan untuk dapat menjalin kerjasama dengan pihak Ke- tiga (bukti terlampir);

8. Bahwa selama kontrak berlangsung setiap perbaikan-perbaikan yang berkenaan dengan gedung yang di sewa Para Penggugat, diperbaiki atas biaya dan menjadi tanggungan Para Penggugat yang seharusnya berdasarkan perjanjian Nomor : SP/NBL/12-2017/01 Jo. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Nomor SP/SewaRuko/12-2017/01 tanggal 18 Desember 2017 Jo. Nomor : SP/NBL/11-2018/01 tanggal 28 November 2018, adalah menjadi kewajiban dari Tergugat ;

9. Bahwa selama Para Penggugat menyewa ruko hingga tahun ke dua akan tetapi photo copi Sertipikat Tanah dan photo copi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak pernah ada sebagaimana yang telah disanggupi oleh Tergugat dalam solusi yang ditawarkan Para penggugat dan disanggupi oleh Tergugat yang tertuang dalam Surat Perjanjian penyelesaian masalah dengan Nomor : SP/NBL/11-2018/01 tertanggal 28 November 2018, sehingga Para Penggugat tidak bisa melaksanakan kegiatan usaha dibidang pendidikan dan tidak bisa menjalin kerja sama dengan pihak ketiga, serta harus mengembalikan modal investor ;

10. Bahwa perjanjian sewa ruko antara Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam surat perjanjian Nomor : SP/NBL/11-2018/01 JO Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Nomor SP/SewaRuko/12-2017/01 dan SP/NBL/12-2017/01 tertanggal 18 Desember 2017, **adalah** suatu perikatan sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa ***setiap perjanjian yang dibuat oleh para Pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dengan demikian*** apabila suatu perjanjian telah tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak maka pihak tersebut telah melakukan perbuatan yang ingkar

Halaman 4 dari 15 halaman putusan nomor 11/PDT/2021/PT BDG

#### Disclaimer

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



atas perjanjian yang dibuatnya – **wanprestasi** - yang berdampak membawa kerugian baik materiil maupun immateril kepada pihak lain, demikian pula perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk memproses IMB bagi kelancaran kegiatan Lembaga Pendidikan Para Penggugat telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateril bagi Para Penggugat ;

11. Bahwa dengan perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut diatas yang telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateril bagi Para Penggugat sesuai dengan yang ditentukan dalam pasal 1365 KUHPerdara, Tergugat harus menanggung dan atau mengganti kerugian – kerugian yang ditimbulkan karena cidra janjinya Tergugat ;

12. Bahwa adapun kerugian-kerugian yang dialami oleh Para Penggugat karena wanprestasinya Tergugat adalah :

- 12.a. Kerugian materiil berupa perbaikan-perbaikan sebagaimana tersebut pada point 8 diatas selama dua tahun berjalan beserta kerugian biaya sewa ruko berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Nomor : SP/SewaRuko/12-2017/01 Pasal 6, sebesar **Rp.80.561.200,- (delapan puluh juta lima ratus enam puluh satu ribu dua ratus rupiah)**, kemudian perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi perjanjian sewa ruko tersebut, dengan tidak atau belum menyelesaikan proses IMB atas ruko yang di sewa sangat merugikan pihak Para Penggugat, kerugian mana berupa kerjasama-kerjasama dengan pihak ke-tiga menjadi batal karena legalitas yang berupa Ijin mendirikan bangunan (IMB) dan copy sertifikat tanah tidak ada, sedangkan Para Penggugat sudah mempersiapkan segala sesuatunya yang bersifat materiil terutama dengan pihak investor dimana Para Penggugat harus membayar deviden investor 1 selama kurun waktu 20 bulan sebesar Rp. 23.310.600 (dua puluh tiga juta tiga ratus sepuluh ribu enam ratus rupiah) dan pengembalian modal ke Investor 1 sebesar Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) serta kepada Investor 2 pengembalian modal sebesar Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan **keseluruhannya berjumlah Rp.78.310.600 (tujuh puluh delapan juta tiga ratus sepuluh ribu enam ratus rupiah)**,

Halaman 5 dari 15 halaman putusan nomor 11/PDT/2021/PT BDG





kemudian dengan tidak berjalannya kegiatan usaha dalam bidang pendidikan dan tidak terjalinnya kerjasama dengan pihak-pihak lain hal ini juga menimbulkan kerugian material lain yaitu terhambatnya pendapatan lembaga pendidikan untuk Test of English as a Foreign Language-Institutional Testing Program sebesar Rp.117.480.000 (seratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) serta terhambatnya Dana Bantuan Yayasan Pemerintah selama dua (2) tahun sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dan **total pendapatan yang terhambat sejumlah Rp. 217.480.000 (dua ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);**

12.b. Kerugian Para Penggugat yang bersifat immateriil berupa berupa kerugian waktu, kepercayaan, kredibilitas dan ancaman competitor yaitu waktu yang tidak bisa dioptimalkan untuk menjalankan usaha, hilang kepercayaan dari alumni kursus, calon peserta, peserta test, pegawai, pelajar, investor, lembaga atau perusahaan lain yang bekerja sama, kemudian kredibilitas lembaga Pendidikan Noble English Course sebagai penyelenggara Test TOEFL dan penyelenggara Even Sosialisasi Bea siswa menurun dan Penggugat sebagai pemilik lembaga Noble English Course didelegasikan secara langsung untuk mensosialisasikan kepentingan bahasa inggris sebagai bahasa internasional sebagai bekal peserta dapat meraih bea siswa akan dianggap sebagai lembaga pendidikan yang tidak konsisten dan tidak kompeten sehingga nama baik akan tercemar dan semua hal tersebut akan menjadi suatu keuntungan bagi competitor lain dengan bisnis usaha yang sejenis, sekalipun kerugian immateriil aquo tidak dapat dinilai dengan nominal uang berapa akan tetapi untuk dijadikan sebagai tolak ukur Yth. Majelis Hakim Yang memeriksa perkara aquo, Para Penggugat menilai kerugian immaterial tersebut sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

13. Bahwa agar gugatan aquo tidak menjadi sia-sia – **illusoir** - maka Para Penggugat mohon agar benda tidak bergerak yang merupakan objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa sewa menyewa milik Tergugat untuk diletakan dalam sita jaminan – **conservatoir beslag** -, yaitu : Sebidang tanah berikut bangunan ( ruko ) yang terletak di di jalan Gegerkalong Hilir Nomor 114b/c Rt. 06 Rw. 04 Kelurahan Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung seluas lebih kurang 37 m2 yang diuraikan dalam surat ukur nomor 00426 tanggal 22-12-2017 tercantum atas nama Komarul Hayat, demikian sebagaimana ternyata dalam sertifikat hak milik nomor : 3911 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, kiranya Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Kota Bandung, berkenan untuk menerima, memeriksa, mengadili gugatan wanprestasi yang Para Penggugat ajukan serta dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan syah Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Nomor: SP/SewaRuko/12-2017/01, Surat Perjanjian Penangguhan Pembayaran Sewa Ruko Nomor : SP/NBL/12-2017/01 tertanggal 18 Desember 2017, dan Surat Perjanjian Penyelesaian Masalah Nomor : SP/NBL/11-2018/01 tertanggal 28 November 2018;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan atas benda tidak bergerak yang merupakan objek sengketa sewa menyewa milik Tergugat atas :

Sebidang tanah berikut bangunan (ruko) yang terletak di di jalan Gegerkalong Hilir Nomor 114b Rt. 06 Rw. 04 Kelurahan Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung seluas lebih kurang 37 m2 yang diuraikan dalam surat ukur nomor: 00426 tanggal 22-12-2017 tercantum atas nama Komarul Hayat demikian sebagaimana ternyata dalam sertifikat hak milik nomor : 3911 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanah ;

5. MenghukumTergugat untuk membayar ganti rugi berupa:
  - Kerugian biaya sewa ruko dan perbaikan ruko sebesar Rp.80.561.200 (delapan puluh juta limaratus enam puluh satu ribu dua ratus rupiah);
  - Kerugian harus membayar deviden investor 1 selama 20 bulan sebesar Rp.23.310.600 (dua puluh tiga juta tiga ratus sepuluh ribu

Halaman 7 dari 15 halaman putusan nomor 11/PDT/2021/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam ratus rupiah) dan pengembalian modal investor 1 sebesar Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan jumlah total kepada Investor 1 sebesar Rp.48.310.600 (empat puluh delapan juta tiga ratus sepuluh ribu enam ratus rupiah) dan Kerugian harus mengembalikan modal investor 2 sebesar Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dengan jumlah seluruhnya Rp.78.310.600 (tujuh puluh delapan juta tiga ratus sepuluh ribu enam ratus rupiah);

- Kerugian terhambatnya pendapatan lembaga pendidikan untuk Test of English as a Foreign Language-Institutional Testing Program sebesar Rp.117.480.000 (seratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) serta terhambatnya Dana Bantuan Yayasan Pemerintah selama dua (2) tahun sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dan total pendapatan yang terhambat sejumlah Rp.217.480.000 (dua ratus tujuh belas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);
- kerugian Immateril sebesar Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah);

## 6. Menetapkan biaya sesuai dengan hukum, dan

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya – *ex aequo et bono* - ;

Menimbang bahwa , atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Februari 2020, berbunyi sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa saya selaku kuasa hukum Tergugat setelah mempelajari gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat 1. RYAN ANDRIANA, S.MB, 2. SRIE MULYATI, S.Pd, Tergugat menegaskan dalam penyusunan gugatannya tidak benar dan tidak cermat karena Penggugat dalam gugatannya sangat ngawur, tidak sesuai bukti-bukti yang ada dikarenakan ada yang mengendalikan dari pihak ke 3 (tiga) yang akhirnya merugikan diri sendiri Penggugat dalam pemikirannya sangat plin plan dan stres yang akhirnya tidak punya pendirian yang kukuh yang akhirnya akan rugi selamanya dan mengakibatkan melarat selama-lamanya;
2. Bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat agar uang kontrakan yang sudah digunakan oleh pihak Penggugat dikembalikan secara keseluruhan sebesar Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) ditambah bekas perbaikan ruko tersebut total Rp. 80.561.200,- (delapan puluh juta

Halaman 8 dari 15 halaman putusan nomor 11/PDT/2021/PT BDG





lima ratus enam puluh satu ribu dua ratus rupiah) yang sangat tidak etis (masa uang kontrakan minta dikembalikan) itu tidak ada aturannya;

3. Bahwa Penggugat yang sebenarnya tidak perlu nanyakan sertifikat asli dan IMB yang aslinya karena Penggugat hanya mengontrak ruko tersebut;
4. Bahwa sebenarnya Penggugat mendirikan Non Formal "NOBLE ENGLISH COURSE" tidak mempunyai ijin, jadi dapat dikatakan kursus tersebut di atas ilegal jadi perlu dibubarkan dan atau ditutup;
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil - dalil Penggugat dalam gugatannya, karena dalam penyusunan gugatannya banyak direkayasa tidak sesuai dengan bukti yang sebenarnya. Sedangkan itu hanya keinginan sendiri tidak masuk akal secara rasional, maka gugatan Penggugat perlu ditolak oleh Ketua Majelis Hakim karena obscur libel dan atau prematur, tidak dapat diterima dan tidak dapat dipertanggung jawabkan secara yuridis hukum dan atau paling tidak di NO sama ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa dalam hal ini Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam poin no.1 sampai dengan no.13 dikarenakan gugatan Penggugat tidak benar banyak rekayasa sebab isi dan gugatan tersebut akan memeras Tergugat hanya melalui tangan orang lain;
2. Bahwa alasan Penggugat dalam gugatannya tidak relepan hanya merupakan hayalan / mimpi disiang bolong tidak etis;
3. Bahwa perjanjian sewa menyewa secara perjanjian di bawah tangan tidak bisa dipertanggung jawabkan meskipun di tanda tangan di atas materai tetap tidak kuat, meskipun nilai uang tersebut dicantumkan karena sewa menyewa bilamana sudah habis waktunya harus dikembalikan kepada yang punya tidak dapat dikuasai sama yang lain dan uang pun yang sudah dibayarkan buat kontrakan tidak dapat dikembalikan jadi apa dasar hukumnya;
4. Bahwa Pengontrak tidak ada hak untuk meminta IMB asli dan sertifikat asli, sebab Penggugat sudah bisa membaca apa sebab Penggugat meminta IMB asli dan Sertifikat Asli, karena akan dijamin ke Bank tapi dalam pembayarannya akan dibebankan kepihak Tergugat, maka saya selaku kuasa hukum Tergugat menolak untuk diberikan karena otak Penggugat otak mapia;
5. Bahwa Pihak Tergugat sudah memperlihatkan IMB asli dan sertifikat asli



ke saya selaku kuasa hukum Tergugat dan nanti akan diperlihatkan diwaktu pembuktian, jadi Penggugat tidak perlu tahu karena udah jelas otak Penggugat mapia;

6. Bahwa Pihak Tergugat tidak perlu memenuhi kewajiban Penggugat tentang IMB dan sertifikat karena sudah jelas IMB dan sertifikat tersebut akan dijamin ke Bank jadi tidak perlu diberikan;
7. Bahwa pihak Tergugat sudah memproses IMB dan sertifikat semuanya cukup pihak Penggugat mengetahui di dalam pembuktian di pengadilan saja, sebab kalau diberikan ke pihak Penggugat akan mencelakakan Tergugat dan atau merugikan Tergugat bisa-bisa jatuh miskin, maka saya larang buat apa dikasih tahu pihak Penggugat;
8. Bahwa biasanya perbaikan kontrakan dilakukan oleh si Pengontrak kecuali ruko tersebut rusak berat, baru itu urusan Tergugat, jadi dalam hal itu tidak perlu di permasalahan;
9. Bahwa selama Penggugat menyewa ruko hingga lamanya 3 tahun tidak perlu menanyakan IMB dan sertifikat sebab untuk mendirikan LPK cukup ijazah sarjana dan daftar nilai nanti ijin dan kementerian pendidikan terus akta notaris dan terakhir ijin dari Disnaker bukan IMB dan sertifikat urusan IMB dan sertifikat itu urusan ke Bank jadi Penggugat masih bodoh harus sekolah lagi jangan STBA;
10. Bahwa perjanjian sewa ruko antara Penggugat dengan Tergugat hanya perjanjian dibawah tangan meski pun ditanda tangan kedua belah pihak di atas materai tidak akan kuat secara yuridis hukum jadi tidak bisa dikatakan melanggar meskipun tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara kecuali akta notaris maka Penggugat masih bodoh dalam masalah hukumnya;
11. Bahwa masalah kerugian materi itu bukan urusan Tergugat, itu merupakan resiko Penggugat karena mendirikan kursus bahasa inggris syarat-syaratnya tidak dipenuhi tersebut dalam poin 10;
12. Bahwa pihak Tergugat tidak ada kepentingan untuk menanggung beban kerugian Penggugat apa dasar hukumnya, ruko kepunyaan Tergugat sertifikat atas nama Tergugat, enak aja menanggung resiko orang, sedangkan itu tanggung jawab Penggugat;
13. Bahwa Tergugat tidak akan menanggung kerugian Penggugat sampai dimanapun silahkan itumah resiko sendiri Pihak Penggugat disebabkan tidak etis, ngontrak Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) per tahun kali 3, sedangkan nuntut kerugian sampai 5 M, maka itu tidak ETIS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mimpi hakimpun tidak akan mengabulkan;

14. Bahwa gugatan a - quo menjadi sia-sia karena itu hasil rekayasa semua, tidak akurat jadi oleh ketua majelis hakim perlu ditolak karena gugatan Penggugat dapat dikatakan ngawur tidak epesien atau gugatan Penggugat premateur;

## DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa dikarenakan nama pihak Tergugat sudah dicemarkan nama baiknya, maka Tergugat akan menuntut ganti rugi kepada pihak Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
2. Bahwa bilamana tuntutan ganti rugi ini tidak dipenuhi oleh pihak Penggugat, maka Tergugat akan mengajukan LP ke Pihak Polda Jabar karena merasa dihina;

## DALAM PETITUM / PRIMER:

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
2. Menolak surat perjanjian sewa menyewa karena Perjanjiannya dibawah tangan;
3. Menolak perkataan Tergugat wan prestasi;
4. Menolak sita jaminan atas benda tidak bergerak karena bukan ruko sengketa dan atau bukan merupakan objek sengketa, itu hanya ngontrak;
5. Menghukum Penggugat dalam rekonpensi Tergugat sebesar tersebut di atas;
6. Menetapkan biaya sebagaimana mestinya;
7. Memutus dengan putusan Penggugat NO;

## DALAM SUBSIDER:

Apabila Ketua Majelis dan Anggota Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Juli 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Tergugat Untuk seluruhnya ;
2. Memerintahkan pemeriksaan dilanjutkan pada materi pokok perkara ;

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 11 dari 15 halaman putusan nomor 11/PDT/2021/PT BDG

### Disclaimer

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



1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / Niets  
Onvankeljske Verklaards ;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat, sebesar Rp.  
1.436.000,- (Satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Dalam Rekonvensi :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / Niets  
Onvankeljske Verklaards ;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat, sebesar NIHIL;

Menimbang, bahwa putusan tersebut dibacakan dan dihadiri oleh  
kuasa para penggugat dan kuasa tergugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Permohonan Banding No  
13/Pdt.G/2020/PN Bdg Jo No.66/Pdt.B/2020/PN Bdg yang ditanda tangani  
oleh DR.H. ASEP DEDI SUWASTA, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri  
Bandung pada hari Jumat tanggal 7 Agustus 2020, Para Pembanding semula  
Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan  
Pengadilan Negeri Bandung Nomor 13/Pdt.G ecort /2020/PN Bdg tanggal 28  
Juli 2020, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada  
Terbanding semula Tergugat pada tanggal 31-8-2020, berdasarkan Surat  
Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 13/Pdt/G/2020/PN.Bdg  
Jo.66/Pdt/B/2020/PN Bdg, dengan seksama;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tidak  
mengajukan surat Memori Banding;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah  
diberitahukan untuk mempelajari berkas (Inzage) dalam tenggang waktu 14  
(empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan, sebelum berkas  
perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, masing-masing kepada :

- Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2020;
- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 26 Oktober 2020;

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor  
13/Pdt.G-ecourt/2020/PN Bdg diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum  
pada tanggal 28 Juli 2020 dihadiri para Pembanding semula para Penggugat  
dan Terbanding semula Tergugat, kemudian para Pembanding semula para



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 7 Agustus 2020, maka permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, sehingga secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam mengajukan permohonan banding ini, para Pembanding semula para Penggugat tidak membuat Memori Banding, sehingga tidak diketahui alasan-alasan diajukannya permohonan banding para Pembanding semula para Penggugat terhadap putusan tersebut;

Menimbang, bahwa namun demikian setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, dihubungkan dengan salinan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 13/Pdt.G-ecourt/2020/PN Bdg tanggal 28 Juli 2020, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 13/Pdt.G-ecourt/2020/PN Bdg tanggal 28 Juli 2020 yang menyatakan gugatan para Pembanding semula para Penggugat tidak dapat diterima, didasarkan pada alasan dan pertimbangan hukum yang tepat dan benar menurut hukum, oleh karena didalam posita gugatan para Pembanding semula para Penggugat telah mencampur-adukkan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, sehingga sudah tepat pendapat Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan para Pembanding semula para Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan para Pembanding semula para Penggugat tidak dapat diterima, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 13/Pdt.G-ecourt/2020/PN Bdg tanggal 28 Juli 2020 dikuatkan, maka para Pembanding semula para Penggugat berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam dua tingkat pengadilan;

Mengingat, ketentuan-ketentuan dalam HIR, Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 13 dari 15 halaman putusan nomor 11/PDT/2021/PT BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 13/Pdt.G-ecourt/2020/PN Bdg tanggal 28 Juli 2020 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 10 Februari 2021 oleh kami, HERU MULYONO ILWAN, S.H.,M.H., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, ESTER SIREGAR, S.H.,M.H. dan KHARLISON HARIANJA, S.H., M.H., masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota, putusan mana pada hari Rabu tanggal 17 Februari 2021, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hj. R. IIN MUTMAINAH, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim anggota,

Hakim Ketua,

ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.

HERU MULYONO ILWAN, S.H.,M.H.

KHARLISON HARIANJA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hj. R. IIN MUTMAINAH, S.H.,M.H.

### Perincian biaya perkara :

Biaya materai ..... Rp. 10.000,00

Biaya redaksi .....Rp. 10.000,00

Halaman 14 dari 15 halaman putusan nomor 11/PDT/2021/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya pemberkasan Rp.130.000,00

Jumlah ..... Rp.150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

#### Disclaimer

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