



P U T U S A N

Nomor 91 / Pdt / 2019 / PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **GASTON BEAUCHAMP**, lahir di Canadian/Canadienne tanggal 31 Mei 1953, Warga Negara Kanada, Pekerjaan Pensiunan, beralamat di gang Midlem, Banjar Dinas Samuh, Desa Bugbug, pemegang passport nomor GG455085, selanjutnya disebut Pembanding I semula Penggugat I
2. **MANON GUERIN**, lahir di Canadian/Canadienne, tanggal 6 Maret 1957, Warga Negara Kanada, Pekerjaan Pensiunan, beralamat di gang Midlem, Banjar Dinas Samuh, Desa Bugbug, Pemegang Passport Nomor HC740189, selanjutnya disebut Pembanding II semula Penggugat II;
dalam hal ini diwakili oleh Drs. I Made Arnita Bagia, S.H., M.H., dan I Putu Suantika, S.H., M.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Bagia's & Partners beralamat di Jl. Gatot Subroto VI R dalam No. 29 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 27 Mei 2019, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura dibawah Register Nomor : 155/REG.SK/2019/PN Amp pada tanggal 27 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

MELAWAN

I WAYAN GUNARSA, lahir di Samuh, tanggal 8 Agustus 1972 Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, Bertempat tinggal di Banjar Dinas Samuh, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Karangasem tanggal 30 Januari 2013, Nomor 5107040808770006, dalam hal ini diwakili oleh Gede Parta Wijaya, SH dan Dwi Arya Mahendra Putra, SH Para Advokat pada Kantor Hukum Djaya yang berkedudukan di Br. Lebih Beten Kelod, Gianyar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Nopember 2018 selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan surat gugatan tertanggal 12 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura dengan Register Perkara Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp pada tanggal 12 November 2018 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT pertama kali bertemu dengan TERGUGAT sebagai pemilik villa di Restoran Joglo pada bulan Nopember 2010, dimana PARA PENGGUGAT pada tahun 2015 berencana tinggal di Candidasa, tetapi tidak tahu dimana, sehingga yang pertama kali menawarkan villa adalah TERGUGAT (**I Wayan Gunarsa /** sering juga dipanggil **Carli**) pada tanggal 22 Januari 2016 karena PARA PENGGUGAT tinggal di hotel depan Joglo restoran yang bernama hotel Segara Wangi, dan meminta TERGUGAT untuk mengantarkan PARA PENGGUGAT tinggal di Midlem Villa (dekat Villa sengketa) selama satu setengah bulan.
2. Bahwa selanjutnya ada pertemuan berikutnya di Rajas dan Joglo restoran. TERGUGAT mengatakan membuat villa untuk PARA PENGGUGAT dengan sistem sewa. TERGUGAT berjanji harga sewa untuk lima tahun Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
3. Bahwa dari tanggal 6 Maret 2016 sampai Oktober 2016 PARA PENGGUGAT tinggal kembali di Kanada.
4. Bulan Mei 2016 TERGUGAT mulai membangun villa, melalui email TERGUGAT menawarkan villa dan mengirim gambar atau foto villa.
5. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2016 sampai dengan 15 Februari 2017 PARA PENGGUGAT tinggal di Medlem Villa.
6. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2016 PARA PENGGUGAT pergi ke bank, karena TERGUGAT meminta bayar sewa villa selama lima tahun sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dipenuhi oleh PARA PENGGUGAT dengan membayar sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang belum PARA PENGGUGAT tempati, bahkan pada tanggal 31 Oktober 2016 TERGUGAT juga minta 1,1 miliar untuk 10 tahun tapi tidak mungkin dipenuhi oleh PARA PENGGUGAT.
7. Bahwa dari tanggal 15 Februari 2017 sampai 1 Maret 2017 PARA PENGGUGAT telah tinggal di villa sengketa yang telah dibayarnya

Halaman 2 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada tanggal pada tanggal 31 oktober 2016 dan telah juga dibayar oleh PARA PENGGUGAT seharga Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah) selama dua minggu.

8. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2017 PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT datang ke Notaris I KETUT SARJANA, SH yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Kabupaten Karang Asem, Propinsi Bali dengan membuat Perjanjian yang termuat dalam Akta Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 dengan sebagian **Isi Perjanjian sebagai berikut:**

Pada tanggal 9 Maret 2017 antara **I Wayan Gunarsa** lahir di Samuh tanggal 8 Agustus 1972 Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Dinas Samuh, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Karangasem tanggal 30 Januari 2013, nomor 5107040808770006, sebagai PIHAK PERTAMA membuat Akta sewa menyewa dengan:

1. **GASTON BEAUCHAMP**, lahir di Canadian/Canadienne, tanggal 31 Mei 1953, Warga Negara Kanada, Pekerjaan Pensiunan, beralamat di Gang Midlem, Banjar Dinas Samuh, Desa Bugbug, Pemegang Passport Nomor GG455085,
2. **MANON GUERIN**, lahir di Canadian/Canadienne, tanggal 6 Maret 1957, Warga Negara Kanada, Pekerjaan Pensiunan, beralamat di Gang Midlem, Banjar Dinas Samuh, Desa Bugbug, pemegang Passport nomor HC740189, sebagai PIHAK KEDUA.

Pihak-pihak telah sama-sama sepakat untuk **Sewa-menyewa** satu unit bangunan rumah tempat tinggal, yaitu:

- Pihak Pertama dengan ini menyewakan kepada pihak kedua dan pihak kedua dengan ini menyewa dari pihak pertama: satu unit bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 1 (satu) kamar tidur, 1 (satu) ruang tamu, 2 (dua) kamar mandi, 1 (satu) gudang, 1 (satu) dapur dan kolam renang, semuanya berdiri/dibangun pada sebidang tanah Hak Milik Nomor 3035/Desa Bugbug, seluas 350 M2, atas nama **I WAYAN GUNARSA**, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem, Kecamatan Karangasem, Desa Bugbug, setempat dikenal dengan nama Jalan

Halaman 3 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

Karanganyar Gang Midlem, selanjutnya disebut "**Obyek Sewa-menyewa**".

Dalam sewa-menyewa ini, para pihak telah sama-sama sepakat menetapkan syarat-syarat serta perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

Pasal I.

- Sewa-menyewa ini dilakukan dan diterima untuk jangka waktu selama 30 tahun yang dibagi dalam 6 tahapan:
 1. Lima tahun tahap pertama dari tanggal 1 Maret 2017 sampai dengan tanggal 1 Maret 2022 dengan harga sebesar **Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah)**.
Untuk sewa tahap pertama ini, pihak pertama telah menerima lunas harga sewanya sehingga akta ini berlaku juga sebagai kwitansinya yang sah.
 2. Lima tahun tahap kedua, dari tanggal 1 Maret 2022 sampai dengan tanggal 1 Maret 2027 dengan harga sebesar **Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)**, wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Juli 2017.
Apabila pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya ini maka pihak kedua berjanji akan membayar tambahan harga sewa untuk lima tahun tahap kedua ini sebesar **Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah)** tiap tahunnya sehingga harganya menjadi sama dengan harga sewa tahap pertama.
 3. Lima tahun tahap ketiga, dari tanggal 1 Maret 2027 sampai sama dengan harga sewa tahap\dengan tanggal 1 Maret 2032 dengan harga sebesar **Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)** yang wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Maret 2027.
 4. Lima tahun tahap keempat, dari tanggal 1 Maret 2032 sampai dengan tanggal 1 Maret 2037 dengan harga sebesar **Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)** yang wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Maret 2032.
 5. Lima tahun tahap kelima dari tanggal 1 Maret 2037 sampai dengan tanggal 1 Maret 2042 dengan harga sebesar **Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)** yang wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Maret 2037.

Halaman 4 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

6. Lima tahun tahap keenam dari tanggal 1 Maret 2042 sampai dengan tanggal 1 Maret 2047 dengan harga sebesar **Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)** yang wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Maret 2042.

Pasal 4.

- d. Semua biaya perawatan, antara lain perbaikan serta penggantian genteng yang bocor, pintu-pintu bangunan, kolam renang kecuali mesin jakuzzi akan dipikul dan dibayar oleh pihak pertama.

Pasal 5.

Alenia 4:

Apabila pihak pertama lalai dalam memenuhi semua persyaratan yang diperlukan dalam pemanfaatan obyek sewa menyewa ini yang mengakibatkan pihak kedua tidak dapat menggunakan haknya dalam menggunakan/memanfaatkan obyek sewa-menyewa ini maka pihak pertama wajib dan oleh karenanya dengan ini berjanji akan mengembalikan uang sewa yang telah di terimanya sejumlah yang akan diperhitungkan sesuai waktu sewa yang telah digunakan oleh pihak kedua di tambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk sewa-menyewa ini.

9. Bahwa setelah uang sewa menyewa dibayar lunas sejumlah Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) dan setelah ditempati oleh pihak kedua/ PARA PENGGUGAT/ (**GASTON BEAUCHAMP dan MANON GUERIN**) sesuai dengan bunyi akta sewa menyewa **Pasal 1** Ternyata pihak pertama tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian yang termuat dalam Akta Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017.
10. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2017 Di dapur (*kitchen*) berember air/bocor, bahkan pada tanggal 1 April 2017 TERGUGAT minta uang Rp. 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) saat membantu PARA PENGGUGAT membuat kebun kaktus tetapi ditolak oleh PARA PENGGUGAT.
11. Bahwa pada tanggal 2 April 2017 TERGUGAT datang dengan istrinya. Dia minta untuk membayar sewa dari tanggal 15 sampai dengan 28 Februari 2017. PARA PENGGUGAT memberinya sebesar Rp. 4.700.000,- (Empat Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) dihari itu juga,

Halaman 5 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal sewa villa sudah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT tanggal 31 oktober 2016 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

12. Bahwa pada tanggal 16 april 2017 PARA PENGGUGAT pergi ke Kanada, dan PARA PENGGUGAT sudah membayar segala kebutuhan untuk membersihkan kolam renang oleh keponakannya. Kami isi pulsa listrik selama PARA PENGGUGAT ke Kanada, serta PARA PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk memperbaiki sliding pintu di kamar tidur PARA PENGGUGAT karena tidak bisa ditutup.
13. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2017 TERGUGAT minta uang untuk pulsa elektrik sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk bersihkan kolam renang karena kolam tidak berfungsi dengan baik, menurut PARA PENGGUGAT hal itu sebenarnya sudah disiapkan pulsa listrik cukup banyak, tapi ketika PARA PENGGUGAT datang di villa didapatinnya pompa air kolam renang rusak, bahkan air kolam renang jadi hijau, sehingga PARA PENGGUGAT memakai pekerja lain untuk mengerjakannya pada hari itu juga agar bisa cepat dipergunakan oleh PARA PENGGUGAT, bahkan kerusakan ini terulang lagi di tanggal 24 November 2017 dimana pompa air kolam renang rusak lagi.
14. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2017 PARA PENGGUGAT mengeluhkan juga karena pintu kamar PARA PENGGUGAT tidak diperbaiki dan juga pintu pagar tidak bisa ditutup lagi. Dan TERGUGAT bilang untuk mencari pekerja, sehingga PARA PENGGUGAT minta bantuan kepada menager Water Garden untuk mengirim tenaga kerjanya ke Villa sengketa. Pekerja memperbaikinya dengan cepat tapi TERGUGAT minta PARA PENGGUGAT yang bayar sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah), PARA PENGGUGAT bingung padahal ini adalah pintunya, sehingga PARA PENGGUGAT komplin kepada TERGUGAT dan Tergugat hanya mengembalikan biaya yang dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000,-. Bahkan pada akhir Juli 2017 PARA PENGGUGAT memakai tukang bersih kolam renang keponaknya tetapi tidak profesional, bahkan pekerja itu menaruh sampah di belakang. Bagi TERGUGAT sampah/kebersihan itu tidak penting tetapi bagi PARA PENGGUGAT suka area yang bersih.
15. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2017 AC lembab (*leaking*) di ruang tamu, kemudian PARA PENGGUGAT meminta teknisi dari Water Garden

Halaman 6 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

untuk bersihkan lembab tersebut dengan biaya sebesar Rp. 30.000,- (Tiga Puluh Ribu Rupiah), pada saat itu teknisi dari Water Garden menyatakan penyebab AC lembab (*leaking*) karena instalasi AC ada diatas rumah, tetapi menurut TERGUGAT mengatakan bahwa teknisi dari Water Garden tidak professional. Bahkan pada tanggal 26 Juli 2017 diperbaiki AC outdoor dengan biaya Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) yang dibayar oleh PARA PENGGUGAT.

16. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017 PARA PENGGUGAT pergi ke Singapura dan balik sore harinya ternyata AC-nya lembab (*leaking*) lagi dan pekerja bilang instalasinya harus diganti. PARA PENGGUGAT minta TERGUGAT untuk memperbaikinya.
17. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2017 sore, PARA PENGGUGAT balik bersama supir, ketika PARA PENGGUGAT sampai di Villa PARA PENGGUGAT melihat air sangat banyak sampai ke kamar tidur PARA PENGGUGAT, dan meminta TERGUGAT datang untuk membersihkan dan mengganti instalasi.
18. Bahwa pada tanggal 30 September 2017 AC lembab (*leaking*) lagi, PARA PENGGUGAT minta TERGUGAT untuk mengganti AC dengan yang baru, dan TERGUGAT bilang jika PARA PENGGUGAT mau yang baru PARA PENGGUGAT yang bayar.

PARA PENGGUGAT minta air dryer karena sangat bau lembab teknisi menyarankan memakai tapi TERGUGAT bilang “ jika PARA PENGGUGAT mau PARA PENGGUGAT yang bayar “.

Sehingga PARA PENGGUGAT pada waktu itu memintanya untuk membatalkan kontrak dan TERGUGAT selalu bilang berikan waktu untuk mendapatkan uang, bahkan ini terus berulang sampai ke tanggal 2 Desember 2017 (AC lembab (*leaking*) lagi), Bahkan pada tanggal 19 December 2017 Air AC bocor lagi, bahkan pada tanggal 20 December 2017 Teknisi datang dan menyatakan bahwa AC-nya tidak bisa diperbaiki dan hal ini terus berlanjut sampai tanggal 22 Januari 2018 AC di kamar tidur AC lembab (*leaking*) lagi, bahkan teknisinya datang 1 hari setelah itu.

19. Bahwa setelah berkali-kali pihak kedua/ PARA PENGGUGAT meminta pada pihak pertama/ TERGUGAT untuk memperbaiki juga tidak dilakukan sehingga pihak kedua/ PARA PENGGUGAT minta sewa

Halaman 7 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

menyewa tersebut dibatalkan. Dan pihak kedua/ PARA PENGGUGAT meminta semua uang sewa Villa tersebut dikembalikan dengan ditambah biaya-biaya yang pernah PARA PENGGUGAT keluarkan selama tinggal di Vila sengketa dengan perincian :

1. Pulsa elektrik sebesar	Rp. 500.000,-
2. Biaya Perbaikan Pintu Pagar dan intu Kamar	Rp. 50.000,-
3. Biaya Perbaikan AC outdoor	Rp. 100.000,-
4. Mesin Ja Quzi	Rp. 30.000.000,-
5. Eksosfan	Rp. 2.150.000,-
6. Blinds	Rp. 9.400.000,-
7. Antena para bola	Rp. 1.630.000,-
8. Wifi Indosat	Rp. 1.500.000,-
9. Elektrik Stabiliser (Stavoll) Rumah	Rp. 10.500.000,-
10. Elektrik Stabiliser (Stavoll) Kolam Renang	Rp. 4.055.000,-
11. Elektrik Stabiliser (Stavoll) Repaire/Perbaikan	Rp. 1.100.000,-
12. Taman termasuk Rumput dan Pot	Rp. 900.000,-
13. Membersikan taman	Rp. 500.000,-

Total	Rp. 62.385.000,-
-------	------------------

Serta ditambah dengan sisa sewa sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) dikurang Rp. 120.000.000,- (Seratus dua puluh Juta Rupiah) berjumlah Rp. 480.000.000,- (Empat Ratus Juta Delapan puluh Ribu Rupiah) seingga totalnya menjadi Rp. 480.000.000,- (Empat Ratus Juta Delapan puluh Ribu Rupiah) ditambah Rp. 62.385.000,- (Enam Puluh Dua Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah) berjumlah Rp. 542.385.000,- (Lima Ratus Empat Puluh Dua Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah).

20. Bahwa pada tanggal 25 oktober 2017 Tergugat (I Wayan Gunarsa) membuat pernyataan yang intinya akan mengembalikan uang sisa sewa pada tanggal 31 Januari 2018.
21. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2018 PARA PENGGUGAT melalui Pos memberikan somasi kepada Tergugat untuk mengembalikan uang sisa sewa.
22. Bahwa, karena surat peringatan pertama dari Para PENGGUGAT tersebut tidak juga diindahkan oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 04 April 2018 Para PENGGUGAT telah melayangkan surat peringatan

Halaman 8 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua kepada TERGUGAT untuk segera melunasi sisa biaya sewa menyewa villa yang sudah tidak ditempati oleh para Penggugat.

23. Bahwa setelah terus dihubungi Tergugat oleh pihak PARA PENGGUGAT pihak Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk mengembalikan sisa uang sewa sejumlah Rp. Rp. 480.000.000,-. Dan akhirnya pada tanggal 28 Februari 2018 pihak PARA PENGGUGAT pindah dari Villa tersebut .

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat dapat dikatakan telah ingkar janji (wanprestasi) karena Tergugat sudah tidak dapat memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap PARA PENGGUGAT di dalam suatu perikatan, yang dilahirkan dari suatu perjanjian sebagai mana Perjanjian Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017.

24. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; 25. Bahwa sesuai dengan pasal 9 Perjanjian Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017, sengketa antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Amlapura;
26. Bahwa karena Tergugat sudah tidak dapat memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap PARA PENGGUGAT di dalam suatu perikatan, yang dilahirkan dari suatu perjanjian sebagai mana Perjanjian Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang berarti telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
27. Bahwa sehubungan dengan Tergugat sudah tidak dapat memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap PARA PENGGUGAT di dalam suatu perikatan, yang dilahirkan dari suatu perjanjian sebagai mana Perjanjian Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 telah membuat keresahan dihati para Penggugat sehingga menyebabkan para penggugat merasa tidak nyaman yang berimbas kepada kenyamanan para Penggugat dalam menikmati masa pensiunannya;
28. Dengan tidak adanya itikad baik TERGUGAT setelah diberikan Surat Peringatan Kedua, dengan ini TERGUGAT telah berusaha menghindari kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT.

Halaman 9 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

29. Bahwa sesuai dengan pasal 1267 KUHPerdara, dan pasal 25 Alenia 4 Akta Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 maka pada tanggal 28 Februari 2018 PARA PENGUGAT memutuskan untuk tidak menempati Villa tersebut lagi.

30. Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Para PENGUGAT, maka dengan ini Para PENGUGAT memohon: **agar Ketua Pengadilan Negeri Amlapura menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi.**

31. Bahwa tindakan Tergugat **telah melakukan wanprestasi**, serta telah menimbulkan kerugian pada Para Penggugat berupa kerugian materiil dan inmateriil sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil yakni berupa :

Kerugian yang diderita Para Penggugat sehubungan dengan perkara a quo sebagai berikut:

Biaya perkara dan biaya Advokat Rp. 150.000.000,-

Sisa uang Sewa Rp. 480.000.000,-

Total Biaya yang telah dikeluarkan untuk villa Rp. 62.385.000,-

Biaya Sewa Villa yang sekarang ditempati per tahun Rp. 120.000.000,-

Biaya konsumsi Rp. 1.500.000,-

Rp. 813.885.000,-

Maka jumlah keseluruhan biaya sebesar Rp. 813.885.000,- (Delapan Ratus Tiga Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

b. Kerugian Inmateriil:

Akibat dari tindakan Tergugat merasa dirugikan secara inmateriil berupa banyaknya waktu, pikiran, dan tenaga yang terbuang percuma atau sia-sia timbulnya rasa cemas karena **telah**

Halaman 10 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

melakukan wanprestasi, sehingga sangat beralasan hukum bagi Para Penggugat untuk menuntut ganti kerugian yang sangat sulit dinilai dengan uang. Untuk memudahkan Pengadilan, Para Penggugat menetapkan sebesar Rp 500.000 000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*).

32. Bahwa, berdasarkan pasal 1239 KUHPdata, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) : satu unit bangunan rumah tempat tinggal yang berdiri/dibangun pada sebidang tanah Hak Milik nomor 3035/Desa Bugbug, seluas 350 M2, atas nama I **WAYAN GUNARSA**, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem, Kecamatan Karangasem, Desa Bugbug, setempat dikenal dengan nama Jalan Karanganyar Gang Midlem yang merupakan milik TERGUGAT ;
33. Bahwa PARA PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
34. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Amlapura untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Maka Para Penggugat mengajukan Gugatan ini ke hadapan Ketua Pengadilan Negeri Amlapura untuk diperiksa dan disidangkan dan apabila pemeriksaan tersebut dipandang cukup mohon agar setelah memeriksa berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Perjanjian yang tertuang dalam Akta Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I KETUT SARJANA, SH adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) satu unit bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 1 (satu) kamar

Halaman 11 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidur, 1 (satu) ruang tamu, 2 (dua) kamar mandi, 1 (satu) gudang, 1 (satu) dapur dan kolam renang, semuanya berdiri/dibangun pada sebidang tanah Hak Milik Nomor 3035/Desa Bugbug, seluas 350 M2, atas nama I **WAYAN GUNARSA**, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem, Kecamatan Karangasem, Desa Bugbug, setempat dikenal dengan nama Jalan Karanganyar Gang Midlem yang diletakan atas atas nama TERGUGAT;

5. Menghukum Tergugat karena telah ingkar janji/wanprestasi untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat, berupa kerugian materiil Rp. 813.885.000,- (Delapan Ratus Tiga Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah) dan Kerugian Imateriil sebesar Rp 500.000 000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sehingga total kerugian menjadi Rp. 1.313.885.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Tiga Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah).
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas surat gugatan tersebut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Jawaban didepan persidangan pada tanggal 23 Januari 2019 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI:

1. DASAR HUKUM DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

- 1.1 Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fundamentum peten di tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*). Karena dalam penyelesaian sengketa perdata adanya 2 (dua) macam gugatan yakni gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi (ingkar

Halaman 12 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

janji) dengan dasar hukum yang berbeda dan jelas, dalam dalil gugatan Penggugat tidak adanya kejelasan dasar hukum dan kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga sepatutnya TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

- 1.2 Bahwa sebagai dasar hukumnya adalah yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/ 1970 tanggal 17 April 1971, dengan kaidah hukum: posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan (*vide* pasal 8 RV), maka gugatan kabur;

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas dengan ini Tergugat, dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Amlapura atau Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk memutuskan:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

Dalam Konvensi :

1. Bahwa segala dalil-dalil Tergugat yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui ;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat dari Angka 1 sampai dengan angka 9 adalah memang benar antara Para Pengugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 ;
4. Bahwa Tergugat menolak gugatan angka 10 karena yang sebenarnya terjadi adalah mengenai AC bocor pernah ada tetapi Penggugat minta diperbaiki setelah balik dari singapor, keinginan Tergugat Tersebut disampaikan melalui SMS tertanggal 14 Agustus 2017 , tetapi setelah balik dari Singapore Para Penggugat ditunjukkan bukti SMSnya oleh Tergugat , Penggugat langsung

Halaman 13 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

marah- marah sambil banting pintudan mengusir Tergugat serta melarang Tergugat datang lagi ke Rumahnya dan karena Tergugat diusir oleh penggugat kemudian Tergugat dengan itikad baik menyuruh staff yang Freelance untuk melayani apa yang menjadi keinginan atau kepentingan Penggugat ;

5. Bahwa Terkait kebun kaktus Tergugat tidak pernah meminta uang kepada Para Penggugat karena kebun kaktus itu diinginkan oleh Penggugat setelah serah terima kunci dari Tergugat ke Penggugat, sehingga apabila ada tambahan pengisian lainnya sesuai keinginan Penggugat adalah menjadi beban tanggungan atau tanggung jawab dari Penggugat ;
6. Bahwa gugatan Para Penggugat pada angka 11 adalah sangat mengada ada karena pada tanggal 15 sampai dengan 28 Pebruari 2017 adalah masa percobaan untuk tinggal di rumah baru Tergugat dan Tergugat memberikan secara gratis kepada Penggugat tetapi Penggugat tetap memaksa memberikan Tergugat sejumlah uang tersebut karena Penggugat merasa sangat senang dengan rumah tersebut sehingga memberikan uang tambahan untuk masa percobaan tersebut ;
7. Bahwa Tergugat menolak sebagian gugatan Penggugat pada angka 12 karena memang benar Para Penggugat menyuruh Tergugat untuk memperbaiki pintu karena tidak bisa ditutup, tetapi sebenarnya pintu masih bisa ditutup, oleh karena bangunan rumah tersebut masih dalam kondisi garansi oleh tukang yang membuat bangunan tersebut sehingga Tergugat menghubungi tukang service tersebut namun karena tukang service sedang pulang kampung ke jawa sehingga Tergugat harus menunggu tukang service tersebut ;
8. Bahwa Tergugat menolak gugatan Para Penggugat pada angka 13 karena Tergugat sudah memberikan saran kepada Penggugat bahwa untuk hasil air kolam renang yang bagus Penggugat harus menghidupkan atau mengoperasikan minimal 8 jam sehari pompa air kolam tetapi karena biaya pulsa listrik menjadi tanggung jawab dari Para Penggugat sehingga Penggugat hanya menghidupkan Cuma 3 jam dan sangatlah wajar pompa kolam menjadi rusak, akibat perilaku Penggugat yang sangat hemat akan biaya listrik ;

Halaman 14 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

9. Bahwa Tergugat menolak gugatan Para Penggugat pada angka 14 karena sangat mengada ada karena ongkos perbaikan pintu kamar langsung dibayar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) oleh ke Penggugat dan ongkos perbaikan pintu gerbang dibayar langsung oleh Tergugat ke tukang service sebanyak Rp.120.000,- (seratus duapuluh ribu rupiah) , sehingga Tergugat mengeluarkan uang total sebanyak Rp.220.000,- (dua ratus duapuluh ribu rupiah) untuk perbaikan pintu kamar dan pintu gerbang , mengenai Penggugat yang mengaku sebagai aktivis anti sampah plastik adalah bohong besar, karena Penggugat sering membuang sampah plastik sembarangan bahkan disebelah rumah Penggugat sering membuang sampah plastik secara sembarang disaksikan juga oleh beberapa orang ;
10. Bahwa Tergugat menolak gugatan Para Penggugat pada angka 15 karena sebenarnya Tergugat telah menyampaikan kepada Para Penggugat tetapi bahwa Tergugat yang akan memperbaiki tetapi karena tukang service AC pada saat itu masih posisinya di Amed dan ada juga yang di padang bai , dimana tukang AC tersebut sedang bekerja sehingga Tergugat menyampaikan kepada Penggugat untuk menunggu sebentar tetapi Tergugat tidak mau dan Penggugat memanggil tukang AC dari Water Garden tetapi Penggugat tidak menunjukkan Nota Perbaikan yang telah dilakukannya sebesar Rp.30.000,- dan Rp. 100.000,- , sedangkan sebelumnya nota yang perbaikan Rp.900.000,- dibayar oleh Tergugat apalagi nota yang Rp.30.000,- atau Rp.100.000,- pastilah dibayar kalau ditunjukkan oleh Penggugat ;
11. Bahwa Tergugat menolak gugatan angka 16 dan angka 17 karena yang sebenarnya terjadi adalah mengenai AC bocor pernah ada tetapi Penggugat minta diperbaiki setelah balik dari singapor, keinginan Tergugat Tersebut disampaikan melalui SMS tertanggal 14 Agustus 2017 tetapi setelah balik dari singapore Penggugat ditunjukkan bukti SMSnya oleh Tergugat , Penggugat langsung marah- marah sambil banting pintu dan mengusir Tergugat serta melarang Tergugat datang lagi ke Rumahnya dan karena Tergugat diusir oleh penggugat kemudian Tergugat dengan itikad baik menyuruh staff yang Freelance untuk melayani apa yang menjadi keinginan atau kepentingan Penggugat ;

Halaman 15 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

12. Bahwa Tergugat menolak gugatan angka 18 karena dengan itikad tidak baik Para Penggugat mempunyai yang sangat mengada ada, dimana kondisi AC yang telah dikosultasikan pada tukang AC dimana dinyatakan ACnya masih dalam kondisi bagus sehingga Tergugat tidak mau mengganti AC ;
13. Bahwa Tergugat menolak gugatan angka 19 Karena Tergugat dengan itikad baik selalu melakukan kewajibannya, tetapi Tergugat sangat tidak cermat dalam menyusun gugatan karena berdasarkan perjanjian pada Pasal 4 huruf C menyatakan secara jelas "Rekening listrik , air minum, sambungan telpon, obat- obat kimia untuk kolam renang dan pemeliharanya akan dipikul dan dibayar oleh pihak kedua" sehingga dalil pembayaran pulsa listrik sebesar Rp.500.000,- adalah hal yang memperlihatkan ketidakcermatan dalam menyusun Gugatan, dan penggugat adalah orang yang beritikad baik dan bertanggung atas segala kewajiban yang harus dilakukan sesuai dengan isi Perjanjian yang dibuat notaris I Ketut Sarjana, SH sebagai Akta Sewa Menyewa Nomor: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 ;
14. Bahwa Tergugat mengakui membuat surat pernyataan sesuai dengan dalil gugatan angka 20 karena kalau Tergugat tidak membuat surat pernyataan akan dilaporkan ke polisi Tetapi walaupun Tergugat sudah membuat surat pernyataan tetap dilaporkan ke kantor polisi, namun karena dalam diri Tergugat tidak ditemukan perbuatan pidana sehingga berdasarkan surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali, Direktorat Reserse Kriminal Umum, Nomor B/470/IX/2018/Ditreskrim, Prihal : Pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan yang secara jelas menyatakan tidak ditemukan peristiwa pidana sehingga tidak dapat ditingkatkan ke tahap selanjutnya ;
15. Bahwa Tergugat Menolak dalil gugatan Para Penggugat pada Posita 21,22,23 karena Tergugat telah melaksanakan perjanjian dengan itikad baik sesuai dengan Akta Sewa Menyewa Nomor: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 ;
16. Bahwa Tergugat tidak sependapat dengan dalil gugatan angka 24 karena Penggugat tidak menyampaikan secara utuh Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana sebenarnya Pasal 1338 Menyebutkan :

Halaman 16 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
Kata "semua" menunjukkan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi Kalimat 'yang dibuat secara sah' diartikan pemasok bahwa apa yang disepakati, berlaku sebagai undang-undang jika tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Apabila bertentangan, kontrak batal demi hukum ;
2. Suatu Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu ;
3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan **itikad baik**. Artinya bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan secara rasional dan patut/ pantas (*rational en billjk*) ;
17. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak posita poin 9 karena uit voerbaar bij voorraad sudah sepatutnya ditolak dengan dasar hukum berpijak pada Surat Edaran Mahkamah Agung No.13 Tahun 1964 jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971 jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 06 Tahun 1975 Tanggal 1 Desember 1975 perihal uit voerbaar bij voorraad, agar sedapat mungkin peradilan tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBG telah dipenuhi ;
18. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak posita poin 10 karena timbulnya sengketa ini adalah merupakan itikad tidak baik Para Penggugat yang ingin menguasai keseluruhan harta warisan Tergugat , sehingga tidak rasional dan tidak relevan Tergugat

Halaman 17 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibebani biaya perkara dan yang sepatutnya dibebani adalah Penggugat;

19. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya Tergugat tidak menanggapi karena selain Tergugat menolaknya dengan tegas dan juga tidak ada relevansinya, maka Tergugat mohon agar yang mulia majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- 19.1 Menolak semua gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

- 19.2 Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Membaca serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp tanggal 14 Mei 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian; Menyatakan hukum perjanjian yang tertuang dalam Akta Sewa Menyewa No : 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I KETUT SARJANA, SH adalah sah dan mengikat.
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.271.000,- (satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
3. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Amlapura yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Mei 2019 Kuasa Para Penggugat / Para Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp tanggal 14 Mei 2019 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Halaman 18 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Juni 2019 permohonan banding dari Para Penggugat / Para Pembanding telah diberitahukan dengan sah dan seksama kepada Tergugat / Terbanding;

Membaca memori banding dari kuasa Para Penggugat / Para Pembanding tanggal 27 Mei 2019 dan relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding telah diberitahukan dengan sah dan seksama kepada Tergugat/ Terbanding tanggal 10 Juni 2019;

Membaca kontra memori banding dari kuasa hukum Tergugat / Terbanding tanggal 12 Juni 2019 dan telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Para Penggugat/ Para Pembanding tanggal 13 Juni 2019 melalui Pengadilan Negeri Denpasar;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage) Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Gianyar telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi pada tanggal 10 Juni 2019 kepada Kuasa Tergugat/ Terbanding dan mohon bantuan melalui Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 28 Mei 2019 kepada Kuasa Para Penggugat/ Pembanding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Penggugat / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat/ Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 27 Mei 2019 dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Pembanding pada tanggal 27 Mei 2019 telah menyatakan permohonan pemeriksaan di tingkat Banding dan dalam tenggang waktu yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, telah mempergunakan haknya untuk mengajukan permohonan pemeriksaan tingkat Banding, sehingga sudah sepatutnya permohonan pemeriksaan tingkat Banding ini **dinyatakan diterima**;
2. Bahwa, segala sesuatu yang telah diajukan di depan persidangan tingkat Pertama dalam perkara *a quo* mohon dianggap sebagai satu

Halaman 19 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap tertuang kembali dalam Memori Banding inisepanjang yang ada relevansinya;

TERKAIT EKSEPSI

Dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas

Bahwa walaupun eksepsi **PARA PEMBANDING (dahulu Para Penggugat)** tidak dipertimbangkan dalam putusan aquo Yudex Pactie, Para Pembanding perlu mengungkapkan fakta-fakta persidangan sebagai berikut:

3. Bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat pada bagian eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat dalam dalil gugatan Penggugat tidak adanya kejelasan dasar hukum dan kabur (*obscur libel*) sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga sepatutnya **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk v'erklaard)** padahal pada point 4 dalam pokok Perkara Tergugat telah mengakui adanya antara Para Pengugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum untuk membuat Perjanjian yang tertuang dalam Akta Sewa Menyewa Nomor: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017. Hal ini telah mensiratkan bahwa secara formil bahwa antara Para Pengugat dan Tergugat telah membuat Perjanjian bernama Akta Sewa Menyewa yang telah dengan sangat jelas mempunyai dasar hukum sebagai cerminan dari Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Hal ini telah memberikan gambaran bahwa Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji antara Para Penggugat dan Tergugat atau dianggap berjanji (berwajib) untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu, sebagaimana dikemukakan oleh **Prof. Dr. R. Wirjono Pradjodikoro,SH** seorang Mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia yang ditulis dalam karyanya berjudul **Asas-Asas Hukum Perjanjian**, (Bandung : Mandar Maju, Tahun 2011, hal 7), sehingga melahirkan suatu perikatan. Dengan demikian maka wujud dari perikatan adalah : (1) Memberikan sesuatu; (2) Berbuat sesuatu; dan (3) Tidak berbuat sesuatu, sebagaimana yang termuat dalam **Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata** yang menyatakan:

Halaman 20 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, **untuk berbuat sesuatu**, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Pernyataan **Pasal 1234 KUH Perdata memberikan makna bahwa:**

1. **Memberikan sesuatu** memiliki pengertian untuk memberikan hak milik atau hak penguasaan atau hak untuk menikmati sesuatu. Dalam hal ini, yang berpindah adalah haknya, baik yang bersifat nyata maupun abstrak. Penekanannya adalah perpindahan hak, misalnya jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa, pinjam-pakai, dan sebagainya;
2. **Berbuat sesuatu** memiliki pengertian segala perbuatan yang bukan memberikan sesuatu, melainkan **janji untuk melakukan suatu hal tertentu. Dalam hal ini, para pihak berjanji untuk melakukan pekerjaan tertentu.** Penekanannya adalah pada **suatu pekerjaan yang harus dilakukan**;
3. **Tidak berbuat sesuatu** adalah menjanjikan untuk tidak melakukan hal-hal dalam bentuk kerja tertentu.

Lebih jauh Prof. Dr. R. Wirjono Pradjodikoro, SH, menyatakan bahwa apabila Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dilakukan maka salah satu pihak tersebut di katakan telah Ingkar Janji atau sering disebut dengan Wanprestasi yang dapat berwujud:

1. Tidak melakukan sama sekali apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Yang dalam perkara ini, dapat dikatakan Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan bahkan juga terlambat, sebagaimana yang telah disampaikan dalam Gugatan Para Penggugat (sekarang Para Pemanding).

Hal ini juga diperkuat dalam isi Perjajian Akta Sewa Menyewa Nomor: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 tepatnya pasal 5 Alenia 4 yang menyatakan :

“Apabila pihak pertama **lalai** dalam memenuhi semua persyaratan yang diperlukan dalam pemanfaatan obyek sewamenyewa ini yang mengakibatkan pihak kedua tidak dapat menggunakan haknya dalam menggunakan/memanfaatkan obyek sewa-menyewa ini maka pihak pertama **wajib dan oleh karenanya dengan ini berjanji** akan

Halaman 21 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan uang sewa yang telah di terimanya sejumlah yang akan diperhitungkan sesuai waktu sewa yang telah digunakan oleh pihak kedua di tambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk sewa-menyewa ini.”

Bukankah Perjanjian yang dibuat menjadi undang-undang bagi para pihak sesuai pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdatayang menyatakan:

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sebagaimana yang telah diakui oleh tergugat dalam point 17 dalam pokok perkara, sehingga sudah sepatutnya tergugat yang telah mendapatkan haknya dari Para Penggugat, maka tergugat berkewajiban melaksanakan kewajibannya sebagaimana isi dari perjanjian terutama dalam Pasal 4 huruf d yang menyatakan bahwa:

Semua biaya perawatan, antara lain perbaikan serta penggantian genteng yang bocor, pintu-pintu bangunan, kolam renang kecuali mesin jakuzzi akan dipikul dan dibayar oleh pihak pertama.

Dengan adanya Ingkar janji/wanprestasi dari tergugat ini maka mempunyai akibat hukum sebagai mana yang dinyatakan dalam **Pasal 1243** Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

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.

Dalam hal ini telah tepat pertimbangan Majelis Hakim mengenai Eksepsi, dimana pertimbangannya, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan ParaPenggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya hubungan hukumannara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu berkaitan dengan sewa menyewa villadan telah dijelaskan pula oteh Para Penggugat mengenai obyek dengan lengkap serta Para Penggugat dalam gugatannya telah memuat dan merinci peristiwa-peristiwa yang dialami oleh para Penggugatdalam hubungannya dengan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat sehingga Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Para Penggugat telah memenuhi unsur-unsur suatu Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap, sehingga berdasarkan

Halaman 22 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak ; (Vide Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 239/ Pdt.G/ 2018/ PN.Amp Halaman 26).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang hendak dibuktikan oleh Para Pembanding dalam gugatannya adalah adanya wanprestasi (ingkarjanji) dalam akta sewa menyewa

4. Bahwa Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) tetap pada dalilgugatannya sebagaimana yang telah diuraikan dalam dalil-dalil gugatannya;
5. Bahwa dalam menguatkan gugatannya Para Pembanding telah menghadirkanBukti Surat dan Bukti Saksi:

Berdasarkan bukti surat dan saksi yang terungkap dalam persidangan, maka Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa:

Berdasarkan bukti surat bertanda P I II-1/ T-14 berupa Salinan Akta Sewa Menyewa Nomor 16.883 tanggal 9 Maret 2017 yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Ketut Sarjana, S.H., menunjukan bahwa antara Para Penggugat (GASTON BEAUCHAMP dan MANON GUERIN) dengan Tergugat (I WAYAN GUNARSA) telah melakukan sewa menyewa 1 (satu) unit bangunan rumah yang berdiri pada sebidang tanah Hak Milik Nomor 3035/Desa Bugbug di Jalan Karanganyar gang Midlem, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali dengan jangka waktu sewa 30 (tiga puluh) tahun dan dibagi dalam 6 (enam) tahap, dimana terhadap Akta Sewa Menyewa ini telah dibenarkan pula oleh Tergugat sebagaimana termuat dalam Jawaban Tergugat, dimana Para Penggugat telah membayar sewa tahap pertama kepada Tergugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi dan transfer (bukti P I II-5) dan terhadap Akta Sewa Menyewa tersebut telah pula dibayarkan kepada Notaris dan PPAT Ketut Sarjana, S.H., sebagaimana bukti Kwitansi Pembayaran (bukti P I II-6).

Menimbang, bahwa Akta Sewa Menyewa sebagaimana tersebut diatas dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Ketut Sarjana, SH adalah merupakan Akta Autentik yang memiliki kekuatan sempurna dan mengikat, sebagaimana dalam buku Hukum Perjanjian di Indonesia karangan Handri Raharjo, S.H., halaman 65 yang menyatakan bahwa Akta Autentik memilki kekuatan sempurna dan mengikat dimana sempurna artinya bahwa

Halaman 23 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membuktikan akta itu benar atau tidak cukup dibuktikan dengan akta itu sendiri, dengan kata lain tidak memerlukan pembuktian dengan alat bukti lainnya, sedangkan mengikat artinya bahwa hakim harus menguji kebenaran isi akta autentik itu sendiri kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian yang tertuang dalam Akta Sewa Menyewa No : 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I Ketut Sarjana, S.H., adalah **sah dan mengikat**(Vide Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No: No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp Halaman 30).

Menimbang bahwa sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu, dan suatu perjanjian harus **dilaksanakan dengan itikad baik**; (Vide Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No: No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp Halaman 33).

Menimbang, bahwa menurut **Subekti Asas itikad baik** (good faith) sebagaimana dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian yang memberikan kekuasaan kepada Hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar tidak melanggar **kepatutan dan keadilan** dalam arti kepastian hukum dari pelaksanaan kontrak yaitu tidak boleh melanggar norma-norma kepatutan dan nilai-nilai keadilan. Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional. Pengakuan secara internasional tersebut terdapat konsideran Konvensi Wina 1969 dimana disebutkan: "*The principles of free consent and of good faith and the pacta sunt servanda rule are universally recognize*". Berdasarkan hal tersebut maka asas itikad baik merupakan prinsip **universal yang wajib diterapkan pada setiap perjanjian**. (Vide Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No: No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp Halaman 33).

Selain itu, **Itikad baik** juga dibedakan dalam **sifatnya yang nisbi dan mutlak**. Pada **itikad baik yang nisbi**, orang memperhatikan **sikap dan tingkah laku yang nyata** dari subyek, dalam hal ini Tegugat (sekarang Terbanding) melakukan perbaikan pintu pagar Villa saja sesuai saksi **I KETUT KANTUN**, (Vide. Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No: No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp Halaman 22) yang mengaku dalam persidangan

Halaman 24 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah sumpah sehingga Para pembanding mencari Teknisi lain untuk memperbaiki pintu kamar pada tanggal 20 Juli 2017 (Posita point 14 / vide Bukti surat **P I II -4**) yang merupakan Surat Pernyataan dari I Nyoman Suarta yang ditanda tangannya pada tanggal 25 Desember 2018, dimana pernyataan ini untuk menyatakan bahwa I Nyoman Suarta telah pernah mengirim orang untuk memperbaiki berbagai persoalan sarana yang terjadi di Villa sengketa baik mulai tanggal 24 Juli 2017, tanggal 26 Juli 2017, tanggal 15 Agustus 2017, tanggal 16 Agustus 2017, tanggal 30 September 2017, tanggal 2 Desember 2017, tanggal 19 Desember 2017, dan hal ini terus berlanjut sampai tanggal 22 Januari 2018, sedangkan Teknisi AC yang bernama Muhamad Tahar dalam kesaksiannya hanya datang dua kali memperbaiki AC ke Villa sengketa, (Vide Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No: No. 239/Pdt.G/2018/PN.AmpHalaman 23), sehingga, Para Pembanding (dahulu PARA PENGGUGAT) meminta bantuan kepada **menager Water Garden** untuk mengirim tenaga kerjanya ke Villa sengketa. Pekerja yang bernama **Fauzan** memperbaikinya pintu kamar dengan cepat tetapi TERGUGAT (sekarang Terbanding) minta PARA PENGGUGAT (sekarang Para Pembanding) yang bayar sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah), PARA PENGGUGAT (sekarang Para Pembanding) bingung padahal ini adalah pintunya, sehingga PARA PENGGUGAT (sekarang Para Pembanding) komplin kepada TERGUGAT (sekarang Terbanding) dan Tergugat (sekarang Terbanding) hanya mengembalikan biaya yang dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT (sekarang Para Pembanding) sebesar Rp. 50.000,-. Yang juga telah diakuinya oleh Terbanding (dahulu Tergugat) Pada Eksepsi dan Jawaban point 11 (Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No: No. 239/Pdt.G/2018/PN.AmpHalaman 15), dimana menyatakan bahwa Para Pembanding (dahulu PARA PENGGUGAT) memanggil tukang AC dari Water Garden yang bernama **Komang Yoga Supartawan**, dimana permasalahan AC nya begitu seringnya terjadi, seperti: tanggal 24 Juli 2017 AC lembab (*leaking*) di ruang tamu, tanggal 26 Juli 2017 perbaikan AC outdoor, tanggal 15 Agustus 2017 AC-nya lembab (*leaking*) lagi, pada tanggal 16 Agustus 2017 sore AC Bocor, saat PARA PENGGUGAT balik bersama supir (Saksi **I Ketut Suanata vide** Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No: No. 239/Pdt.G/2018/PN.AmpHalaman 20), ketika PARA PENGGUGAT sampai di Villa PARA PENGGUGAT melihat air sangat banyak sampai ke kamar tidur PARA PENGGUGAT, tanggal 30 September 2017 AC lembab (*leaking*) lagi, bahkan ini terus berulang sampai ke tanggal 2

Halaman 25 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

Desember 2017 (AC lembab (*leaking*) lagi), Bahkan pada tanggal 19 December 2017 Air AC bocor lagi, bahkan pada tanggal 20 December 2017 Teknisi datang dan menyatakan bahwa AC-nya tidak bisa diperbaiki dan hal ini terus berlanjut sampai tanggal 22 Januari 2018 AC di kamar tidur AC lembab (*leaking*) lagi, bahkan teknisinya datang 1 hari setelah itu, sedangkan Teknisi AC yang bernama Muhamad Tahar dalam kesaksiannya hanya datang dua kali memperbaiki AC ke Villa sengketa yang juga tidak mampu menerangkan kapat dia datang dari begitu banyaknya permasalahan AC yang terjadi di Villa sengketa(Vide Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No: No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp Halaman 23).

Pada itikad baik yang obyektif atau hal yang sesuai dengan akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran obyektif untuk menilai keadaan sekitar perbuatan hukumnya (penilaian tidak memihak menurut norma-norma yang obyektif) dimana adanya kesuaian antara posita dari gugatan Para Penggugat (sekarang Pembanding) pada point 14 dan 15 dengan eksepsi dan jawaban yang diajukan oleh Tergugat (sekarang Terbanding) pada point 11 sehingga Petitem point 3 sudah sangat terpenuhi yakni Menyatakan bahwa TERGUGAT (sekarang Terbanding) telah melakukan **wanprestasi**.

Sementara itu **pengertian itikad baik** dalam **Pasal 1338 ayat (3)** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, adalah bersifat dinamis. **Artinya dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia**. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat **harus jauh dari sifat merugikan pihak lain**.

Sebagaimana dipahami bahwa pemahaman substansi itikad baik dalam **Pasal 1338 ayat (3)** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak harus diinterpretasikan secara gramatikal, bahwa **itikad baik hanya muncul sebatas pada tahap pelaksanaan kontrak**. Itikad baik harus dimaknai dalam keseluruhan proses kontraktual, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra kontraktual, kontraktual dan pelaksanaan kontraktual. Dengan demikian fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai sifat dinamis melingkupi keseluruhan proses kontrak tersebut.

Pada pelaksanaan kontraktual, tidak sepatutnya AC yang merupakan salah satu sarana penunjang dalam Villa tidak sampai berkali-kali mengalami kerusakan tanggal 24 Juli 2017 AC lembab (*leaking*) di ruang tamu, tanggal 26 Juli 2017 perbaikan AC outdoor, tanggal 15 Agustus 2017 AC-nya lembab

Halaman 26 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

(leaking) lagi, pada tanggal 16 Agustus 2017 sore AC Bocor, tanggal 30 September 2017 AC lembab (leaking) lagi, bahkan ini terus berulang sampai ke tanggal 2 Desember 2017 (AC lembab (leaking) lagi), Bahkan pada tanggal 19 December 2017 Air AC bocor lagi, bahkan pada tanggal 20 December 2017 Teknisi datang dan menyatakan bahwa AC-nya tidak bisa diperbaiki dan hal ini terus berlanjut sampai tanggal 22 Januari 2018 AC di kamar tidur AC lembab (leaking) lagi, dan dengan terlambatnya dalam pelaksanaan perbaikan dari AC tersebut sampai-sampai mendatangkan Teknisi dari luar yakni dari **Water Garden** bernama **Fauzan dan I Komang Yoga Supartawan**. Dengan demikian fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai sifat dinamis melingkupi keseluruhan proses kontrak tersebut oleh Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Amlapura tidak terpenuhi dan sudah sepatutnya Terbanding (dahulu Tergugat dinyatakan telah Wanprestasi (Ingkar Janji)).

Berdasarkan Bukti saksi dan Bukti surat sudah sangat jelas telah terungkap, dimana adanya untuk membersihkan filter AC serta AC bocor sampai dua kali yang ada di ruang tamu (vide Saksi Fakta **I Ketut Suanata seorang sopir** Freelance) dilakukan perbaikan oleh yang bernama **I Komang Yoga Supartawan** dan telah juga diakui oleh Terbanding (dahulu Tergugat) dalam Jawabannya pada **poin 11** yang telah mengakui bahwa Para Penggugat (sekarang Pemanding) telah memanggil tukang AC dari Water Garden untuk memperbaiki AC yang ada di Villa milik Terbanding (dahulu Tergugat) yang seharusnya menjadi tanggung jawab Terbanding (dahulu Tergugat). Hal ini juga diakui oleh **Saksi Fakta Mohamad Tahar** bahwa selain dia sendiri yang memperbaiki bahwa pernah ada juga teknisi selain dirinya untuk memperbaiki AC yang ada di Villa sengketa. Berdasarkan keadaan yang terjadi di objek sengketa dengan adanya pintu Kamar yang rusak dan AC lembab serta AC yang bocor dengan didukung oleh Bukti surat Bukti **P I II -4** Fotocopy sesuai asli (SA) Surat Pernyataan **I Nyoman Suarta (Maneger Water Garden)** mencari dan memperbaiki pintu kamar yang dilakukan oleh yang bernama **FAUZAN** dan membersihkan filter AC serta AC bocor dua kali yang ada di ruang tamu dilakukan oleh yang bernama **I Komang Yoga Supartawan** dan telah juga diakui oleh Terbanding (dahulu Tergugat) pada Jawabannya pada **poin 11, serta adanya Saksi Fakta** dari Mohamad Tahar.

Apabila mengacu pada Bukti dokumen yang diajukan oleh Tergugat telah membuktikan bahwa Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk

Halaman 27 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

memperbaiki prasana yang ada di Villa sengketa, dengan Buikti T-1 tentang Bukti Surat Kwitansi Pembayaran No: 903/5AC/ME/IX/17 yang diterbitkan oleh Multi Engeneering (General-Electrical & Mechical Service Maintanance & Instalation) **tertanggal 6 September 2017**. Bukti surat ini telah menunjukan **itikad tidak baik dari Tergugat** bahwa keluhan tentang AC di Villa sengketa telah berlangsung dari pada tanggal 24 Juli 2017 AC lembab (*leaking*) di ruang tamu, tanggal 26 Juli 2017 juga, dan bahkan pada pada tanggal 16 Agustus 2017 sore, ada air yang sangat banyak sampai ke kamar tidur PARA PENGGUGAT, bahkan pada tanggal 30 September 2017 AC lembab (*leaking*) lagi, Para Pembanding (dahulu PARA PENGGUGAT) minta Terbanding(dahulu Tergugat) untuk mengganti AC dengan yang baru, dan Terbanding(dahulu Tergugat) bilang jika PARA PENGGUGAT mau yang baru Para Pembanding (dahulu PARA PENGGUGAT) yang bayar, bahkan ini terus berulang sampai ke tanggal 2 Desember 2017 (AC lembab (*leaking*) lagi), Bahkan pada tanggal 19 December 2017 Air AC bocor lagi, berlanjut pula pada tanggal 20 December 2017 Teknisi datang dan menyatakan bahwa AC-nya tidak bisa diperbaiki dan hal ini terus berlanjut sampai tanggal 22 Januari 2018 AC di kamar tidur AC lembab (*leaking*) lagi, bahkan **teknisinya datang 1 hari setelah itu**, sehingga pada tanggal 28 Februari 2018 Para Pembanding (dahulu (PARA PENGGUGAT) **wajar** pindah dari Villa sengketa dan tinggal di berlokasi di Residence 5Bayshore Residence JL Candidadasa, kabupaten KARANGASEM (Vide **Bukti P I II -9**) karena Para Pembanding (dahulu PARA PENGGUGAT) sudah tidak merasa nyaman lagi tinggal di Villa sengketa. Pada hal Perjanjian yang dibuat mempunyai makna **CAUSA** yang mengandung makna bahwa CAUSA hukum Perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu. (R. Wirjono Pradjodikoro **Asas-Asas Hukum Perjanjian**, (Bandung : Mandar Maju, Tahun 2011, hal 37), dimana Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) membuat Persetujuan itu untuk merasa nyaman tinggal di Villa yang ditempati dalam Akta Sewa Menyewa Nomor: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 tidak didapatinya karena Terbanding (dahulu Tergugat) tidak melaksanakan isi dari Perjanjian sesuai yang diperjanjikan dengan melakukan perbaikan AC yang tidak cepat ditanganinya oleh Tergugat.

Mengacu pada penjelasan tersebut diatas maka permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) sangat mempunyai dasar Hukum Yang sangat jelas sehingga unsur dari Wanprestasi/Ingkar janji telah terpenuhi.

Halaman 28 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian dan paparan yang mendalam tersebut diatas, maka mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memeriksa dan mengadili kembali serta memberikan Putusan yang berpihak pada kebenaran yaitu yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Para Pembanding, dan dengan memberi peradilan sendiri:
Mengabulkan gugatan Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) untuk seluruhnya, sebagaimana yang telah Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) mohonkan dalam Gugatan.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp Tanggal 14 Mei 2019.
3. Menghukum Terbanding (dahulu Tergugat) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding / Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Juni 2019 pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Bahwa Termohon Banding** (dahulu Tergugat) menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Pemohon Banding** (dahulu Penggugat) kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas dan tertulis dalam Kontra Memori Banding ini ;
2. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam mengadili perkara ini telah benar dan tepat dalam memberikan pertimbangan hukum serta menjatuhkan amar putusannya terkait dengan dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah diajukan oleh **Termohon Banding**. Terkait Akta Sewa Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I KETUT SARJANA, SH adalah Sah dan Mengikat serta harus dilaksanakan dengan Itikad Baik ;
3. Bahwa dalam Memori Banding **Pemohon Banding**, secara nyata telah mengungkapkan kekeliruan dirinya sendiri, karena sekali lagi tidak dapat membedakan secara prinsip Memori Banding dan Kontra Memori banding karena dalam dalil **Pemohon Banding** dalam halaman 3 sampai halaman

Halaman 29 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

4 poin 3 Memori Banding, Terkait Eksepsi merupakan dalil yang **imajiner**, karena Majelis hakim Pada Judex Factice Tingkat Pertama berdasarkan putusan dari halaman 24 sampai dengan halaman 26 sudah secara jelas menyatakan dengan Pertimbangan hukumnya menyatakan Eksepsi Termohon Banding dahulu Tergugat ditolak, yang menjadi pertanyaan dari Termohon banding adalah sebagai berikut :

- 3.1 Apakah Pemohon Banding sudah membaca dengan cermat Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp. TANGGAL 14 Mei 2019 ?
 - 3.2 Apabila sudah membaca dengan cermat mengapa Eksepsi yang sudah ditolak dengan Pertimbangan Hukum yang jelas diajukan keberatan oleh Pemohon Banding ?
 - 3.3 Karena Kamilah selaku Termohon banding yang dahulu sebagai Tergugat sepatutnya yang mengajukan Keberatan terhadap Eksepsi kami yang ditolak
4. Bahwa tanpa mengurangi rasa hormat kepada Majelis hakim pada Judex Factice Tingkat Pertama Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp. tentang Eksepsi kami tidak sependapat karena Dalam Kontra memori banding ini kami selaku Termohon Banding menyampaikan bahwa Pemohon Banding dahulu Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*). Karena dalam penyelesaian sengketa perdata adanya 2 (dua macam gugatan yakni gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi (ingkar janji) dengan dasar hukum yang berbeda dan jelas, dalam dalil gugatan Penggugat tidak adanya kejelasan dasar hukum dan kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga sepatutnya TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan sebagai dasar hukumnya adalah yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/ 1970 tanggal 17 April 1971, dengan kaidah hukum: posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan (*vide* pasal 8 RV), maka gugatan kabur;
5. Bahwa dalam Kontra Memori Banding ini kami menyampaikan fakta persidangan yang menjadi Fakta hukum dalam persidangan Judex Factice tingkat Pertama sebagai berikut :

Halaman 30 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.1 Saksi dari Pemohon Banding dahulu Penggugat hanya satu orang sehingga sesuai dengan adagium **unus testis nullus testis** yang mempunyai makna **satu saksi bukan saksi**, apalagi keterangan saksi yang tidak kenal dengan Tergugat, dan tidak mengetahui tentang duduk permasalahan, karena saksi hanya seorang sopir panggilan sehingga patut dan berdasarkan hukum keterangan saksi tersebut untuk ditolak dan atau dikesampingkan ;
- 5.2 Saksi dari Termohon Banding dahulu Tergugat yang berjumlah dua orang dibawah sumpah menerangkan bahwa Tergugat mempunyai itikad baik terhadap semua isi dari perjanjian, hal ini dibuktikan dengan keterangan saksi yang menyatakan Tergugat telah memperbaiki Pintu pagar yang dikatakan tidak bisa ditutup tapi berdasarkan keterangan saksi bahwa pintu pagar dapat ditutup tetapi tidak bisa dikunci dan setelah diperbaiki oleh saksi yang bernama I Ketut Kantun , pintu menjadi baik dan Para penggugat puas serta memberikan tipping, kemudian mengenai pompa air sudah dibelikan yang baru dengan uang Tergugat termasuk ongkos pasangannya ini mencerminkan Tergugat sudah beritikad baik terhadap semua isi perjanjian, serta Tergugat juga menyuruh saksi untuk menyuruh mengecat Tembok villa , kemudian mengenai AC yang bocor, memang pernah ada AC yang bocor diruang utama tetapi Tergugat telah memperbaiki serta Para Penggugat pun telah puas dengan hasil perbaikan dari saksi yang bernama mohamad Tahir segala biaya yang ditimbulkan dari perbaikan tersebut ditanggung oleh Tergugat dan penyebab AC bocor menurut saksi adalah Asap rokok yang menimbulkan lumut berupa bintik bintik putih didalam indor AC , sehingga walaupun kelelaian Penggugat yang merokok di dalam ruangan yang menyebabkan ACnya rusak tetapi Tergugat tidak pernah keberatan untuk memperbaiki AC ;
- 5.3 Keterangan kedua orang saksi dari Termohon Banding dahulu Tergugat menyatakan secara jelas dan Tegas bahwa villanya masih bagus dan masih layak untuk digunakan mencerminkan gugatan Para Penggugat sangat mengada ada dan **mencerminkan Para Penggugat mempunyai itikad tidak baik** sehingga patut dan berdasarkan hukum Gugatan Para Penggugat untuk ditolak karena tidak terbukti;

Halaman 31 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

6. Bahwa pada Kontra Memori Banding ini kami selaku termohon banding menyampaikan pada pemeriksaan setempat Objek sengketa atau Villa tersebut dengan kondisi sebagai berikut bahwa :

6.1 Pintu gerbang bisa ditutup dengan baik sehingga gugatan Pemohon Banding sangat mengada-ada ; Kolam renang dan kondisi villa masih sangat bagus dan masih layak dihuni ; -

6.2 Pintu ruangan tamu digembok oleh Para Pemohon Banding dahulu Para Penggugat dan kuncinya dibawa oleh Para Pemohon Banding dahulu Para Penggugat sehingga sangat merugikan Termohon Banding dahulu Tergugat karena Termohon Banding dahulu Tergugat tidak bisa melakukan perawatan terhadap villa tersebut ;

7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, **Pemohon Banding terbukti dengan sengaja mempunyai itikad tidak baik** terhadap apa yang telah disepakatinya dalam Minuta Akta Sewa Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I KETUT SARJANA, SH **Pemohon Banding** juga tidak dapat membuktikan adanya itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan dengan Termohon Banding ;

8. Bahwa Termohon Banding sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp. halaman 33 baris 18 Menimbang, bahwa sebagaimana pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, **suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak** (ditebalkan oleh Termohon banding), atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu, dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik; kemudian selanjutnya Menimbang, bahwa menurut **Subekti Asas itikad baik (good faith)** sebagaimana dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian yang memberikan kekuasaan kepada Hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan dalam arti kepastian hukum dari pelaksanaan kontrak yaitu tidak boleh melanggar norma-norma kepatutan dan nilai keadilan. Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional. Pengakuan secara internasional tersebut

Halaman 32 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

terdapat konsideran Konvensi Wina 1969 dimana disebutkan : "The principles of free consent and of good faith and the pacta sunt servanda rule are universally recognized". Berdasarkan hal tersebut maka asas itikad baik merupakan prinsip universal yang **wajib** diterapkan pada setiap perjanjian ;

9. Bahwa **Pemohon Banding** terbukti tidak cermat dan tidak paham dalam membaca Putusan Judex Factie Tingkat Pertama karena tidak menjadikan keseluruhan pertimbangan Putusan Judex Factie Tingkat Pertama sebagai satu kesatuan yang utuh, sehingga dalil **Pemohon Banding** dalam poin 4, dan 5 Memori Banding secara nyata terbukti sebagai dalil yang sangat imajiner dan mengada-ada. Dalam Putusan Judex Factie Tingkat Pertama dari halaman 26 sampai dengan halaman 36 telah dijelaskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa perkara a quo bahwa Akta Sewa Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I KETUT SARJANA, SH adalah sah dan mengikat, karena perjanjian tersebut adalah kesepakatan kedua belah pihak (dalam hal ini **Pemohon Banding** dan **Termohon Banding**) sehingga harus dipandang sebagai akta yang mengikat karena telah sesuai dengan 1320 KUHPdata karena **Pemohon Banding** dan **Termohon Banding** telah mengakui adanya perjanjian tersebut, maka terhadap keduanya tetap berlaku dan mengikat sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yang telah membuat kesepakatan tersebut (1338 KUHPdata) ;
10. Bahwa dalil Poin 1 s/d. 5 Memori Banding **Pemohon Banding** adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan bersifat mencari-cari saja serta tidak berdasarkan hukum dan menyesatkan, sehingga sudah seharusnya dinyatakan ditolak, karena senyatanya seluruh bukti-bukti yang diajukan selama persidangan telah diperiksa dan dipertimbangkan oleh Judex Factie Tingkat Pertama, sehingga dalil **Pemohon Banding** yang secara nyata telah menyebutkan dan mendefinisikan sendiri mengenai Teori perjanjian hal mana telah terbukti bertentangan dengan fakta persidangan, serta diperkuat dengan fakta terkait kecerobohan-kecerobohan **Pemohon Banding** dalam mengajukan hanya 1 orang saksi yang keterangannya berbelit-belit dan sama sekali tidak kenal dengan Termohon banding dahulu Tergugat , maka Putusan Judex Factie Tingkat Pertama menurut kami sudah sangat tepat dan memenuhi rasa keadilan ;

Halaman 33 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS

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

11. Berdasarkan uraian diatas sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa perkara a quo menolak segala dalil **Pemohon Banding** karena merupakan dalil yang imajiner, mengada-ada dan tidak beralasan secara hukum ;

Berdasarkan uraian **Termohon Banding** tersebut diatas, untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding dan dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pemohon Banding seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No. 239/Pdt.G/2018/PN.Amp. Tertanggal 14 Mei 2019 ;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap alasan - alasan memori banding dari pihak Pembanding semula Penggugat maupun kontra memori banding yang diajukan oleh pihak Terbanding semula sebagai pihak Tergugat, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena semua itu merupakan ulangan dan telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusan *aquo*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 239 / Pdt.G /2018 /PN Amp tanggal 14 Mei 2019 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan-alasan Para Penggugat / Para Pembanding didalam memori bandingnya tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar sebagai pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan

Halaman 34 dari 36 Putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 239 / Pdt.G /2018 /PN Amp tanggal 14 Mei 2019 dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding / Tergugat tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Terbanding / Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Rechtreglement voor de Buiten Gewesten (RBG)* serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 239 / Pdt.G /2018 /PN Amp tanggal 14 Mei 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Selasa tanggal 13 Agustus 2019 oleh Kami, Nyoman Sumaneja, S.H.,M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai Hakim Ketua Majelis, Sunardi, S.H.,M.H., dan Nawawi Pamolango, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 91/ PDT/2019/PT DPS tanggal 26 Juni 2019, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 20 Agustus 2019 oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota, serta dibantu oleh 1 Ketut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumadhi, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara;

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Sunardi, S.H., M.H.

Nyoman Sumaneja, S.H., M.Hum.

Nawawi Pamolango, S.H.

Panitera Pengganti,

I Ketut Sumadhi, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pemberkasan	Rp.	134.000,-
2.	Materai	Rp.	6.000,-
3.	Redaksi	Rp.	10.000,-
J u m l a h		Rp.	150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)			