



P U T U S A N

Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Abdurahman, berkedudukan di Lingkungan Bada, Rt. 003 Rw. 002, Kelurahan Bada, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat, *e-mail: adrianislah1@gmail.com* dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD NUKMAN, SH beralamat di Jln. Lingkar Karijawa Kelurahan Karijawa Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu, *e-mail: nukman1807@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 17 Juli 2023 dengan register nomor 156/SKH/2023/PN Dpu. Selanjutnya berdasarkan keterangan Penggugat dipersidangan tanggal 31 Januari 2024 bahwa oleh karena kuasa hukum telah meninggal dunia, maka akan menghadap sendiri, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. Bank Mandiri (persero) Tbk Pusat cq. PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. Regional Xi / Bali Dan Nusa Tenggara cq. PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. Area Mataram cq. PT. Bank Mandiri Kcp Dompu, berkedudukan di Jalan Kartini No. 08, Kelurahan Potu, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat, *e-mail: legaloff11.denpasar@bankmandiri.co.id* dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gabriel Agustinus Usmanij,SH,Dkk beralamat

Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



di Jalan Dr Cipto no. 7 Medan, Desa Anggrung,
Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, berdasarkan
surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2023 yang
telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Dompu pada tanggal 16 Agustus 2023, dengan
register nomor 182/SKH/2023/PN Dpu, sebagai
Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 20 Juli 2023 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan Pemilik Ruko yang beralamat jalan Kartini Nomor 8 Kelurahan Potu Kecamatan Dompu kabupaten Dompu yang disewa oleh **TERGUGAT**.
2. Bahwa periode I (pertama), awalnya pada Tanggal 12 bulan April 2017 Tergugat menyewa 1 (satu) buah bangunan Ruko berlantai 2 (dua), dengan Alamat : Jalan Kartini Nomor : 8 Kelurahan Potu Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu, untuk jangka waktu selama 2 (dua) Tahun, sampai dengan Tanggal 31 Maret 2019 (Tiga puluh satu Maret Tahun dua ribu sembilan belas). dengan harga sewa Rp. 56.500.000.- (lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah).
3. Bahwa selanjutnya sewa menyewa untuk periode II (kedua) terhitung pada Tanggal 01 – 03 – 2019 (satu April dua ribu sembilan belas) sampai dengan Tanggal 31 – 03 - 2024 (tiga puluh satu April dua ribu dua puluh empat) untuk jangka waktu 5 (lima) Tahun.
4. Bahwa sewa - menyewa untuk periode II (kedua) tersebut adalah tiga bangunan Ruko milik Penggugat adalah :
 - a. Luas Tanah 156 M2 (seratus lima puluh enam meter persegi), yang berdiri diatas sebidang tanah sertifikat hak Milik Nomor : 506 / Potu
Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang luas dan batas – batas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 19 – 10 – 1995, terdaftar atas nama ABDURRAHMAN MAHDI.
- b. Luas Tanah 182 M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi), yang berdiri diatas sebidang Tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 360 / Potu yang luas dan batas – batas nya diuraikan dalam Gambar situasi Tanggal 25 September 1996 terdaftar atas nama ABDURRAHMAN MUHDI.
- c. Luas Tanah 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) yang berdiri diatas sebidang Tanah, sertifikat Hak Milik Nomor : 520 / Potu, yang luas dan batas – batas tanahnya yang diuraikan dalam surat Ukur Tanggal 1 – 8 – 1996 terdaftar atas nama ABDURRAHMAN MAHDI.
5. Bahwa harga sewa – menyewa untuk periode II (kedua), untuk tiga bangunan dua lantai, dengan harga Total Rp.600.000.000. (enam ratus juta rupiah). untuk jangka waktu 5 (lima) Tahun.
6. Bahwa sebelum dilanjutkan sewa - menyewa untuk periode II (kedua) tersebut diatas Penyewa dalam hal ini TERGUGAT menjanjikan pada pihak Penggugat selaku pemilik Ruko tersebut akan melakukan renovasi pada seluruh bangunan yang disewanya.
7. Bahwa Penggugat menyetujui untuk sewa – menyewa untuk tahap II (kedua) oleh karena sebelum disetujui sewa menyewa tersebut akan melakukan renovasi terhadap bangunan Ruko milik Penggugat tersebut.
8. Bahwa Pimpinan PT. BANK MANDIRI KCP Dompu TERGUGAT memberikan pernyataan dan memperlihatkan pada Penggugat Proposal dan gambar denah tentang rencana renovasi bangunan Ruko milik Penggugat tersebut, sehingga Penggugat menyetujui untuk dilakukan sewa – menyewa seluruh bangunan Ruko milik Penggugat tersebut.
9. Bahwa dalam kurun waktu selama menempati bangunan Ruko, milik Penggugat, tersebut diatas Pihak PT. Bank Mandiri KCP. Dompu (Tergugat), tidak pernah merawat dan memelihara dan cenderung membiarkan kerusakan bangunan Ruko milik Penggugat tersebut sehingga kalau dilihat dan diamati bangunan tersebut sudah tidak layak ditempati.
10. Bahwa beberapa kali Penggugat mendatangi langsung pada pimpinan PT. Bank Mandiri KCP. Dompu (Tergugat) untuk memberitahukan hal tersebut dan dijawab akan diperbaiki dan direhab keseluruhan bangunan Ruko

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

tersebut dan bahkan memberikan sketsa gambar bangunan Ruko tersebut yang akan direhab dan diperbaiki.

11. Bahwa janjinya untuk merehab dan memperbaiki sebagaimana tersebut pada point ke 10 (sepuluh) tersebut diatas dugaan Penggugat adalah sengaja membohongi Penggugat dan bahkan PT. Bank Mandiri (Persero) TBK, (Tergugat) telah membiayai / menyewa bangunan yang sedang dibangun akan disewanya, di Jalan Nusantara Kelurahan Bada Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu dan akan mengakhiri masa sewa menyewa bangunan Ruko milik Penggugat tersebut diatas.
12. Bahwa sebagaimana dalam Akta sewa – menyewa tersebut, akan menempati seluruh bangunan Ruko milik Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat telah dengan sengaja tidak menempati sebagian Ruko milik Penggugat, dan membiarkannya dengan tidak terawat sehingga Ruko tersebut dalam keadaan rusak berat dan tidak layak untuk dipakai dan berakibat pada kerugian bagi Penggugat.
13. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1564 KUH.Perdata yang bertanggung jawab atas kerusakan bangunan Ruko tersebut adalah Penyewa dalam hal ini adalah Tergugat selama waktu sewa, kecuali jika Penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya (**Force Majeur**).
14. Bahwa berdasarkan kondisi bangunan Ruko milik Penggugat dengan kondisi rusak parah dan tidak layak ditempati maka pihak Tergugat bertanggung jawab atas kerusakan dari Ruko milik Penggugat tersebut.
15. Bahwa sebelum Gugatan ini diajukan Penggugat mengirimkan Somasi pada Tergugat, akan tetapi tidak mengidahnya dan hanya akan menyapu dan memberikan kompensasi dengan sejumlah uang yang nominalnya sangat kecil dibandingkan dengan kondisi kerusakan Ruko milik Penggugat tersebut.
16. Bahwa oleh karena demikian Penggugat menganggap pihak Tergugat, tidak mempunyai itikat baik untuk memperbaiki bangunan Ruko milik Penggugat tersebut, oleh karena demikian Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Dompu untuk memutuskan bahwa Tergugat bertanggung jawab atas kerusakan bangunan ruko milik Penggugat.

Halaman 4 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa akibat dari sewa – menyewa dan tidak ditempati nya dan dibiarkannya Ruko milik Penggugat, sehingga dalam keadaan rusak berat terhadap bangunan Ruko milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat harus bertanggungjawab atas kerusakan tersebut.
18. Bahwa perbuatan Tergugat yang melakukan sewa – menyewa atas Ruko milik Penggugat kemudian tidak ditempatinya sebagian sehingga bangunan Ruko milik Penggugat tersebut dalam keadaan rusak adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan oleh karenanya Tergugat harus bertanggungjawab atas kerusakan bangunan Ruko milik Penggugat tersebut.
19. Bahwa perbuatan Tergugat dapat dikategorikan dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana unsur - unsur berupa adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh Tergugat dengan kerugian tersebut.
20. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perbuatan melawan hukum didefinisikan sebagai tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya.
21. Bahwa kerugian Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah sebesar Rp. 750.000.000. (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 1. Kondii kerusakan seluruh bangunan ruko diperkirakan Rp. 500.000.000. (lima ratus juta rupiah).
 2. Kerugian immaterial Rp. 250.000.000. (dua ratus lima puluh juta rupiah).
22. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu ***Uitvoerbaar Bij Voorraad*** meskipun ada upaya hukum dari para Tergugat;
23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan

Halaman 5 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan di kemudian hari.

24. Bahwa sebelum gugatan diajukan Penggugat telah berulang kali mengajak tergugat untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi Tergugat tidak pernah menanggapi secara serius bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini;

25. Bahwa oleh Tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Dompu, untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Dompu, untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk sepenuhnya.
2. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik Tergugat, baik barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan di hentikan kemudian.
3. Menyatakan perbuatan melawan hukum pada Tergugat yang dengan sengaja membiarkan dan tidak merawat Ruko milik Penggugat selama menempati Ruko milik Penggugat.
4. Menyatakan menurut Hukum pada Tergugat yang dengan sengaja tidak menempati sebagian dari Ruko milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menghukum pada Tergugat, untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sejumlah Rp750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), atas kerusakan bangunan Ruko Milik Penggugat, sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat.
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan.
8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 6 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex ae quo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yakni pada tanggal 16 Agustus 2023, untuk Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya. Selanjutnya berdasarkan keterangan Penggugat Prinsipal dipersidangan tanggal 31 Januari 2024 dengan agenda keterangan saksi Tergugat, bahwa oleh karena kuasa hukum telah meninggal dunia, maka akan menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irma Rahmahwati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, selanjutnya kepada Penggugat dan Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Penggugat dan Tergugat bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. EKSEPSI GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)
 - a. Bahwa dalam Gugatan yang diajukan Penggugat terdapat kekurangan pihak-pihak lain yang sepatutnya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan tidak ditariknya pihak-pihak terkait menyebabkan rangkaian utuh atas peristiwa hukum dalam perkara a quo tidak dapat diuraikan secara benar dan lengkap.

Halaman 7 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



b. Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan mengenai Eksepsi Gugatan *A Quo* Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*), kiranya perlu Tergugat menjabarkan fakta hubungan hukum Perjanjian Sewa Menyewa, agar syarat-syarat formalitas Gugatan a quo menjadi terang dan jelas.

c. Bahwa Tergugat memiliki hubungan hukum perjanjian sewa menyewa dengan Abdurrahman *i.c* Penggugat, didasarkan pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 101 Tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Munawir, S.H.m M.Kn., Notaris di Kabupaten Dompu (untuk selanjutnya disebut sebagai “Akta Perjanjian Sewa Menyewa”), yang ditandatangani oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. *i.c* Tergugat, Pemilik *i.c* Penggugat yaitu Abdurrahman beserta Istrinya Rodia, yang juga ikut serta menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sebagai persetujuan.

Bahwa ketentuan-ketentuan pasal dalam Perjanjian Sewa Menyewa telah diketahui secara sadar oleh Pemilik *i.c* Penggugat yaitu Abdurrahman serta Istrinya Rodia, tanpa paksaan telah setuju terhadap aturan-aturan pasal dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, dengan membubuhkan tandatangannya di dalam Minuta Akta Perjanjian Sewa Menyewa secara sadar, sukarela, dan tanpa paksaan dari pihak manapun, yang dilaksanakan dihadapan pejabat publik yaitu Notaris, sehingga secara sah Pemilik *i.c* Penggugat yaitu Abdurrahman telah menundukkan diri kepada Perjanjian Sewa Menyewa dan sebagaimana sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara, Perjanjian Sewa Menyewa telah berlaku secara sah menjadi undang-undang bagi Penggugat/Abdurrahman dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk/ Tergugat (asas *pacta sunt servanda*).

d. Bahwa menunjuk Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan bahwa, “Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat”, sudah sepatutnya Istri Penggugat yaitu Rodia yang ikut menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa sebagai bentuk persetujuan pasangan kawin serta Notaris yang

Halaman 8 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



membuat Akta Perjanjian Sewa, keseluruhan wajib diikutsertakan sebagai pihak baik Penggugat maupun Tergugat dalam Gugatan a quo, berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, keberadaan Notaris sangatlah penting sebagai Tergugat mengingat akta notaris adalah akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dapat menerangkan peristiwa hukum yang ada secara utuh dan memperjelas kedudukan serta permasalahan hukum Penggugat, guna mendapatkan putusan yang sempurna dan pelaksanaannya memiliki kekuatan hukum.

- e. Bahwa dengan tidak ditariknya Istri Penggugat yaitu Rodia dan Notaris sebagai pihak dalam perkara *a quo*, membuat peristiwa hukum tentang Perjanjian Sewa Menyewa berikut rangkaian peristiwa hukum yang terjadinya dalam pelaksanaan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat menjadi tidak utuh dan sumir, sehingga terhadap perkara *a quo* tidak akan didapatkan suatu putusan yang sempurna, karena kurangnya para pihak yang berperkara.
- f. Bahwa oleh karena Gugatan *a quo* merupakan Gugatan yang kurang pihak, sebagaimana diterangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan, "Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima" serta dikuatkan pula oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang kaidah hukumnya menyatakan "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak".
- g. Berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena terdapat pihak-pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. EKSEPSI GUGATAN PREMATURE

Halaman 9 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Posita Angka 1 s.d Angka 5, yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat terikat hubungan hukum sewa menyewa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 101 Tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Munawir, S.H.m M.Kn., Notaris di Kabupaten Dompu (untuk selanjutnya disebut sebagai “Akta Perjanjian Sewa Menyewa”), sesuai Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewayakni dengan jangka waktu sewa 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 01 April 2019 sampai dengan 31 Maret 2024, sehingga terbukti bahwa Tergugat dan Penggugat masih terikat Perjanjian yang sah dan masih berlaku.
- b. Bahwa mengutip pendapat M. Yahya Harahap dalam Buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* halaman 457, menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini, yang mana sifat atau keadaan prematur melekat pada:

- “1. batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
2. batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur.”

Bahwa melanjutkan pendapatnya M. Yahya Harahap dalam Buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* halaman 457 mencontohkan sejumlah kasus gugatan prematur dalam perdata, salah satunya tuntutan pembayaran utang yang belum jatuh tempo berdasarkan perjanjian, sehingga perjanjian tersebut belum dapat digugat dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

- c. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum perjanjian, seseorang dapat digugat atas wanprestasi apabila memenuhi ketentuan Pasal 1243 jo. Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

“Pasal 1243 KUH Perdata

Halaman 10 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

“Pasal 1238 KUH Perdata

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Berdasarkan ketentuan kedua pasal tersebut diatas, seseorang belum dapat digugat ke pengadilan atas perbuatan lalai/wanprestasi jika seseorang tersebut tidak pernah dinyatakan lalai berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata. Jika salah satu pihak menggugat pihak lainnya (dalam suatu ikatan perjanjian) tanpa pernah menyatakan pihak lainnya tersebut lalai, baik melalui surat perintah maupun berdasarkan batas waktu dalam perjanjian, maka Pengadilan tidak dapat menerima Gugatan.

- d. Bahwa sampai dengan diajukannya Gugatan *a quo*, Tergugat tidak pernah sekalipun melalaikan/ meringkari kewajibannya sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang akan Tergugat buktikan pula dalam proses pembuktian di Persidangan, serta Tergugat tidak pernah/ belum pernah dinyatakan ingkar janji/ lalai/ wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa secara tertulis dalam bentuk Surat Teguran/ Surat Peringatan oleh Penggugat sampai dengan Gugatan *a quo* diajukan.
- e. Bahwa justru, tindakan Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat berkaitan dengan adanya perjanjian sewa menyewa, merupakan itikad tidak baik, sebagai bentuk ingkar janji/ pengingkaran perjanjian oleh Penggugat atas hak dan kewajiban dalam sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 KUH Perdata yaitu :

“a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada di penyewa;

Halaman 11 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan dimaksudkan;
- c. Memberikan si Penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa."

f. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, terbukti Gugatan *a quo* adalah gugatan yang *premature*, karena terlalu dini diajukan yakni sebelum jangka waktu sewa berakhir, dan Tergugat tidak pernah/ belum pernah dinyatakan ingkar janji/ lalai/ wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa secara tertulis dalam bentuk Surat Teguran/ Surat Peringatan oleh Penggugat. Justru Penggugat dengan mengajukan Gugatan *a quo*, telah mengingkari kesepakatan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, khususnya Pasal 5 ayat (1) dan ayat (4) Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang pada intinya menjamin Tergugat tidak akan menerima tuntutan dan/atau gugatan apapun selama masa sewa berlangsung dan apabila terhadap Obyek Sewa dalam keadaan sengketa justru Penggugat harus mengembalikan sejumlah yang sewa kepada Tergugat, serta ketentuan hukum KUH Perdata baik mengenai perjanjian, sewa menyewa dan ketentuan wanprestasi, yang mana seharusnya Tergugat sebagai pihak yang beritikad baik melaksanakan kesepakatan dalam Perjanjian dilindungi oleh hukum dan Peraturan Perundang-undangan, sehingga sangat cukup beralasan dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat *premature* dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

- a. Bahwa Gugatan Penggugat adalah tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), formulasi Gugaan *a quo* juga tidak jelas. Padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duedelijk*). Penggugat mendalilkan baik dalam Posita maupun Petitum, bahwa pada intinya telah terjadi perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak menyebutkan aturan hukum mana yang menjadi dasar bagaimana perbuatan Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum,

Halaman 12 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



sehingga gugatan yang demikian dapat disimpulkan sebagai gugatan yang kabur / *obscuur libel* (M. Yahya Harahap, *Berbagai Permasalahan Formil Dalam Gugatan Perdata*, Varia Peradilan, Edisi 99 halaman 138).

- b. Bahwa kekaburan dan ketidakjelasan terdapat dalam Posita Angka 1, Angka 2, dan Angka 4 Penggugat menyatakan bahwa dirinya merupakan Pemilik dari Obyek Sewa dan terikat hubungan hukum Perjanjian Sewa Menyewa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Tergugat sebagai Pihak Penyewa. Selanjutnya dalam Posita Angka 3 dan Angka 5 Penggugat menyatakan bahwa berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, masa sewa dilaksanakan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun, serta Tergugat wajib melaksanakan prestasi dengan membayar uang sewa sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta Rupiah), sehingga prestasi dari Penggugat akan dilaksanakan yakni menyerahkan Obyek Sewa untuk ditempati Tergugat. Hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam Buku Segi-Segi Hukum Perikatan Halaman 3, yang pada intinya menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain untuk melaksanakan suatu prestasi.
- c. Bahwa kemudian dalam Posita Angka 16 dan Angka 17, secara implisit Penggugat berasumsi Tergugat telah lalai atas prestasinya/ ingkar janji/ wanprestasi dengan menyatakan bahwa Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk memperbaiki Obyek Sewa dan menuntut Tergugat bertanggung jawab atas kerusakannya, serta akibat dari sewa menyewa dan tidak ditempatinya Bangunan Rumah Toko sehingga Obyek Sewa menjadi Rusak. Apabila menunjuk ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, ketentuan mengenai wanprestasi dinyatakan sebagai berikut :

"Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

- d. Bahwa Tergugat tegaskan kembali sampai dengan diajukannya Gugatan *a quo*, Tergugat tidak pernah sekalipun melalaikan/ mengingkari kewajibannya sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, yang akan Tergugat buktikan pula dalam proses pembuktian di Persidangan, serta Tergugat tidak pernah/ belum pernah dinyatakan ingkar janji/ lalai/ wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa secara tertulis dalam bentuk Surat Teguran/ Surat Peringatan oleh Penggugat sampai dengan Gugatan *a quo* diajukan.
- e. Bahwa terhadap dalil-dalil Posita tersebut sungguh sangat kabur, membingungkan, absurd, imajinatif, tidak saling berkaitan dengan Posita dan Petitum lainnya, serta mengada-ada, karena dalam Petitum Angka 2, Penggugat justru menuntut menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, namun tidak jelas atas perbuatan Tergugat apa dan yang mana dikategorikan melawan hukum tersebut karena Penggugat hanya mengutip unsur-unsur perbuatan melawan hukum tanpa mengaitkannya dengan perbuatan hukum Tergugat. Bahwa mengingat adanya hubungan Perjanjian, seharusnya apabila dalam perjanjian sewa menyewa Tergugat ingkar janji, petitum Gugatan *a quo* seharusnya menuntut dinyatakan Tergugat Wanprestasi. Dengan demikian patut dipertanyakan apakah gugatan ini merupakan gugatan perbuatan melawan hukum ataukah gugatan wanprestasi ataukah ataukah gugatan mengenai ganti rugi atas perjanjian sewa menyewa Tergugat ataukah gugatan mengenai wanprestasi atas janji merenovasi yang tidak tertulis?
- f. Bahwa berdasarkan poin a s.d e di atas, Penggugat telah sangat jelas melakukan penggabungan gugatan (kumulasi Objektif) yang mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang mana menurut M Yahya Harahap SH, Hukum Acara Perdata, Edisi IV Tahun 2006 menyatakan bahwa, *“Kumulasi objektif seperti ini tidak dapat dibenarkan, karena antara gugatan yang pertama dan yang kedua saling terpisah dan berdiri sendiri”*. Sebagaimana
- Halaman 14 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditegaskan dalam ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang menyatakan bahwa :

"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula".

- g. Bahwa selain kumulasi gugatan secara obyektif, Penggugat semakin absurd dan mengada-ada dalam menyusun Gugatan a quo yakni adanya kekaburan dan ketidak cermatan Gugatan a quo yang terdapat dalam Posita Angka 3 yang Penggugat keliru menyatakan bahwa jangka waktu sewa dilaksanakan terhitung mulai tanggal 1 Maret 2019 (01-03-2019) sampai dengan 31 Maret 2024 (31-03-2024), yang mana faktanya berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Pasal 3, jangka waktu sewa adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak 1 April 2019 (01-04-2019) sampai dengan 31 Maret 2024 (31-03-2024). Selain itu kekeliruan Penggugat lainnya terdapat dalam Posita Angka 4 huruf b yang keliru menyatakan salah satu obyek sewa yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 360/ Potu terdaftar atas nama ABDURRAHMAN MUHDI, faktanya berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Pasal 1 angka 2 menyatakan Obyek Sewa untuk SHM Nomor 360/ Potu terdaftar atas nama ABDURRAHMAN MAHDI. Dengan demikian jelas terlihat Gugatan *a quo* diajukan secara tidak cermat, tergesa-gesa, absurd dan/atau lebih tepatnya (mungkin) ketidak-mengertian Penggugat dalam menyusun sebuah Gugatan, termasuk ketidakjelasan fakta-fakta hukum mengenai perjanjian sewa menyewa yang dicantumkan dalam Gugatan *a quo* serta obyek sengketa yang jadi permasalahan hukum dalam Gugatan, hal mana menimbulkan ketidakjelasan bagi Tergugat bahkan dapat menyebabkan penyesatan hukum. Sehingga atas dalil-dalil Penggugat tersebut semakin menguatkan bahwa Gugatan a quo disusun secara sembrono, sembarangan, tidak berdasarkan hukum, premature, sehingga membuat semakin tidak terang dan isinya gelap

Halaman 15 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



(onduidelijk) oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu sudah sepantasnya untuk ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.

- h. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas, Gugatan Penggugat menjadi tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), karena diajukan secara tidak cermat dan/atau lebih tepatnya ketidakpahaman Penggugat dalam penggunaan dasar hukum gugatan menyebabkan terjadinya penggabungan gugatan (kumulasi objektif), serta dalil-dalil Posita dan Petitum saling bertentangan satu sama lain yang bahkan menyebabkan penyesatan hukum, sehingga formulasi gugatan *a quo* juga tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duedelijk), sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan "*Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima*".

Sehingga berdasarkan hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa gugatan *a quo* kabur, tidak terang dan isinya gelap (*onduidelijk*), sehingga sangat beralasan menurut hukum Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu, menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap terulang kembali dalam Jawaban Pokok Perkara *a quo* dan Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* Posita Angka 1 s.d Angka 8, yang menguraikan fakta hubungan hukum awal terjadinya perjanjian sewa menyewa hingga pelaksanaan perjanjian sewa menyewa merupakan pernyataan yang bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya, oleh karenanya Tergugat membantah dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Posita Angka 1 s.d Angka 8 mengenai fakta perjanjian

Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa menyewa hingga pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang diuraikan oleh Penggugat tersebut.

3. Bahwa Tergugat/ PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan sebagai Pihak Penyewa mempunyai hubungan hukum perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat/ Abdurrahman sebagai Pihak Yang Menyewakan/ Pemilik Obyek Sewa atas 2 (dua) buah Bangunan Rumah Toko Berlantai 2 (dua) yang saat ini digunakan oleh Tergugat sebagai Gedung Kantor Cabang Pembantu (KCP) Dompu, berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 101 Tanggal 25 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Munawir, S.H.m M.Kn., Notaris di Kabupaten Dompu (untuk selanjutnya disebut sebagai “Akta Perjanjian Sewa Menyewa”), yang ditandatangani oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. *i.c* Tergugat, Penggugat/ Abdurrahman beserta istrinya Rodia dihadapan Pejabat Notaris Munawir, S.H.m M.Kn., Notaris di Kabupaten Dompu. Di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah disepakati hal-hal antara lain sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat/ Abdurrahman sebagai Pihak Yang Menyewakan/ Pemilik adalah pemilik sebuah Rumah Toko tersebut yang terletak di Jalan RA. Kartini No. 08, Kelurahan Potu, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dan berkeinginan untuk menyewakan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. *i.c* Tergugat;

- 2) Obyek sewa menyewa adalah 2 (dua) buah bangunan Rumah Toko berlantai 2 (dua) dengan data sebagai berikut : (untuk selanjutnya disebut “Obyek Sewa”)

1. Luas Tanah 156 M2 (seratus lima puluh enam meter persegi) yang berdiri di atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 506/Potu yang luas dan batas-batas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-10-1995, terdaftar atas nama ABDURRAHMAN MAHDI;
2. Luas Tanah 156 M2 (seratus lima puluh enam meter persegi) yang berdiri di atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 506/Potu yang luas dan batas-batas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-10-1995, terdaftar atas nama ABDURRAHMAN MAHDI;

Halaman 17 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Luas Tanah 156 M2 (seratus lima puluh enam meter persegi) yang berdiri di atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 506/Potu yang luas dan batas-batas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-10-1995, terdaftar atas nama ABDURRAHMAN MAHDI; (*vide* Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa)
- 3) Perjanjian sewa menyewa berlangsung untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 April 2019 (01-04-2019) sampai dengan 31 Maret 2024 (30-03-2024), dan apabila tidak diperpanjang maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. i.c Tergugat diberikan tenggang waktu 3 (tiga) bulan setelah masa sewa berakhir untuk persiapan relokasi/ pengosongan bangunan ruko tanpa mengenakan biaya apapun kepada Tergugat (*vide* Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa);
- 4) Harga sewa sesuai jangka waktu sewa sebesar Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta Rupiah) pertahun atau dengan total Rp. 600.000.000 (enam ratus juta Rupiah) untuk 5 (lima) tahun, yang telah dilunasi Tergugat di awal dengan cara transfer ke Rekening Penggugat (*vide* Pasal 4 Akta Perjanjian Sewa Menyewa);
- 5) Pemilik/ Abdurrahman i.c Penggugat setuju dan sepakat akan memberikan jaminan dan melaksanakan kewajibannya antara lain (*vide* Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa) :
 - a. Menjamin bahwa selama masa sewa berlangsung Penyewa/ PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. i.c Tergugat tidak akan mendapatkan tuntutan dan/atau gangguan dari Pihak Lain (termasuk dari Penggugat) dan karenanya membebaskan Tergugat dari segala tuntutan dan/atau gangguan dimaksud;
 - b. Wajib menyerahkan bangunan rumah toko yang disewakan dalam keadaan bebas dari sitaan dan tidak dalam keadaan disewakan kepada pihak lain;
 - c. Wajib melaksanakan perbaikan atas kerusakan yang disebabkan oleh terpasang atau karena sebab apapun yang bukan kesalahan Penyewa/ PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. i.c Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari

Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



kalender setelah diberitahukan secara tertulis oleh Tergugat dengan beban biaya ditanggung Penggugat;

- d. Apabila bangunan rumah toko dalam keadaan sengketa atau karena sebab apapun juga mengakibatkan Penyewa/ PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. i.c Tergugat tidak dapat menggunakannya atau harus meninggalkan bangunan rumah toko, maka Penggugat wajib mengembalikan yang sewa yang telah diterimanya dikurangi uang sewa untuk masa sewa yang telah dijalani.

6) Penyewa/ PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. i.c Tergugat setuju dan sepakat akan memberikan jaminan dan melaksanakan kewajibannya antara lain (*vide* Pasal 6 Akta Perjanjian Sewa Menyewa) :

- a. Wajib memelihara bangunan rumah toko yang disewa dengan sebaik-baiknya dan atas biaya sendiri memperbaiki segala kerusakan ringan yang menurut ketentuan dan kebiasaan menjadi tanggungan Tergugat;
- b. Wajib membayar seluruh rekening/tagihan biaya listrik selama jangka waktu sewa berlangsung;
- c. Pada saat berakhirnya jangka waktu sewa Tergugat tidak diwajibkan untuk mengembalikan bangunan kembali seperti semula.

Bahwa ketentuan-ketentuan pasal dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa telah diketahui secara sadar oleh Penggugat/ Abdurrahman beserta istrinya Rodia, tanpa paksaan telah setuju terhadap aturan-aturan pasal dalam Perjanjian Sewa Menyewa, dengan membubuhkan paraf serta tandatangannya di dalam Minuta Akta Perjanjian Sewa Menyewa, sehingga secara sah Penggugat/ Abdurrahman telah menundukkan diri kepada Perjanjian Kredit dan sebagaimana sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara, Perjanjian Sewa Menyewa telah berlaku secara sah menjadi undang-undang bagi dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk/ Tergugat dan Penggugat/ Abdurrahman (asas *pacta sunt servanda*). Dalam hal mana Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris tersebut merupakan Akta Otentik (*vide* pasal 1868

Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



KUH Perdata) yang memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya (*vide* pasal 1870 KUH Perdata).

4. Bahwa sesuai fakta yang sebenarnya, Tergugat telah melaksanakan prestasinya sebagai Penyewa dengan melaksanakan kewajiban pelunasan pembayaran sewa di awal setelah Akta Perjanjian Sewa Menyewa ditanda tangani kedua pihak, yakni pada tanggal 5 April 2019 secara transfer ke rekening milik Penggugat sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta Rupiah) untuk 5 (lima) tahun. Bahwa dalil-dalil tersebut akan Tergugat buktikan dimuka persidangan pada Agenda Pembuktian, sehingga terbukti Tergugat sangat beritikad baik dan tidak wanprestasi/ lalai/ ingkar janji terhadap kesepakatan dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat secara Notariil.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Akta Perjanjian Sewa Menyewa, Tergugat menegaskan kembali bahwa Tergugat hanya berkewajiban memelihara dan melakukan perbaikan atas kerusakan ringan dari Obyek Sewa dan hal tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat bahkan sebelum masa sewa belum berakhir, bukan berkewajiban melakukan renovasi gedung/ perubahan total/ pembangunan kembali atas Obyek Sewa. Bahwa selanjutnya klausula-klausula Renovasi Gedung fakta hukumnya tidak tercantum secara tertulis, tidak pernah disepakati, dan tidak pernah ada kata setuju oleh Penggugat dan Tergugat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, sehingga Tergugat menolak dengan tegas atas dalil-dalil Penggugat pada Posita Angka 6, Angka 7, Angka 8, Angka 10, dan Angka 11 yang menyatakan adanya janji-janji renovasi yang disepakati dan setuju merupakan dalil-dalil imajinasi, mengada-ada, bohong, serta tidak ada rele vansinya dan dengan Perkara *a quo*, dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu untuk mengesampingkannya dan menyatakan ditolak.
8. Bahwa selanjutnya sebagaimana telah Tergugat tegaskan dalam Eksepsi Angka 3 mengenai Eksepsi Gugatan Prematur, sampai dengan diajukannya Gugatan *a quo* Tergugat tidak pernah sekalipun melalaikan/ mengingkari kewajibannya sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, serta Tergugat tidak pernah/ belum pernah dinyatakan ingkar janji/ lalai/ wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa secara tertulis dalam bentuk

Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Teguran/ Surat Peringatan oleh Penggugat sampai dengan Gugatan a quo diajukan.

9. Bahwa justru, tindakan Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat berkaitan dengan adanya perjanjian sewa menyewa, merupakan itikad tidak baik, sebagai bentuk ingkar janji/ pengingkaran perjanjian oleh Penggugat atas hak dan kewajiban dalam sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 KUH Perdata yaitu :

- “a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada di penyewa;*
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan dimaksudkan;*
- c. Memberikan si Penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.”*

10. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban Angka 8 dan Angka 9 diatas, terbukti Gugatan a quo adalah gugatan yang *premature*, karena terlalu dini diajukan yakni sebelum jangka waktu sewa berakhir, dan Tergugat tidak pernah/ belum pernah dinyatakan ingkar janji/ lalai/ wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa secara tertulis dalam bentuk Surat Teguran/ Surat Peringatan oleh Penggugat. Justru Penggugat dengan mengajukan Gugatan a quo, telah mengingkari kesepakatan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, khususnya Pasal 5 ayat (1) dan ayat (4) Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang pada intinya menjamin Tergugat tidak akan menerima tuntutan dan/atau gugatan apapun selama masa sewa berlangsung dan apabila terhadap Obyek Sewa dalam keadaan sengketa justru Penggugat harus mengembalikan sejumlah yang sewa kepada Tergugat, serta ketentuan hukum KUH Perdata baik mengenai perjanjian, sewa menyewa dan ketentuan wanprestasi, yang mana seharusnya Tergugat sebagai pihak yang beritikad baik melaksanakan kesepakatan dalam Perjanjian dilindungi oleh hukum dan Peraturan Perundang-undangan, sehingga sangat cukup beralasan dan sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan memutus perkara a quo mengesampingkan seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak.

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita Angka 9 dan Angka 12, yang menyatakan bahwa Tergugat dengan sengaja tidak pernah merawat Obyek Sewa serta tidak menggunakan seluruh bangunan

Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sewa sehingga sebagian Obyek Sewa menjadi tidak terawat dan rusak, dan Posita Angka 17, Angka 18, Angka 19 dan Angka 20 serta Petitum Angka 3 dan Angka 4 Gugatan *a quo*, yang menuntut dinyatakan tindakan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, karena keseluruhan dalil-dalil tersebut adalah dalil yang bohong, mengada-ada, tidak sesuai dengan fakta hukum sebenarnya, serta cenderung tendensius, dan lagi-lagi Penggugat mencampuradukkan konsep hukum perjanjian dan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak.

12. Bahwa Tergugat tegaskan kembali sesuai fakta hukum yang sebenarnya, sebagaimana telah ditegaskan pula dalam Jawaban Angka 5 di atas, Tergugat telah menyewa secara keseluruhan Obyek Sewa yang disepakati dan telah tercantum pada Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa, serta Tergugat hanya berkewajiban memelihara dan melakukan perbaikan atas kerusakan ringan dari Obyek Sewa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Akta Perjanjian Sewa Menyewa dan hal tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat bahkan sebelum masa sewa belum berakhir. Bahwa justru Penggugat sendiri tidak beritikad baik oleh karena sebagian toko masih dikuasai secara fisik dengan tidak berinisiatif memberikan langsung kunci sebagian Gedung Obyek Sewa kepada Tergugat di awal setelah seluruh kewajiban pembayaran uang sewa yang disepakati telah dilunasi Tergugat kepada Penggugat, dan sekarang menggugat Tergugat atas hal yang tidak berdasar hukum dan absurd. Bahwa fakta lain yang sebenarnya, Tergugatlah yang meminta sendiri kunci Gedung Obyek Sewa tersebut pada periode tahun 2021 agar dapat dipergunakan sebagai sarana penunjang baik sebagai Gudang maupun sebagai Akses Parkir Nasabah, dan hal tersebut sudah diketahui dan disepakati oleh Penggugat di awal Perjanjian Sewa Menyewa ditanda tangani, sehingga terbukti justru Penggugat sendiri yang menyebabkan salah satu bagian Obyek Sewa kurang lebih selama 2 (dua) tahun sejak Akta Perjanjian Sewa Menyewa ditandatangani tidak dapat ditempati Tergugat serta secara tidak langsung telah melanggar ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa dan Pasal 1550 KUH Perdata.

13. Oleh karenanya berdasarkan dalil Jawaban Angka 11 dan Angka 12 di atas, terbukti dalil-dalil Penggugat dalam pada Posita Angka 9, Angka 12, Angka

Halaman 22 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17, Angka 18, Angka 19 dan Angka 20, serta Petitum Angka 3 dan Angka 4 Gugatan *a quo* adalah bohong, mengada-ada, tidak sesuai dengan fakta hukum sebenarnya, cenderung tendensius, dan lagi-lagi Penggugat mencampuradukkan konsep hukum perjanjian dan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, serta seolah-olah Penggugat amnesia atau pura-pura lupa ingatan secara sadar, sepakat dan sukarela mengikatkan diri dalam suatu Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang sepatutnya menyerahkan Obyek Sewa kepada Tergugat untuk dimanfaatkan dan melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian, yang justru menguatkan bahwa Gugatan *a quo* hanya akal-akalan Penggugat saja, sehingga sudah seharusnya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu tidak mempertimbangkan dalil-dalil tersebut dan menyatakan ditolak.

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Posita Angka 13 dan Angka 14 Gugatan *a quo*, yang menyatakan bahwa sesuai ketentuan Pasal 1564 KUH Perdata yang bertanggung jawab atas kerusakan Obyek Sewa adalah Penyewa dalam hal ini Tergugat selama masa sewa kecuali jika Penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya (*force majeure*), serta Posita Angka 15 dan Angka 16 yang menyatakan bahwa Penggugat telah memberikan teguran agar dilakukan Renovasi atas kerusakan seluruh Obyek Sewa, karena dalil tersebut sangat tidak berdasarkan hukum, tidak relevan, mengada-ada, dan absurd, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak.

15. Bahwa Tergugat tegaskan kembali, sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1) Akta Perjanjian Sewa Menyewa, pada intinya Tergugat memiliki kewajiban memelihara bangunan rumah toko yang disewa dengan sebaik-baiknya dan atas biaya sendiri memperbaiki segala kerusakan ringan yang menurut ketentuan dan kebiasaan menjadi tanggungan Tergugat, bukan atas keseluruhan kerusakan-kerusakan berat seperti perbaikan konstruksi tembok Gedung, perbaikan konstruksi atap, dan komposisi layout Gedung.

16. Bahwa selain itu, menunjuk Pasal 10 Akta Perjanjian Sewa Menyewa telah diatur mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) yang mana pada intinya menyatakan seluruh perbaikan terhadap kerusakan-kerusakan berat yang menyebabkan Pihak Penyewa i.c Tergugat tidak dapat menempati Obyek Sewa, seluruhnya menjadi tanggung jawab Pihak Pemilik i.c

Halaman 23 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Penggugat, terkait kewajiban tersebut telah ditegaskan pula dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa mengenai Jaminan dan Kewajiban Pihak Pertama i.c Penggugat. Bahwa dengan adanya dalil-dalil Gugatan mengenai peralihan kewajiban yang telah disepakati menjadi beban masing-masing Pihak dalam perjanjian sewa menyewa, merupakan suatu itikad tidak baik dan seolah-olah Penggugat ingin berlari dari tanggung jawabnya atas keadaan Obyek Sewa yang disewakannya, sehingga terhadap pihak Penggugat yang seperti itu, sudah selayaknya tidak mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

17. Bahwa Tergugat tegaskan kembali Pemilik/ Abdurrahman i.c Penggugat setuju dan sepakat akan memberikan jaminan dan melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara lain:

- a. Menjamin bahwa selama masa sewa berlangsung Penyewa/ PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. i.c Tergugat tidak akan mendapatkan tuntutan dan/atau gangguan dari Pihak Lain (termasuk dari Penggugat) dan karenanya membebaskan Tergugat dari segala tuntutan dan/atau gangguan dimaksud;
- b. Wajib menyerahkan bangunan rumah toko yang disewakan dalam keadaan bebas dari sitaan dan tidak dalam keadaan disewakan kepada pihak lain;
- c. Wajib melaksanakan perbaikan atas kerusakan yang disebabkan oleh terpasang atau karena sebab apapun yang bukan kesalahan Penyewa/ PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. i.c Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah diberitahukan secara tertulis oleh Tergugat dengan beban biaya ditanggung Penggugat;
- d. Apabila bangunan rumah toko dalam keadaan sengketa atau karena sebab apapun juga mengakibatkan Penyewa/ PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. i.c Tergugat tidak dapat menggunakannya atau harus meninggalkan bangunan rumah toko, maka Penggugat wajib mengembalikan yang sewa yang telah diterimanya dikurangi uang sewa untuk masa sewa yang telah dijalani.

18. Bahwa fakta hukumnya yang dilakukan oleh Penggugat bukanlah Teguran melainkan suatu tindakan intervensi yang menuntut segera melakukan

Halaman 24 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



renovasi Gedung/ perubahan total/ perbaikan total, sedangkan uang sewa telah dibayar lunas dan masa berlaku sewa sendiri belum berakhir. Selain itu, Penggugat bersikeras menyatakan seluruh perbaikan Obyek Sewa merupakan tanggung jawab Tergugat dan apabila tidak dilakukan memaksa Tergugat membayar uang ganti rugi yang tidak masuk akal, yang mana sangatlah bertentangan terhadap seluruh klausula-klausula dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, dan terhadap dalil-dalil Tergugat ini dapat dibuktikan di Persidangan dalam agenda Bukti Surat, Bukti Saksi, serta Pemeriksaan Setempat.

19. Bahwa berdasarkan seluruh uraian Jawaban Angka 14 s.d Angka 16 diatas, terbukti bahwa kembali Penggugat ingkar terhadap segala kesepakatan dan persetujuan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa dan memutarbalikkan fakta yang sebenarnya, menyampaikan dalil-dalil yang tendensius dan mengada-ada, serta tidak berdasarkan hukum dengan mengutip ketentuan hukum secara asal-asalan. Bahwa Tergugat sangat taat terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan dan sangat beritikad baik dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa *a quo*, namun Tergugat akan tetap membuktikan fakta sebenarnya terkait kondisi Obyek Sewa pada Agenda Sidang Pembuktian Surat dan Saksi di muka Persidangan. Oleh karena itu, terhadap dalil Posita Angka 13, Angka 14, Angka 15, dan Angka 16 Gugatan *a quo* sudah sepatutnya oleh Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu tidak mempertimbangkan dalil-dalil tersebut dan menyatakan ditolak.

20. Bahwa oleh karena Tergugat telah melaksanakan segala ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai hak dan kewajiban Penyewa sebagaimana dalam KUH Perdata dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa, maka terbukti tidak ada Wanprestasi atau bahkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa *a quo*. Justru Gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat hanya bersifat mengada-ada, bertujuan mengemplang Tergugat sebagai BUMN Perbankan yang dilindungi Undang-Undang, serta bermaksud menghalang-halangi perkembangan BUMN Perbankan untuk memberikan pelayanan yang lebih baik kepada Masyarakat luas, dengan membebani Tergugat atas tanggung jawab serta kewajiban Penggugat telah disepakati

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa. Hal tersebut menimbulkan kerugian yang nyata bagi Tergugat sebagai bank umum yang kegiatan utamanya menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat luas, serta mempengaruhi citra Tergugat sebagai lembaga Perbankan yang taat hukum.

21. Bahwa dengan demikian, sebagaimana yang telah diuraikan Tergugat dalam Jawaban Angka 1 s.d Angka 20 di atas, Tergugat terbukti tidak melakukan wanprestasi, tidak lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran sewa sebagaimana telah diatur dan disepakati dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, serta tidak adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan sewa sesuai Akta Perjanjian Sewa Menyewa, maka dalil-dalil Penggugat dalam yang keseluruhan mendalilkan dan menuntut mengenai perbuatan melawan hukum Tergugat dalam pelaksanaan sewa menyewa, perbuatan melawan hukum tidak menggunakan sebagian Obyek Sewa, dan perbuatan melawan hukum membiarkan Obyek Sewa menjadi Rusak, sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat di dalam Gugatan *a quo* adalah dalil-dalil bohong, mengada-ada, imajinatif, tidak memiliki dasar hukum yang jelas, karena yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya dan tidak sesuai alat bukti yang akan disampaikan oleh Tergugat pada tahapan pembuktian nantinya. Oleh karenanya, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu untuk mengesampingkan secara keseluruhan dalil-dalil Posita Angka 1 s.d Angka 20 dan Petitum Angka 3 s.d Angka 4 yang menyatakan perbuatan melawan hukum tersebut, dan sudah seharusnya terhadap dalil yang demikian untuk dinyatakan ditolak seluruhnya.

22. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita Angka 21 dan Petitum Angka 5, yang pada intinya menyatakan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) sehingga menuntut Tergugat untuk menanggung kerugian tersebut, serta Petitum Angka 2 yang pada intinya menuntut pelaksanaan sita jaminan terhadap barang-baarang Tergugat untuk menjamin pembayaran ganti rugi, karena dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum, imajinasi, dan mengada-ada. Selain itu Penggugat hanyalah asal-asalan dan

Halaman 26 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhalusinasi tentang adanya kerugian, tanpa pembuktian dan perhitungan yang jelas dari Pihak Ketiga yang independen seperti Kantor Akuntan Publik.

23. Bahwa sesuai fakta hukum yang telah dijelaskan Tergugat dalam Jawaban Angka 1 s.d Angka 20 terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, sehingga tuntutan ganti rugi sebagaimana termaksud dalam Posita Angka 21 dan Petitum Angka 5 harus ditolak, karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, dan juga tidak disertai dengan bukti maupun rincian kerugian (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 51/K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 jo. No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975 yang intinya menyatakan tuntutan kerugian harus dibuktikan secara terperinci tentang adanya kerugian dan besarnya kerugian). Selain itu Penggugat hanyalah asal-asalan dan berhalusinasi tentang adanya kerugian, tanpa pembuktian dan perhitungan yang jelas dari Pihak Ketiga yang independen seperti Kantor Akuntan Publik. (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 51/K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 jo. No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975 yang intinya menyatakan tuntutan kerugian harus dibuktikan secara terperinci tentang adanya kerugian dan besarnya kerugian).

Oleh karena itu berdasarkan penjelasan di atas, dalil Penggugat dalam Posita Angka 21 dan Petitum Angka 5 mengenai tuntutan ganti rugi, dan Petitum Angka 2 mengenai sita jaminan, telah terbukti tidak berdasarkan hukum, tendensius, tidak jelas, halusinasi Penggugat belaka, dan cenderung dipaksakan secara berulang-ulang dan sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu mengesampingkan dan menolak dalil-dalil tersebut.

24. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita Angka 22 dan Angka 23 serta Petitum Angka 6 Gugatan *a quo*, yang menyatakan mengenai penyitaan dan putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* dan *Peninjauan Kembali*, karena dalil dan tuntutan tersebut tidak memenuhi persyaratan sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, antara lain :

Halaman 27 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Dst...

25. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, Gugatan *a quo* tidak hanya berdasarkan atas Bukti Otentik yakni Akta Notaris, namun juga adanya hubungan sewa menyewa bangunan yang masih berlaku dan Tergugat tidak terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik. Bahwa adanya kutipan ketentuan Putusan Serta Merta dalam Gugatan *a quo*, membuktikan Penggugat hanya asal-asalan mencantumkan ketentuan SEMA, tanpa melihat persyaratan-persyaratannya secara teliti, maka dalil-dalil Penggugat pada Posita Angka 22 dan Angka 23 serta Petitum Angka 6 adalah tidak berdasarkan hukum dan tidak memenuhi persyaratan formil permohonan putusan serta merta, oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengesampingkannya dan menyatakan ditolak.

26. Bahwa Penggugat telah dengan sembrono dan ceroboh telah menuntut pembayaran uang paksa/ *dwangsom*, namun tidak memaparkan tuntutan *dwangsom* tersebut secara jelas dalam positanya. Tuntutan *dwangsom* tersebut tidak dapat dikabulkan karena telah dianut dalam hukum bahwa "suatu dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang berisi pembayaran sejumlah uang", sementara di dalam tuntutan Penggugat juga menuntut pembayaran berupa uang. Bahwa dengan demikian tuntutan uang paksa (*dwangsom*) dari Penggugat sebagaimana Petitum Angka 7, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengesampingkannya dan menyatakan ditolak.

27. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena dalil-dalil Penggugat tersebut
Halaman 28 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

selain tidak ada relevansinya dengan Tergugat, serta cenderung imajinasi/dugaan tanpa fakta, memaksakan kutipan-kutipan beberapa ketentuan yang tidak ada kaitannya dengan Gugatan a quo, mengada-ada, tidak cermat, tidak beralasan hukum.

28. Bahwa oleh karena secara keseluruhan dalil-dalil Gugatan Penggugat telah ditanggapi dan ditolak oleh Tergugat, serta sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak cermat dalam mencantumkan fakta-fakta hukum, maka memperjelas bahwa Gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa Perkara Nomor 22/Pdt.G/2023/PN.Dpu, agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis pada hari persidangan tanggal 18 Oktober 2023 atas jawaban dari Tergugat, yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya, sementara Tergugat telah pula mengajukan duplik secara tertulis pada tanggal 25 Oktober 2023 yang pada pokoknya tetap pada dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P, sebagai berikut:

- P-1 : Fotokopi *Printout* Foto Keadaan Ruko/Bangunan;
- P-2 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 360 atas nama Abdurrahman Mahdi, tanggal 25 September 1996;
- P-3 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 520 atas nama

Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Abdurrahman Mahdi, tanggal 20 September 1996;

P-4 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 506 atas nama
Abdurrahman Mahdi, tanggal 10 Juli 1996;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-4 adalah fotokopi bukti surat yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 sesuai dengan *printout*;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Lalu Muamar, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat memiliki masalah terkait dengan kontrak, karena Penggugat adalah orangtua dari teman saya, sehingga saya sering main ketoko Penggugat;
- Bahwa kontrak Tergugat dengan Penggugat selama 5 (lima) tahun, yang akan berakhir dibulan Maret 2024;
- Bahwa saya diceritakan kontrak gedung sebelah timur, telah ada perjanjian baru, gedung timur tempat parkir;
- Bahwa setelah saya baca, banyak klausula baku yang merugikan pihak Penggugat;
- Bahwa ada desain yang tidak disebutkan dalam akta, renovasi tidak ada dalam akta;
- Bahwa lokasi obyek sengketa berada di kelurahan potu;
- Bahwa saat ini Tergugat sudah tidak menempati lagi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi melihat pada tahun 2022 saat dikontrak oleh Tergugat, toilet lantai dua bocor bangunan sebelah barat, lalu ditangga lantai 3 diletakkan pintu bekas agar tidak bisa naik;
- Bahwa ada sarang burung walet dibagian belakang bangunan sebelah timur, ada pula dibangun sebelah timur lantai 1 sebelah tangga;
- Bahwa ada papan besi reklame di dalam lantai 2 bangunan tengah lantai 2, serta lantai 2 rusak, kemudian saya naik ke lantai 3 ada atap yang sudah rusak;
- Bahwa bangunan tengah lantai 1 dijadikan tempat parkir sehingga merusak lantai;
- Bahwa bangunan-bangunan tersebut tidak dimanfaatkan oleh Tergugat;

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- Bahwa Tergugat menyewa 3 (tiga) ruko, yang mana banyak ruangan yang tidak dirawat dan ditempati, ada rembesan air dimana-mana;
- Bahwa sebelumnya obyek sengketa sebelum disewa Tergugat, lebih dahulu disewa oleh Bank Danamon;
- Bahwa bangunan sebelum dikontrak Tergugat, Bangunan berada dalam kondisi sangat layak;
- Bahwa kondisi saat ini Saksi hanya memperhatikan dari luar, yang mana cat dan jendela sudah diperbaiki;
- Bahwa tidak ditempati lagi saat ini karena Tergugat sudah pindah kantor;
- Bahwa Saksi menyampaikan kepada anak dari Penggugat tentang kondisi bangunan yang rusak;

2. Abdillah, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat memiliki masalah terkait dengan kontrak ruko yang terletak di jalan Kartini Nomor 8 Kelurahan Potu, Kecamatan Dampu, Kabupaten Dampu;
- Bahwa bangunan ruko tersebut ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa saksi jalan dibagian samping sebelah timur melewati bangunan Ruko tersebut saat itu sedang hujan dan saksi melihat atap bangunan bocor dan saksi melihat ada kayu mau jatuh dengan ukuran panjang lebih kurang 1 meter;
- Bahwa saat itu saksi kasih tahu Penggugat bahwa gedung dalam keadaan bocor dan saksi menyarankan kalau mau keberatan langsung ke pihak Bank Mandiri;
- Bahwa Penggugat dan istrinya pernah tinggal dibangunan ruko tersebut sebelum disewa oleh bank;
- Bahwa bangunan ruko dalam keadaan bagus sebelum disewa oleh bank;
- Bahwa bangunan ruko pernah disewa oleh bank danamon, kemudian dilanjutkan oleh bank mandiri;
- Bahwa saksi pernah masuk ke bangunan tersebut tahun 2019;
- Bahwa saksi setiap hari melewati bangunan ruko tersebut, dan terakhir melihat ada bongkahan seperti sedang diperbaiki;

Menimbang, atas keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 31 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda T, sebagai berikut:

- T-1 : Fotokopi Surat Penawaran Perpanjangan Sewa Ruko Kantor, tanggal 11 Oktober 2018;
- T-2 : Fotokopi Surat Pernyataan Pasangan Pemilik Ruko, tanggal 20 September 2016;
- T-3 : Fotokopi Berita Acara Negosiasi dan Klarifikasi tanggal 13 November 2018;
- T-4 : Fotokopi Identitas Pemilik Ruko;
- T-5 : Fotokopi Buku Nikah Nomor 77/05/III/1993 atas nama Abdurrahman dan Rodia tanggal 7 Februari 1993;
- T-6 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5205010310070296, nama kepala keluarga Abdurrahman, tanggal 13 Maret 2008;
- T-7 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama wajib pajak Abdurrahman Mahdi;
- T-8 : Fotokopi Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya Kabupaten Daerah Tingkat II Dompu Nomor 013/179/PCI.CK/2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 22 November 2000;
- T-9 : Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 101 yang dibuatkan dihadapan Notaris Munawir, S.H., M.Kn., Tanggal 25 Februari 2019;
- T-10 : Fotokopi Bukti Pembayaran Sewa tanggal 5 April 2019;
- T-11 : Fotokopi Surat Penghentian Masa Sewa Gedung Kantor KCP Dompu Nomor R11.Ar.MTR/2207/2023 tanggal 31 Juli 2023;
- T-12 : Fotokopi Foto Keseluruhan Bangunan Gedung KCP Dompu sampai dengan tanggal 7 November 2023;

Menimbang, bahwa bukti T-1 sampai dengan T-12 adalah fotokopi bukti surat yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan bukti T-9, T-10 dan T-11 sesuai dengan aslinya, sementara bukti T-1, T-2, T-3 dan T-12 sesuai *printout*, serta bukti T-4, T-5, T-6, T-7, T-8 tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 32 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

1. Yuriadin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat memiliki sengketa karena sewa bangunan atas ruko yang terletak di jalan Kartini Nomor 8 Kelurahan Potu, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu;
 - Bahwa saksi telah memperbaiki bangunan ruko tersebut atas permintaan dari bank mandiri;
 - Bahwa Saksi sebagai tukang telah mengerjakan perbaikan obyek sengketa sejak juni 2023 dan dibagi menjadi 3 tahap;
 - Bahwa saksi memperbaiki bangunan Ruko tersebut, tahan pertama 2 minggu, tahan ke dua 3 hari dan tahap ke tiga 4 hari;
 - Bahwa yang diperbaiki plafon yang rusak lantai 2 dan mengecat tembok lantai 2;
 - Bahwa kondisi plafon pada saat itu ada rentesan air;
 - Bahwa yang menjadi pekerjaan saksi adalah plafon yang rusak tersebut;
 - Bahwa yang bocor dilantai 2 bagian tengah karena sengnya sudah rusak dan telah saksi perbaiki dan tembok yang berlumur sudah diperbaiki;

Menimbang, atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permintaan Penggugat dan Tergugat serta merujuk pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1999, maka pada hari Jumat tanggal 20 Oktober 2023 untuk mengetahui kepastian, keberadaan serta segala hal yang berkenaan dengan objek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan peninjauan dan Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan terhadap obyek sengketa yakni 3 (tiga) bangunan rumah toko yang mana sebelah barat dan tengah memiliki lantai 2 (dua) yang terletak di Jalan Kartini Nomor 8 Kelurahan Potu, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu yang mana para pihak menerangkan sebagai berikut:

Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menerangkan batas-batas bangunan yang disengketakan adalah:

- Batas Selatan : Pemukiman;
- Batas Utara : Jalan Raya;
- Batas Barat : Toko Asia;

Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas Timur : Gang;

Kuasa Penggugat:

- Bahwa obyek sengketa terdiri atas 3 (tiga) bangunan rumah toko;
- Bahwa ruko 1 lantai 1 (satu) rusak dan bocor;
- Bahwa ruko 2 lantai 2 bocor dan dibagian depan retak;
- Bahwa ruko 2 lantai 3 masih bocor menembus bagian belakang;
- Bahwa semua bangunan ruko baru diperbaiki dan di cat oleh Tergugat setelah mulai sidang pengadilan;

Kuasa Tergugat:

- Bahwa semua ruangan bangunan sudah bagus dan telah dilakukan perbaikan;
- Bahwa obyek sengketa terdiri atas 3 (tiga) bangunan rumah toko;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 7 Februari 2024, sementara Kuasa Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang pada pokoknya memuat alasan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan *A Quo Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)*;
2. Gugatan *Premature*;
3. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memperhatikan alasan eksepsi tersebut serta pembuktian di persidangan, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuurlibel*) dimana Tergugat dalam alasan eksepsinya pada pokoknya menyatakan oleh karena adanya hubungan perjanjian, seharusnya apabila dalam perjanjian sewa menyewa Tergugat ingkar janji, petitum gugatan seharusnya menuntut

Halaman 34 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakannya Tergugat wanprestasi, sehingga Penggugat telah sangat jelas melakukan penggabungan gugatan (kumulasi Objektif) yang mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Selanjutnya, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati proses jawab-jinawab dan pembuktian di persidangan, inti permasalahan dalam posita gugatan penggugat pada perkara *a quo* diawali dengan adanya hubungan hukum sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat sebagai penyewa dan Penggugat sebagai pemberi sewa atas 3 (tiga) bangunan rumah toko dimana 2 (dua) buah bangunan rumah toko tersebut berlantai 2 (dua) beralamat di Jalan RA. Kartini No.08 Kelurahan Potu, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Provinsi NTB, berdasarkan akta perjanjian sewa menyewa selama 5 (lima) tahun, sejak tanggal 1 April 2019 sampai dengan 31 Maret 2024 sebagaimana bukti surat T-9 berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 101 yang dibuatkan dihadapan Notaris Munawir, S.H., M.Kn., Tanggal 25 Februari 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1252 KUH perdata, mempunyai makna yaitu *debitor tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakannya sebagaimana mestinya sehingga kreditor tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan*. Adapun pengertian urnum tentang wanprestasi adalah *pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya*. Dasar wanprestasi ini timbulnya dari suatu perjanjian dimana dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak menepatinya. Sementara Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdota, yang mana dalam pasal 1365 KUHPerdota dinyatakan *tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*;

Menimbang, bahwa dalam hukum perjanjian, dikenal pula asas *pacta sunt servanda* yang merupakan asas paling fundamental karena melandasi lahirnya sebuah perjanjian, yang pada pokoknya berarti *setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang*

Halaman 35 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

membuatnya, sebagaimana pula diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2022 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata menyatakan *Posita gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara penggugat dan tergugat tetapi petitum gugatan meminta tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tidak menyebabkan gugatan kabur;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat terhadap alasan eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuurlibel*), beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuurlibel*) tersebut ditolak, dengan mendasari pada pertimbangan tersebut diatas pula, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alasan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat *premature*, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati proses jawab-jinawab dan pembuktian di persidangan serta pertimbangan dalam eksepsi gugatan kabur atau tidak jelas, khususnya tentang wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum, serta memperhatikan pula bukti T-9 berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 101 yang dibuatkan dihadapan Notaris Munawir, S.H., M.Kn., Tanggal 25 Februari 2019 khususnya dalam pasal 5, Majelis Hakim berpendapat perkara *a quo* pada intinya didasarkan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat sebagai penyewa dan Penggugat sebagai pemberi sewa atas 3 (tiga) bangunan rumah toko dimana 2 (dua) buah bangunan rumah toko tersebut berantai 2 (dua) beralamat di Jalan RA. Kartini No.08 Kelurahan Potu, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Provinsi NTB yang mana Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua dan berdasarkan Pasal 5 dalam bukti surat T-9 tersebut memuat kewajiban Pihak Pertama atas obyek perjanjian, sementara dalam Pasal 6, Pihak Kedua memiliki pula kewajiban atas obyek perjanjian;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat T-9 berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 101 yang dibuatkan dihadapan

Halaman 36 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Notaris Munawir, S.H., M.Kn. Tanggal 25 Februari 2019, oleh karena perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat berakhir pada tanggal 31 Maret 2024, sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut belum berakhir pada saat perkara *a quo* didaftarkan sampai dengan Majelis Hakim menjatuhkan putusan. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "*debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat belum berakhir sampai dengan perkara *a quo* dijatuhkan putusan, sehingga Majelis Hakim menilai Penggugat terlalu dini mengajukan gugatan, maka gugatan penggugat *premature*, oleh karenanya eksepsi Tergugat mengenai gugatan *premature* beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu alasan eksepsi Tergugat mengenai gugatan penggugat *premature* telah dikabulkan, dengan demikian bagian eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat *premature*, maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas 3 (tiga) bangunan rumah toko dimana 2 (dua) buah bangunan rumah toko tersebut berlantai 2 (dua) beralamat di Jalan RA. Kartini No.08 Kelurahan Potu, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Provinsi NTB;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat *premature*, maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*), maka segala dalil-dalil dalam
Halaman 37 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

pokok perkara beserta segala alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Tergugat tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg, sudah sepatutnya Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*, yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 192 ayat (1) RBg, Undang-Undang Republik Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat *premature*;
- Menyatakan gugatan Penggugat *premature*;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanklijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.433.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu, pada hari Senin tanggal 19 Februari 2024, oleh kami, Angga Wahyu Perdana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rion Apraloka, S.H., M.Kn. dan Raras Ranti Rossemarry, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Dompu Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu tanggal 20 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syamsudin, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Kuasa Tergugat, serta telah pula dikirim melalui sistem informasi pengadilan/*E-Court* pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rion Apraloka, S.H., M.Kn.

Angga Wahyu Perdana, S.H.

Raras Ranti Rossemarry, S.H.

Panitera Pengganti,

Syamsudin, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK/Proses	:	Rp50.000,00;
3. Penggandaan	:	Rp0,00;
4. Biaya Panggilan Sidang	:	Rp140.000,00;
5. Biaya Panggilan Pertama (Penggugat)	:	Rp10.000,00;
6. Biaya Panggilan Mediasi	:	Rp0,00;
7. Biaya PS	:	Rp1.093.000,00;
8. PNBPS	:	Rp10.000,00;
9. Biaya Sumpah	:	Rp80.000,00;
10. Meterai	:	Rp10.000,00;
11. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.433.000,00;

(satu juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 39 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)