



PUTUSAN

Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PEPE PERTTI SAMULI NEVASALMI, beralamat di jalan Pantai Kuta No 10, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Purwanto S.H, DK Advokat/ Konsultan Hukum, yang beralamat Kantor di kantor BAMBANG PURWANTO & PARTNERS” Advokate & legal consultans yang berkantor di Jl. Pantai Kuta No.10, Kuta, Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 10 Maret 2024 yang telah didaftarkan di bagian kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 1226/Daf/2024 tanggal 22 Maret 2024 sebagai **Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

ASTI DUMARIA SIMBOLON, Tempat/Tanggal Lahir: Galung/5 Maret 1968, Jenis Kelamin: Perempuan, Nomor KTP: 5103024503680005 Alamat Gn. Buduk, Jalan. Campuhan 6, Mengwi, Buduk, Mengwi, Kabupaten Badung, Bali, sebagai **Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi**;

GLEB FEDOSOV, Tempat/Tanggal Lahir: Rusia/28 Agustus 1996, Jenis Kelamin: Laki-laki, Nomor Paspor: 75 5806635, Alamat: Rumah-Villa yang terletak di Nauli, 95M3+QQ8, Villa Ruma Nauli, Buduk, Kec. Mengwi, Kabupaten Badung, Bali 80351, Buduk, Mengwi, Kabupaten Badung, Bali, sebagai **Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi**;

Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tertanggal 09 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Maret 2024 dalam Register Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah penyewa villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali sesuai dengan perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021 selama jangka waktu 10 tahun, yang disewa dari Tergugat;
2. Bahwa Penggugat sudah melaksanakan kewajibannya selaku Penyewa hingga pembayaran Ke 3 (tiga) sesuai tepat waktu sebagaimana diatur didalam pasal 2 (dua) perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021 selama jangka waktu 10 tahun tersebut;
3. Bahwa ketika akan mendekati kewajiban Penggugat dipembayaran Ke 4 (empat) sesuai isi perjanjian pasal 2 sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021 selama jangka waktu 10 tahun tersebut, secara tiba-tiba Tergugat mengirimkan surat pemberitahuan melalui Kuasa hukumnya HENSMITH LAW OFFICE, yaitu Surat Pemberitahuan nomor : 003/Feb/HLO/2024 tertanggal 24 Februari 2024, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat tidak menyewakan lagi Villa milik Tergugat, dengan alasan karena akan direnovasi
4. Bahwa akibat surat Pemberitahuan Tersebut secara mendadak disaat mendekati jatuh tempo pembayaran sewa ke 4 (empat) yang jatuh tempo di tanggal 8 maret 2024, Penggugat merasa diperlakukan tidak adil, bahwa oleh karena hal tersebut Penggugat menunjuk kantor hukum BAMBANG PURWANTO & PARTNER untuk menjawab surat pemberitahuan tersebut, melalui surat jawaban dan somasi kepada Tergugat, yaitu surat Nomor : 07/smsi-I/III/2024 tertanggal 7 maret, yang dikirim kepada Kantor hukum kuasa Tergugat yaitu HENSMITH LAW OFFICE dan diterima pada tanggal 7 maret 2024, sesuai surat ekspedisional;



5. Bahwa didalam surat jawaban dan somasi Nomor : 07/smsi-I/III/2024 tertanggal 7 maret tersebut pada pokoknya berbunyi :

- Bahwa Penggugat tetap akan melanjutkan sewa villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali sesuai dengan perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021 selama jangka waktu 10 tahun, dari tanggal 8 Maret 2021 hingga 8 Maret 2031, dengan sistem pembayaran yang sudah diatur dalam pasal 2 perjanjian tersebut;
- Bahwa Penggugat akan tetap membayar sesuai dengan waktu jatuh tempo untuk pembayaran ke- 4 sebesar Rp. 80.000.000,00 (Delapan Puluh Juta Rupiah) di tanggal 8 Maret 2024. Sesuai dengan pasal 2 ketentuan pembayaran yang telah disetujui kedua belah pihak, baik pemilik dan penyewa;
- Bahwa Penggugat mempunyai hak untuk menyewakan kepada pihak ke-3 sesuai dengan ketentuan pasal 3 angka 3 tentang kewajiban dan tanggung jawab penyewa, dan seandainya Penggugat menyewakan kepada pihak ke-3 dengan masa sewa melebihi dari ketentuan masa sewa antara Penggugat dengan Tergugat, maka hal tersebut bisa dibicarakan. Mengingat hak prioritas perpanjangan masa sewa Penggugat sesuai dengan pasal 7 angka 1;
- Bahwa perbuatan Tergugat yang mengakhiri perjanjian dengan memutus masa sewa klien kami pada saat akan dilakukan pembayaran biaya sewa yang ke- 4 dan menyuruh Penggugat untuk memindahkan barang-barang Penggugat, dan meninggalkan obyek sewa pada 10 Maret 2024 adalah perbuatan sewenang-wenang dan melanggar isi perjanjian;
- Bahwa dengan komitmen Penggugat tersebut melalui surat jawaban dan somasi terhadap surat pemberitahuan yang dikirim oleh kantor hukum Tergugat kepada Penggugat, dengan nomor surat Nomor 003/Feb/HLO/2024 tertanggal 24 Februari 2024. Kantor Hukum BAMBANG PURWANTO & PARTNER selaku kuasa hukum dari Penggugat menegur dengan keras, karena : Dengan surat pemberitahuan tersebut Tergugat sudah melanggar isi perjanjian pada pasal 4 angka 1 perjanjian sewa villa/rumah

Halaman 3 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 8 Maret 2021, dimana kewajiban Tergugat sebagai pemilik wajib untuk menghormati Penggugat selaku penyewa;

- Dengan bunyi : *"Pemilik harus menghormati dan tidak akan mengganggu ketenangan penyewa selama penyewa masih menempati rumah/villa tersebut."*

- Dengan perbuatan Tergugat di atas, maka klien rekan mempunyai indikasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena :

With the actions of the partner client above, the associate client has an indication that he has committed a default act, because:

Sesuai dengan pasal Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak

- *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"*

Sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Bahwa dengan jawaban surat pemberitahuan dan alasan tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menegur jika Tergugat tidak melanjutkan isi perjanjian dan tidak mematuhi isi perjanjian tersebut, dan/atau menolak pembayaran yang Penggugat akan lakukan pembayaran ditanggal 8 Maret 2024, maka Penggugat melalui Kuasanya akan melanjutkan perkara ini ke proses hukum;

6. Bahwa terhadap surat jawaban dan somasi Penggugat kepada Tergugat, Tergugat tidak menanggapi, hingga Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar;

7. Bahwa pada tgl 8 maret 2024, Penggugat melalui kuasa hukumnya sesuai komitmen dari surat jawaban dan somasi Penggugat, melakukan pembayaran langsung di rekenng Bank mandiri Nomor : 1750001000198 dan Rekening BCA nomor : 7670437625 atas nama Asti Dumaria Simbolon milik Tergugat yang biasanya dipakai Penggugat membayar

Halaman 4 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat, tetapi ternyata semua Nomor rekening tersebut sudah ditutup oleh Tergugat, sehingga dana tersebut tidak bisa disetorkan atau di transfer kepada Tergugat;

8. Bahwa pada tgl 8 maret 2024 seketika setelah diketahui semua Rekening milik Tergugat ditutup dan tidak bisa disetor atau ditransfer dana oleh Penggugat, Penggugat mengirimkan surat somasi ke 2 (dua), yang pada pokoknya meminta nomor Rekening untuk penyetoran atau pentransferan pembayaran sewa ke-4 (empat);

9. Bahwa hingga perkara ini didaftarkan di system E-court mahkamah Agung Tergugat tidak menjawab dan merespon semua surat dari Penggugat;

10. Bahwa saat ini villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi yang disewa oleh Penggugat dari Tergugat tersebut disewakan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, dan sampai gugatan ini didaftarkan masih ditempati oleh Turut Tergugat;

11. Bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat sudah ada kesepakatan, Turut Tergugat melanjutkan sewa obyek sewa tersebut selama 3 (tiga) tahun kepada Penggugat dengan harga sewa :

- Masa sewa tgl 1 Januari 2024 sampai dengan tgl 31 Desember 2024 dengan harga sewa Rp. 200 000 000,00
- Masa sewa tgl 1 Januari 2025 sampai dengan tgl 31 Desember 2025, dengan harga sewa Rp. 260 000 000,00
- Masa sewa tgl 1 Januari 2026 sampai dengan tgl 31 Desember 2026 dengan harga sewa Rp. 290 000 000,00

Total harga sewa selama 3 (tiga) tahun adalah Rp. 750 000 000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

12. Bahwa akibat pemutusan sewa secara sepihak oleh Tergugat yang diketahui oleh Turut Tergugat melalui kuasa hukum Turut Tergugat, terhadap sewa yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat, Turut Tergugat belum membayar harga sewa selama 3 (tiga) tahun, sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp 750 000 000,00;

13. Bahwa perbuatan Tergugat tidak mempunyai itikad baik dengan sengaja mengakhiri perjanjian secara sepihak, dengan cara tidak memberitahu villa obyek tersebut direnovasi dan tidak merespon upaya Penggugat untuk membayar sesuai kewajiban Penggugat adalah Pebuatan melawan hukum, karena :

Halaman 5 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Bahwa berdasarkan Alasan-alasan dalam Posita hukum Penggugat diatas, kami memohon kepada Yang Mulia majelis Hakim memutus perkara ini dengan amar putusan :

DALAM PERSIAPAN :

1. Meletakkan sita jaminan terhadap obyek sewa villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, milik Tergugat agar gugatan ini tidak sia sia;

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang dihadirkan oleh Penggugat;
3. Menyatakan Sah menurut hukum perjanjian sewa tertanggal 8 Maret 2021 antara penggugat sebagai penyewa dengan Tergugat selaku pemilik villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali;
4. Menyatakan dengan Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk mematuhi isi perjanjian 8 Maret 2021 antara penggugat sebagai penyewa dengan Tergugat selaku pemilik villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 750.000 000,00 (tujuh ratus limapuluh juta rupiah);

Halaman 6 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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

7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sewa yang dimaksud dalam perkara aquo selama masa perjanjian belum habis yaitu periode ke- 4 (empat) sampai periode ke-10, 6 Mei 2029 kepada Penggugat;
8. Menghukum pihak manapun yang menguasai obyek sewa milik Tergugat, yang berdasarkan atas kesepakatan dengan Tergugat
9. Menghukum Turut Tergugat menyerahkan obyek sewa kepada Penggugat, jika Turut Tergugat tidak melanjutkan sewa kepada Penggugat;
10. Menghukum biaya yang timbul dari perkara gugatan ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi hadir dan diwakili kuasanya tersebut, Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi hadir dan diwakili kuasanya Putu Rosa Paramitha Dewi, SH.,MH dan I Gede Ngurah Hendra Sanjaya, S.H.,M.H, para Advokad yang berkantor di Kantor Advokad Hensmith Law Office yang beralamat di Jalan Tukad Citarum Nomor 39 A Denpasar dan ditunjuk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2024 dan telah didaftarkan di Bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 1352/Daf/2024 tanggal 1 April 2024 dan Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi hadir dan diwakili kuasanya I Gusti Putu Ngurah Satriawibawa, SH Advokad yang berkantor di Kantor Advokad S&A Attorney at Law yang beralamat di Jalan Raya Kesambi Nomor 9 Kerobokan Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung Bali ditunjuk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Maret 2024 dan telah didaftarkan di bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 1366/Daf/2024 tanggal 1 April 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Putu Suyoga, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 7 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Ekseptio Obscure Libelle*):

Bahwa gugatan Penggugat kabur oleh karena Penggugat tidak konsisten dalam mendasarkan dalil-dalil gugatannya. Di dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang dijadikan dasar adalah Perbuatan Melawan Hukum, hal ini diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menentukan bahwa "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang terkena karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*", namun Penggugat tidak pernah menguraikan secara terperinci dalam dalil-dalil gugatannya, perbuatan yang mana dari Tergugat yang melawan hukum?, bahkan Penggugat selalu mendalilkan adanya perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021. Seandainya pun itu benar perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021 tersebut sebagai dasar gugatan, maka hal ini termasuk dalam kategori Wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa gugatan yang mencampuradukan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ini jelas bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI serta doktrin hukum antara lain:

- a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 pada intinya menyatakan: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula";
- b) M. Yahya Harahap menyatakan: "..., pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:
 - Tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;
 - Dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistik adalah wanprestasi;

Halaman 8 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara objektif ialah perbuatan melawan hukum.”;

(“Hukum Acara Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005 halaman 455 dan 456);

- c) Prof. Mr. Pitlo menyatakan:

“Het is echter duidelijk, zowel uit de historie als uit de systematiek der wet, dot wanprestasie niet onder het begrip onrethctmatige daad valt. Zo beliste de H.R. op 13 Juni 1913; do wanner een verplichting, dieuitslutend in een oveenkomst hear grond vindit, word geschonden deze schending geen aanleiding tot een vordering uit onrechtmatige daad kan zinj”

Terjemahan:

“Namun demikian jelas, baik menurut sejarah maupun sistematika undang-undang, bahwa wanprestasi tidak termasuk dalam pengertian perbuatan melawan hukum. Demikian telah diputuskan oleh H.R. (Hoge Raad, MA Belanda) pada tanggal 13 Juni 1913, bahwa jikalau suatu kewajiban yang semata-mata disebabkan (didasarkan) pada suatu perjanjian telah dicerai, cedera itu tidak dapat menjadi sebab (alasan) untuk suatu tuntutan (claim, vordering) berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum”. (“Het verbintenissen recht naar het nederlands bugerlijk wet boek”, cetakanke-3, tahun 1952 halaman 215 sebagaimana dipublikasikan oleh Majalah Varia Peradilan Tahun XVII, No. 193, IKAHI, Oktober 2001, halaman 136-137);

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan pendapat-pendapat ahli (doktrin hukum) sebagaimana disebutkan diatas maka penggabungan dan/atau mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan tata tertib beracara sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscure libel*) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 menyatakan bahwa suatu tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna (*obscuur libel*) mengakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut;

Dengan demikian, gugatan a quo mengandung berbagai cacat formil, yaitu adanya:

- a. Pertentangan antara posita dan petitum dalam gugatan a quo;

Halaman 9 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi; dan
- c. Permohonan petitum tidak didasarkan atas posita yang jelas;
- d. Tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat dan tidak dijelaskan secara rinci;

Sehingga dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat formil tersebut mengakibatkan gugatan a quo menjadi gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscur libel) sehingga sudah sepatutnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI;

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya;
3. Bahwa memang benar Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 atas Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali;
4. Bahwa memang benar dalam Perjanjian tersebut tertera Penggugat akan menyewa rumah tersebut selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 09 Maret 2021 sampai dengan 09 Maret 2031 dengan pembayaran setiap tahun yaitu sebesar Rp 85.000.000,00 (Delapan puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan ditahun pertama kemudian pembayaran selanjutnya sesuai dengan nominal sewa yang tercantum pada Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa Menyewa;
5. Bahwa sampai saat ini Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu:
 - a. Pada bulan Maret tahun 2021 sebesar Rp 85.000.000,00 (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah);
 - b. Pada bulan Maret tahun 2022 sebesar Rp 85.000.000,00 (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah);
 - c. Pada bulan Maret tahun 2023 sebesar Rp 80.000.000,00 (Delapan Puluh Juta Rupiah);

Berdasarkan pembayaran tersebut diatas maka hak sewa Tergugat atas rumah tersebut yaitu sampai dengan tanggal 09 Maret 2024;

Halaman 10 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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)



6. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 3 karena pada dasarnya Tergugat tidak dapat melanjutkan sewa menyewa atas Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 dari tanggal 09 Maret 2024 dengan Penggugat dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa rumah yang disewakan tersebut rusak serta tidak pernah dirawat oleh Penggugat dan menimbulkan kerugian bagi Tergugat untuk itu rumah tersebut akan direnovasi oleh Tergugat;
- b. Bahwa Penggugat juga telah menyewakan rumah tersebut kepada Pihak ketiga tanpa izin (tidak transparan) dari Tergugat melebihi jangka waktu sewa sedangkan Penggugat hanya baru membayar 3 (tiga) kali kepada Tergugat;
- c. Bahwa Penggugat wajib menginformasikan hal tersebut kepada Tergugat dan mendapatkan izin dari Tergugat sebagai perwakilan dari pemilik rumah untuk melakukan pengoperan hak sewa karena hak sewa Penggugat dihitung pertahun sesuai pembayaran Penggugat kepada Tergugat;
- d. Bahwa Penggugat tidak memiliki legalitas yang jelas untuk menyewakan kembali kepada Pihak Ketiga dengan menerima keuntungan atas pengoperan hak sewa tersebut karena jika dikemudian hari terdapat permasalahan maka yang bertanggungjawab adalah pihak Tergugat;
- e. Bahwa Penggugat melaksanakan perjanjian tersebut tidak dengan adanya itikad baik;

Kemudian berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat mengirimkan Surat Pemberitahuan secara sah dan jelas tertanggal 24 Februari 2024 untuk menginformasikan bahwa Tergugat tidak dapat melanjutkan sewa dengan Penggugat dengan alasan-alasan yang jelas dan telah memberikan waktu kepada Penggugat untuk meninggalkan objek sewa;

7. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada poin 4 (empat) karena surat pemberitahuan dari Tergugat tersebut tidak diterima mendadak oleh Penggugat. Tergugat mengirimkan surat pemberitahuan tersebut kurang lebih 2 (dua) minggu sebelum berakhirnya masa sewa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat juga memberikan waktu kepada Penggugat untuk memindahkan barang-barang milik Penggugat dan tidak melakukan pengusiran secara sepihak dan semena-mena sehingga tidak ada perlakuan tidak adil yang dilakukan oleh Tergugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

8. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada poin 5 (lima) karena yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena perbuatan Tergugat sama sekali tidak termasuk dalam unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum bahkan Penggugat tidak dapat membuktikan unsur perbuatan mana yang termasuk melawan hukum dan menimbulkan kerugian;

Pada dasarnya, sesuai pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat yaitu sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat maka hak sewa yang dimiliki oleh Penggugat yaitu hanya dengan sampai bulan Maret tahun 2024. Kemudian sebelum masa sewa tersebut berakhir Tergugat telah mengirimkan surat pemberitahuan tidak dapat melanjutkan sewa kepada Penggugat secara tertulis kemudian Tergugat tidak menerima pembayaran sewa berikutnya dari Penggugat maka Tergugat sama sekali tidak mengambil keuntungan dari Penggugat atau menerima uang yang bukan haknya sehingga sudah jelas Tergugat sama sekali tidak mengalami kerugian;

Adapun alasan diperlakukan tidak adil yang tertera pada poin 4 dalam gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasar, karena surat pemberitahuan tersebut tidak diberikan secara tiba-tiba (mendadak) dan walaupun Penggugat butuh waktu untuk memindahkan barang milik Penggugat maka Tergugat akan membantu dengan memberikan waktu tambahan kepada Penggugat;

9. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada poin 6 (enam) sampai dengan poin 8 (delapan) karena Tergugat tidak dapat melanjutkan sewa dengan Penggugat dan telah mengajukan pembatalan perjanjian sewa maka memang sudah sepatutnya Tergugat tidak menerima pembayaran sewa berikutnya dari Penggugat karena Tergugat sama sekali tidak mau mengambil keuntungan dari Penggugat atau menerima uang yang bukan haknya dan tidak ingin Penggugat mengalami kerugian;

10. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada poin 9 (Sembilan) sampai dengan poin 12 (dua belas) yang menyatakan bahwa

Halaman 12 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mengalami kerugian karena telah menyewakan objek sewa tersebut kepada Turut Tergugat. Hal ini membuktikan bahwa memang benar Penggugat telah mengakui mengoperkan hak sewa kepada Turut Tergugat tanpa izin dari Tergugat dan hampir saja melakukan pengoperan hak sewa kepada Turut Tergugat hingga tanggal 01 Januari 2026 dengan harga jauh lebih tinggi dan tidak transparan dimana jangka waktu sewa tersebut telah melebihi hak sewa yang dimiliki Penggugat yaitu sampai hanya sampai bulan Maret 2024;

Bahwa pada tanggal 18 Desember 2023, Tergugat mendapatkan informasi dari Turut Tergugat bahwa Penggugat meminta Turut Tergugat untuk bertemu di kantor Notaris yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Selatan No.90, Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Denpasar, untuk menandatangani perjanjian pemindahan hak sewa antara Penggugat dan Turut Tergugat, dimana Tergugat tidak pernah mendapatkan informasi terkait penandatanganan perjanjian pemindahan hak sewa tersebut;

Bahwa dalam pertemuan tersebut Turut Tergugat meminta Tergugat untuk ikut serta dalam pertemuan tersebut untuk menghindari kesalahpahaman di kemudian hari terkait pemindahan hak sewa antara Penggugat dan Turut Tergugat;

Bahwa pada pertemuan tersebut Turut Tergugat menunjukan kepada Penggugat draft perjanjian pemindahan hak sewa yang akan ditandatangani oleh Penggugat dan Turut Tergugat dengan jangka waktu sewa hingga tahun 2026 padahal Penggugat baru membayar uang sewanya sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat sehingga hak sewa yang dimiliki oleh Penggugat yaitu hanya dengan sampai bulan Maret tahun 2024, mengetahui fakta tersebut Tergugat keberatan dan merasa ketakutan bisa saja setelah Penggugat dibayar oleh Turut Tergugat, Penggugat melarikan diri dan tidak membayar tanggung jawabnya atas pembayaran sewa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 karena tidak ada yang dapat menjamin Penggugat akan membayar sesuai dengan termin dalam perjanjian. Kemudian Tergugat menolak dan tidak memberikan izin kepada Penggugat untuk mengoperkan hak sewanya;

Bahwa karena terjadinya kesalahpahaman tersebut dari pihak perwakilan Turut Tergugat meminta Penggugat untuk membicarakan terkait pemindahan hak sewa dan jaminan akan dibayarkannya tanggung jawab

Halaman 13 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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)



Penggugat sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021, namun pada faktanya hingga gugatan ini diajukan Peggugat sekalipun tidak pernah dengan itikad baik menghubungi Tergugat hingga diajukannya gugatan ini oleh Peggugat;

Hal ini menunjukkan bahwa Peggugat lah yang tidak memiliki itikad baik dalam Perjanjian Sewa perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021 antara Peggugat dan Tergugat. Kemudian kerugian yang dialami Peggugat yang tertera dalam gugatan sangat tidak mendasar dan beralasan;

11. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Peggugat pada poin 13 (tiga belas) karena perbuatan Tergugat sama sekali tidak termasuk dalam unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum bahkan Peggugat tidak dapat membuktikan unsur perbuatan mana yang termasuk melawan hukum dan menimbulkan kerugian sebaliknya perbuatan Peggugatlah yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat.

12. Bahwa permohonan Sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Peggugat terhadap objek sewa villa rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di Lingkungan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali milik Tergugat adalah tidak sah dan berharga karena tidak berlandaskan hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau dikesampingkan;

13. Bahwa dalil-dalil gugatan Peggugat selain dan selebihnya tidak Para Tergugat tanggapi karena tidak ada relevansinya dengan perkara a quo;

DALAM REKONVENSI;

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam Eksepsi dan Konvensi (Pokok Perkara) tersebut diatas mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Rekonvensi ;
2. Bahwa Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Peggugat Konvensi telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 atas Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali.
3. Bahwa dalam Perjanjian tersebut tertera Tergugat Rekonvensi/ Peggugat Konvensi akan menyewa rumah tersebut selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 09 Maret 2021 sampai dengan 09 Maret 2031 dengan

Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran setiap tahun yaitu sebesar Rp 85.000.000,- (Delapan puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan ditahun pertama kemudian pembayaran selanjutnya sesuai dengan nominal sewa yang tercantum pada Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

4. Bahwa sampai saat ini Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu:

- a. Pada bulan Maret tahun 2021 sebesar Rp 85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)
- b. Pada bulan Maret tahun 2022 sebesar Rp 85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)
- c. Pada bulan Maret tahun 2023 sebesar Rp 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah)

Berdasarkan pembayaran tersebut diatas maka hak sewa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atas rumah tersebut yaitu sampai dengan tanggal 09 Maret 2024;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat melanjutkan sewa menyewa dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atas Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 dari tanggal 09 Maret 2024 dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa rumah yang disewakan tersebut rusak serta tidak pernah dirawat oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat untuk itu rumah tersebut akan direnovasi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- b. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga telah menyewakan rumah tersebut kepada Pihak ketiga tanpa izin (tidak transparan) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melebihi jangka waktu sewa sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya baru membayar 3 (tiga) kali kepada Tergugat;
- c. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib menginformasikan hal tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan mendapatkan izin dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai perwakilan dari pemilik rumah untuk melakukan pengoperan hak sewa karena hak sewa

Halaman 15 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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)



Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihitung pertahun sesuai pembayaran Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

d. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki legalitas yang jelas untuk menyewakan kembali kepada Pihak Ketiga dengan menerima keuntungan atas pengoperan hak sewa tersebut karena jika dikemudian hari terdapat permasalahan maka yang bertanggungjawab adalah pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

e. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan perjanjian tersebut tidak dengan adanya itikad baik;

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat melanjutkan sewa dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat merawat Villa (objek sewa) dengan baik. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menegur Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar merawat objek sewa namun tidak pernah direspon;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga terkejut karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan pengoperan hak sewa kepada Turut Tergugat tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengetahui hal ini dari Turut Tergugat pada saat hari dimana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan melakukan transaksi dan kesepakatan pengoperan hak sewa kepada Turut Tergugat di Kantor Notaris yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Selatan No.90 yaitu pada tanggal 18 Desember 2023. Pada pertemuan tersebut Turut Tergugat menunjukan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonensi draft perjanjian pemindahan hak sewa yang akan ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan kesepakatan pengoperan hak sewa dengan Turut Tergugat selama 3 (tiga) tahun dengan harga sewa:

- a. Masa sewa tanggal 01 Januari 2024 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 dengan harga sewa Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);
- b. Masa sewa tanggal 01 Januari 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 dengan harga sewa Rp 260.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah);

Halaman 16 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Masa Masa sewa tanggal 01 Januari 2026 sampai dengan tanggal 31 Desember 2026 dengan harga sewa Rp 290.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah);

Berdasarkan rincian diatas, dapat dilihat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan kesepakatan pengoperan dengan jangka waktu sewa hingga tahun 2026 padahal pada faktanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baru membayar uang sewanya sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka hak sewa yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu hanya dengan sampai bulan Maret tahun 2024, mengetahui fakta tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi keberatan dan merasa ketakutan karena bisa saja setelah Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi dibayar oleh Turut Tergugat namun setelah itu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melarikan diri dan tidak membayar tanggung jawabnya atas pembayaran sewa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 karena tidak ada yang dapat menjamin Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan membayar sesuai dengan termin dalam perjanjian. Kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak dan tidak memberikan izin kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengoperkan hak sewanya;

Bahwa karena terjadinya kesalahpahaman tersebut dari pihak perwakilan Turut Tergugat meminta Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membicarakan terkait pemindahan hak sewa dan jaminan akan dibayarkannya tanggung jawab Penggugat sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021, namun pada faktanya hingga gugatan ini diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sekalipun tidak pernah dengan itikad baik menghubungi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi hingga diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Hal ini menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki itikad baik dalam Perjanjian Sewa perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengirimkan Surat Pemberitahuan secara sah dan jelas tertanggal 24 Februari 2024 melalui kuasa hukumnya untuk

Halaman 17 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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)



menginformasikan bahwa Tergugat tidak dapat melanjutkan sewa dengan Penggugat dengan alasan-alasan yang jelas dan telah memberikan waktu kepada Penggugat untuk meninggalkan objek sewa;

9. Bahwa berdasarkan PP No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik ("PP 44/1994"). Dalam Pasal 9 ayat (1) PP 44/1994 ditentukan bahwa penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik. Kemudian apabila Penyewa menyewakan rumah tersebut tanpa persetujuan tertulis dari pemilik rumah tersebut, maka hubungan sewa menyewa dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa-menyewa dan penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula, dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan (lihat Pasal 11 ayat (1) huruf b PP 44/1994);

10. Bahwa Ketentuan tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") yang menyatakan bahwa penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu;

11. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengalami kerugian karena objek sewa tersebut mengalami kerusakan serta dalam hal ini sangat terlihat tidak jelas adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena telah menyewakan objek sewa kepada pihak lain melebihi hak sewa yang miliki oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena telah melakukan perbuatan sebagai berikut :

- a. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah merawat objek sewa serta membiarkan objek sewa rusak sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat untuk itu rumah tersebut akan direnovasi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Halaman 18 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



- b. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga telah menyewakan rumah tersebut kepada Pihak ketiga tanpa izin (tidak transparan) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melebihi jangka waktu sewa sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya baru membayar 3 (tiga) kali kepada Tergugat;
- c. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menginformasikan dan tidak mendapatkan izin dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai perwakilan dari pemilik rumah untuk melakukan pengoperan hak sewa karena hak sewa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihitung pertahun sesuai pembayaran Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;
- d. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki legalitas yang jelas untuk menyewakan kembali kepada Pihak Ketiga dengan menerima keuntungan atas pengoperan hak sewa tersebut karena jika dikemudian hari terdapat permasalahan maka yang bertanggungjawab adalah pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- e. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan perjanjian tersebut tidak dengan adanya itikad baik;

13. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka sangat jelas terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menetapkan:

"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

yang mana menurut Mariam Darus Badruzaman (KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan, h.146-147,2011), Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri memiliki empat unsur yaitu:

- Adanya suatu Perbuatan
- Perbuatan tersebut melawan hukum
- Adanya Kesalahan dari pihak pelaku
- Adanya kerugian



- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terhadap perbuatan Para Tergugat adalah jelas dan terang dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa berdasarkan ketentuan KUHPER Perjanjian dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan jika salah satu pihak mengalami kerugian dan tidak adanya itikad baik oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Suatu perjanjian bisa dibatalkan atau berakhir apa bila ada salah satu atau seluruh persyaratannya tidak terpenuhi;

Syarat sah dalam salah satu pasal pembatalan perjanjian ini secara yuridis dibagi menjadi empat kelompok yaitu:

- a. Syarat sah perjanjian secara objektif terdiri dari adanya objek atau kepentingan tertentu dan penyebab halal yang membolehkan perjanjian tersebut.
- b. Syarat sah perjanjian secara subjektif yaitu adanya kesepakatan yang dikehendaki semua pihak dan adanya wewenang untuk berbuat.
- c. Syarat sah secara umum dalam pasal ini adalah adanya maksud baik, tidak boleh melanggar hukum, harus didasari atas kepatutan, dan tidak mengganggu kepentingan umum.

15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan tidak adanya lagi kepercayaan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 ini tidak bisa dilaksanakan lagi karena sudah tidak ada itikad baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat melanjutkan perjanjian tersebut karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 atas Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali ini haruslah dibatalkan;

16. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun Immateriil dan berhak untuk menuntut Tergugat agar

Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



membayar ganti rugi materiil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil meliputi :

- Biaya dan kerugian kerusakan objek sewa sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)
- Biaya upaya hukum Lain-lain sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)

Total kerugian materiil sejumlah Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)

- Secara Immateriil :

Tercemarnya nama baik, kerugian waktu dan tenaga serta pikiran Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

Total Kerugian immaterial Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

Total kerugian keseluruhan yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sejumlah Rp1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah)

17. Bahwa untuk terjaminnya kepastian dalam memenuhi tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara *a quo*, maka tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenakan uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Tergugat sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari sejak putusan ini dibacakan sampai dilaksanakan putusannya oleh Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

18. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara ini telah didasarkan dan didukung oleh bukti-bukti otentik, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij vorraad*), walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. (Pasal 191 Rbg);

19. Bahwa oleh karena timbulnya perkara ini sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, oleh sebab itu sudah sepatutnya seluruh biaya perkara dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sidang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet On vankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yakni :
 - a. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah merawat objek sewa serta membiarkan objek sewa rusak sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat untuk itu rumah tersebut akan direnovasi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
 - b. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga telah menyewakan objek sewa tersebut kepada Pihak ketiga tanpa izin (tidak transparan) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melebihi jangka waktu sewa sedangkan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi hanya baru membayar 3 (tiga) kali kepada Tergugat;
 - c. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menginformasikan dan tidak mendapatkan izin dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai perwakilan dari pemilik rumah untuk melakukan pengoperan hak sewa karena hak sewa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihitung pertahun sesuai pembayaran Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

Halaman 22 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



d. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki legalitas yang jelas untuk menyewakan kembali kepada Pihak Ketiga dengan menerima keuntungan atas pengoperan hak sewa tersebut karena jika dikemudian hari terdapat permasalahan maka yang bertanggungjawab adalah pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

e. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan perjanjian tersebut tidak dengan adanya itikad baik;

adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menyatakan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 atas Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali antara Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dibatalkan sehingga tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan kontan dan tunai dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil meliputi :

Biaya dan kerugian kerusakan objek sewa sebesar Rp 200.000.000,-
(Dua Ratus Juta Rupiah)

Biaya upaya hukum Lain-lain sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus
Juta Rupiah)

Total kerugian materiil sejumlah Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta
Rupiah)

- Secara Immateriil :

Tercemarnya nama baik, kerugian waktu dan tenaga serta pikiran
Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

Total Kerugian immaterial Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

Total kerugian keseluruhan yang dialami oleh Penggugat
Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sejumlah Rp1.300.000.000,-
(Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah)

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk tidak dapat melanjutkan sewa yang tertera dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Maret 2021 atas Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali dan segera meninggalkan objek sewa dalam keadaan semula.

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

7. Menyatakan hukum Putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, perlawanan dan mengajukan upaya hukum berupa Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung (*Uit voorbaar bij voorraad*);

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Penggugat Error in persona

Bahwa berdasarkan materi gugatan Penggugat tertanggal 09 Maret 2024 pada poin terdapat 11 (sebelas) disebutkan "Penggugat dan Turut Tergugat sudah ada kesepakatan melanjutkan sewa obyek sewa tersebut selama 3 (tiga) tahun" namun pada faktanya Turut Tergugat tidak pernah baik secara lisan maupun tertulis menyatakan dirinya sepakat akan melanjutkan objek sewa sebelum adanya kejelasan antara Penggugat dan Tergugat terkait pemindahan hak sewa berdasarkan perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat;

Bahwa Turut Tergugat tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sebab antara Turut Tergugat dengan Penggugat maupun Tergugat tidak ada hubungan hukum apapun mengenai hal yang dipersoalkan Penggugat;

Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, Nomor: 4K/RUP/1958 Tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlak nya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara;

Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 294 K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971 mensyaratkan bahwa "*gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum*";

Halaman 24 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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

Bahwa walaupun Penggugat dapat menentukan siapa saja yang akan digugat, tetapi tidak memberi dasar hukum Penggugat dapat seenaknya menentukan siapa yang digugat dan siapa yang tidak perlu digugat. Oleh karena Hukum Acara Perdata telah mengatur hal tersebut, untuk itulah Turut Tergugat mengajukan eksepsi atas gugatan ini, di mana Turut Tergugat secara hukum tidak ada hubungannya dengan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, sehingga seharusnya tidak menjadi Turut Tergugat dalam Gugatan ini yang pada akhirnya hanya akan menimbulkan kerugian materiil dan imateriil terhadap Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna";

Bahwa dengan demikian Tergugat I menilai gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Para Tergugat adalah kurang pihak, karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI;

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin 10 (Sepuluh) dalam gugatan yang menyatakan Turut Tergugat masih menempati Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, karena pada faktanya dari akhir tahun 2023 setelah Turut Tergugat mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat tidak lagi mendiami rumah tersebut;
3. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin 11 (Sebelas) dan 12 (Dua Belas) dalam gugatan yang menyatakan antara Penggugat dan Turut Tergugat sudah ada kesepakatan antara Pengugat dan Turut Tergugat selama 3 (tiga) tahun untuk melanjutkan pemindahan sewa dengan total harga pemindahan sewa untuk tiga tahun sebesar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 25 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa memang benar Turut Tergugat pada awalnya berkeinginan untuk memindahkan hak sewa atas rumah tersebut dari Penggugat ke Turut Tergugat namun sebelum melakukan pemindahan hak sewa tersebut Turut Tergugat ingin memastikan legalitas dari rumah dan hak sewa milik Penggugat dengan melakukan *due diligence* dan pada tanggal 8 Oktober 2023 meminta Penggugat untuk menyediakan dokumen-dokumen terkait rumah yaitu;

- a. Foto berwarna dari sertifikat tanah atas Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali,;
- b. Foto KTP berwarna dari pemilik rumah tersebut;
- c. Foto bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari rumah tersebut;
- d. Ijin Mendirikan Bangunan dari rumah tersebut;
- e. Perjanjian sewa antara Penggugat dan Pemilik rumah tersebut;

Bahwa pada saat meminta dokumen-dokumen tersebut Penggugat memberikan kontak dari orang bernama Nia yang menurut Penggugat adalah staff Penggugat yang bisa membantu mengumpulkan dokumen-dokumen tersebut. Setelah Turut Tergugat lewat kami sebagai konsultan hukumnya pada saat itu menghubungi staff Penggugat tersebut, saya hanya diberikan perjanjian sewa dibawah tangan tertanggal 08 Maret 2021 tanpa dokumen-dokumen lain dan menyatakan bahwa dengan perjanjian tersebut saja sudah cukup;

Bahwa karena kurangnya dokumen yang diberikan kami tetap meminta kelengkapan dokumen lainnya namun hingga pada saat ini dokumen-dokumen kelengkapan untuk *due diligence* tersebut tidak pernah diberikan oleh Penggugat;

5. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2023 Penggugat meminta Turut Tergugat untuk datang ke kantor Notaris guna mendandatangani perjanjian pemindahan hak sewa untuk objek sewa berupa Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali dan menyatakan akan membawa kelengkapan dokumen yang sebelumnya diminta oleh kami sebagai konsultan hukum Turut Tergugat;

6. Bahwa setibanya di Kantor Notaris Penggugat menyatakan pada Turut Tergugat bahwa Penggugat memiliki hak sewa terhadap Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan

Halaman 26 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, berdasarkan perjanjian di bawah tangan tertanggal 08 Maret 2021 namun dalam surat perjanjian di bawah tangan tersebut tidak secara jelas menyatakan bahwa Penggugat memiliki hak untuk mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain dan tidak membawa kelengkapan dokumen yang sebelumnya kami minta;

Bahwa dalam pertemuan tersebut hadir pula Tergugat yang didampingi oleh anak kandung Tergugat dan pada saat itu kami sebagai konsultan hukum dari Turut Tergugat menyarankan pada Penggugat dan Tergugat untuk membicarakan terkait pengalihan hak sewa, meminta untuk memperbaiki perjanjian sewa tersebut dan untuk sepakat bahwa Penggugat memang memiliki hak untuk mengalihkan hak sewanya dan menuangkannya dalam perjanjian sewa menyewa dalam bentuk akta notaris sebelum membuat pengalihan hak sewa dalam bentuk akta notaris dari Penggugat ke Turut Tergugat;

Bahwa pada akhirnya setelah saran yang kami berikan antara Penggugat dan Tergugat tidak mencapai kesepakatan sehingga syarat dari kami untuk memperbarui dan memperjelas perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk akta notaris tidak tercapai sehingga pada saat Turut Tergugat menyatakan tidak akan menyewa atau menerima pengalihan hak sewa atas rumah tersebut sebelum adanya kesepakatan antara Penggugat dan Turut Tergugat;

7. Bahwa hingga saat gugatan ini didaftarkan tetap tidak ada konfirmasi kejelasan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat kepada Turut Tergugat terkait kejelasan akan status Penggugat sebagai penyewa dan hak nya untuk mengalihkan hak sewanya, hanya saja sebelum gugatan ini diajukan Penggugat dan orang yang tidak Turut Tergugat kenal yang mengaku bernama Lalu Sean sempat beberapa kali menghubungi dan menyatakan kepada Turut Tergugat bahwa Penggugat memiliki hak sewa dan hak untuk mengalihkan hak sewa atas Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, namun Turut Tergugat menolak sebelum adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;

8. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak Turut Tergugat tanggap karena tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat.

DALAM REKONVENSI;

Halaman 27 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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

1. Bahwa apa yang kami uraikan dalam Eksepsi dan Konvensi tersebut diatas mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Rekonvensi;
2. Bahwa Turut Tergugat juga memiliki hak untuk mengajukan gugatan rekonvensi karena rekonvensi merupakan suatu gugatan balik yang memberikan kemungkinan bagi Tergugat atau para Tergugat atau turut Tergugat untuk mengajukan gugatan balik kepada penggugat (pasal 132a HIR). Apabila ternyata turut Tergugat merasa bahwa dengan diadakannya ia sebagai turut Tergugat telah merugikan kepentingannya, maka ia dapat mengajukan gugatan balik. Hal ini karena pada prinsipnya setiap orang dapat mengajukan gugatan apabila kepentingannya dirugikan. Gugatan balik tersebut harus diajukan kepada penggugat dengan disertai jawaban Tergugat (pasal 132b HIR).
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi sudah tidak mendiami Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, setelah mengetahui adanya permasalahan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi semenjak pertemuan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi pada tanggal 18 Desember 2023, di kantor notaris yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Selatan No.90, Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Denpasar.
4. Bahwa pada pertemuan tanggal 18 Desember tersebut pula Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi menyampaikan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyelesaikan permasalahan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sebelum mengalihkan hak sewa dan melengkapi semua dokumen yang diperlukan untuk due diligence atas Sebuah Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) are yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali sebelum menyewakan/memindahkan hak sewanya kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi;
5. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2023 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menghubungi teman dari Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi dan menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat telah bermain-main dengan Tergugat

Halaman 28 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan mafia dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan menghubungi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi besok, namun tidak dianggapi oleh teman dari Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi;

6. Bahwa beberapa kali setelah tanggal 21 Desember 2023 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sempat menghubungi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi untuk meminta pembayaran atas sewa selama 3 tahun yang ditawarkan sebelumnya dan menyatakan bahwa perjanjian sewa antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi adalah sah secara hukum dan dapat dialihkan hak sewanya, namun Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi tetap pada keputusannya untuk menunggu penyelesaian permasalahan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi dan kelengkapan dokumen dari rumah yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali;

7. Bahwa mulai pada tanggal 4 Maret 2024 ada orang tidak dikenal dari pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menghubungi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi yang meminta pembayaran atas sewa rumah yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, sebelum tanggal 6 Maret 2023 dan menyatakan sudah menyiapkan tim hukumnya untuk mengusir Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi dari rumah tersebut padahal pada faktanya Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi sudah tidak mendiami rumah tersebut sejak akhir bulan desember 2023;

8. Bahwa atas gangguan-gangguan tersebut Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi menghubungi kami sebagai kuasa hukum untuk mewakili Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi untuk berkomunikasi dengan orang tidak dikenal tersebut yang sepertinya adalah warga negara asing dan yang pada akhirnya mengaku bernama "Lalu Sean", untuk menjelaskan kepadanya bahwa Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi tetap pada keputusannya untuk menunggu penyelesaian permasalahan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi dan kelengkapan dokumen dari rumah yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali;

9. Bahwa akhirnya pada gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 09 Maret 2024 memasukan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi sebagai Turut Tergugat padahal sudah jelas Penggugat

Halaman 29 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi tidak ada hubungannya dengan permasalahan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi namun harus terlibat dalam masalah tersebut sehingga mengalami kerugian baik materiil dan immateriil, termasuk rangkaian perbuatan melawan hukum dari meminta untuk membayar pengalihan hak sewa kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi padahal sudah diketahui oleh semua pihak jika ada permasalahan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi ditambah dengan memasukan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi sebagai Turut Tergugat padahal tidak ada hubungannya dengan permasalahan yang ada;

10. Bahwa kerugian materiil dan immaterial yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat Konvensi yaitu :

a. Kerugian Materiil

Guna menghadapi proses hukum dimana dirinya sebenarnya tidak ada kaitanya sehingga Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi tetap harus menanggung biaya operasional dan biaya pendampingan kuasa hukum baik untuk berkomunikasi dan biaya persidangan sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immaterial

Bahwa dimulai dari rencana penyewaan rumah yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, yang harus sementara ini dibatalkan, waktu yang terbuang sia-sia selama terjadinya permasalahan ini dan ancaman-ancaman yang didapatkan oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau pihak lain yang menghubungi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah menyebabkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi yang tidak dapat dihitung nilainya dengan uang namun dalam perkara ini menentukan nilai kerugian immaterial sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah); Sehingga total jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka sangat jelas terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat



Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan :

"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

12. Bahwa oleh karena timbulnya perkara ini sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, oleh sebab itu sudah sepatutnya seluruh biaya perkara dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi;

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet On vankelijke Verklaard*);

Dalam konvensi;

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Dalam rekonvensi;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi baik materiil maupun immaterial secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut;
 - a. Kerugian Materiil
Guna menghadapi proses hukum dimana dirinya sebenarnya tidak ada kaitanya sehingga Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi tetap harus menanggung biaya operasional dan biaya pendampingan kuasa

Halaman 31 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



hukum baik untuk berkomunikasi dan biaya persidangan sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa dimulai dari rencana penyewaan rumah yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, yang harus sementara ini dibatalkan, waktu yang terbuang sia-sia selama terjadinya permasalahan ini dan ancaman-ancaman yang didapatkan oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau pihak lain yang menghubungi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah menyebabkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi yang tidak dapat dihitung nilainya dengan uang namun dalam perkara ini menentukan nilai kerugian immaterial sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Sehingga total jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

4. Kerugian Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan duplik tertanggal 27 Mei 2024;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi mengajukan duplik tertanggal 10 Juni 2024 dan Turut Tergugat/ Penggugat II Rekonvensi mengajukan duplik tertanggal 3 Juni 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi dari fotokopi Passport atas nama Pepe Pertti Samuli Navesalmi, Selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah tertanggal 8 Maret 2021, Selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Nomor 003/Feb/HLO/2024 dari Kantor Hukum Hensmith Law Office tertanggal; 24 Februari 2024, Selanjutnya diberi tanda bukti P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Jawaban dan Somasi Pertama Nomor 07/smsi-I/III/2024 tertanggal 7 Maret 2024, Selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Jawaban dan Somasi Pertama, Selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Somasi kedua Nomor 08/smsi-2/III/2024 tanggal 8 Maret 2024, Selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Jawaban dan Somasi Kedua, Selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Foto Rekening Tergugat sudah ditutup, Selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer sewa tetapi Invalid, Selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer Pembayaran Biaya Sewa ke-3, Selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Percakapan melalui Whatsapp, Selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya KITAS atas nama PEPE PERTTI SAMULI NEVASALMI Selanjutnya diberi tanda bukti P-12.
13. Fotokopi sesuai Print Out Foto keadaan Plafon di Teras Villa yang mengalami kerusakan Selanjutnya diberi tanda bukti P-13.
14. Fotokopi sesuai Print Out Foto Keadaan Villa di tempat lainnya, yang tidak mengalami kerusakan Selanjutnya diberi tanda bukti P-14.
15. Fotokopi sesuai Print Out Percakapan via Whatsapp antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT (Dalam Bahasa Inggris) Selanjutnya diberi tanda bukti P-15.
16. Fotokopi sesuai aslinya Translate dalam Bahasa Indonesia perihal Percakapan via Whatsapp antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT Selanjutnya diberi tanda bukti P-16.
17. Fotokopi sesuai aslinya Somasi Kedua kepada TURUT TERGUGAT Selanjutnya diberi tanda bukti P-17.
18. Fotokopi sesuai aslinya Bukti Transfer dari TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT Selanjutnya diberi tanda bukti P-18.

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-13, P-14, P-15 yang merupakan fotokopi dari

Halaman 33 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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

fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, maka bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti di persidangan ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi juga mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah, yaitu

1. Saksi Leo Sandra Margaretha, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi dipersidangan sehubungan dengan permasalahan penyewaan Villa;
- Bahwa setahu saksi Penggugat menyewa milik Tergugat sebelum masa Covid-19;
- Bahwa saksi mengetahui letak villa yang disewa oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui villa tersebut karena sebelumnya saksi pernah tinggal di Villa tersebut secara gratis;
- Bahwa saksi terakhir kali ke villa tersebut sekitar 2-3 bulan lalu;
- Bahwa saat saksi mengunjungi villa tersebut, villa dalam keadaan baik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada penghuni atau tidak di villa tersebut, saksi hanya melihat ada banyak barang sehingga menurut saksi seharusnya villa tersebut ada penghuninya;
- Bahwa barang-barang yang saksi lihat sehingga saksi berpikir ada orang yang menempati villa tersebut adalah koper, sabun dan kiriman paket;
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat selaku pemilik Villa;
- Bahwa masalah yang terjadi karena pemilik Villa tidak mau mengikuti kontrak yang sebelumnya dibuat, dimana seharusnya pemilik Villa menyewakan Villa kepada Penggugat selama beberapa tahun namun belum selesai masa perjanjian pemilik Villa sudah berniat menghentikan kontrak secara sepihak;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada masalah terkait pembayaran kontrak Villa oleh Penggugat;
- Bahwa letak Villa di Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa biaya kontrak sewa Villa;

Halaman 34 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca perjanjian sewa menyewa Villa;
- Bahwa saksi tidak ingat persisi berapa lama masa kontrak Villa antara 8 sampai 10 tahun;
- Bahwa pembayaran sewa Villa dilakukan pertahun;
- Bahwa saksi terakhir kali ke Villa sekitar 3 (tiga) bulan lalu karena diminta oleh Penggugat untuk mengecek apakah ada orang yang tinggal di Villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat ada orang di Villa tersebut hanya melihat barang-barang yang saksi katakana sebelumnya;
- Bahwa setahu saksi Penggugat menyewakan Villa kepihak ketiga sepengetahuan dan dengan persetujuan pemilik Villa;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai persetujuan pemilik karena ada tertulis di kontrak dan pada saat dibuat perjanjian saksi juga ada disana;
- Bahwa saksi tidak yakin pernah melihat bukti surat T-2;
- Bahwa saksi tidak bisa menunjukkan bagian kontrak yang menyatakan bahwa Penggugat bisa menyewakan Villa kepihak ketiga;
- Bahwa setahu saksi Penggugat memiliki usaha menyewakan properti di Indonesia;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan terakhir kali Penggugat membayar Villa;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen terkait Villa seperti sertifikat ataupun Ijin Mendirikan Bangunan;
- Bahwa saksi tidak mengenal siapa pemilik Villa;
- Bahwa selama ini saksi menempati Villa secara gratis;
- Bahwa Penggugat memang biasa menyewakan Villa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait rencana Penggugat untuk menyewakan Villa kedepannya;

Halaman 35 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi sebelumnya Penggugat memang berniat menyewakan Villa tersebut tetapi ada masalah sehingga rencana tersebut dibatalkan;
- Bahwa terkait detail-detail penyewaan Villa saksi tidak tahu;
- Bahwa perjanjian penyewaan Villa selama 10 tahun;
- Bahwa untuk pembayaran sewa Villa tidak sekaligus, ada tahapan-tahapannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa kali Penggugat sudah membayar sewa Villa;
- Bahwa setahu saksi harga kontrak pertahun sebesar Rp 85.000.000,00 (Delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa sampai saat ini kontrak sudah berjalan selama sekitar 3 (tiga) tahun, saksi mengetahuinya karena pada saat kontrak dibuat tahun 2021 saksi juga ada disana;
- Bahwa setahu saksi saat ini Penggugat tidak lagi tinggal di Villa tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak lagi tinggal di Villa karena diusir dan dikatakan bahwa masa kontraknya sudah habis;
- Bahwa Penggugat sebelumnya tidak pernah mendapatkan peringatan;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah menyewakan Villa tersebut ke orang lain pada tahun 2022;
- Bahwa saat itu yang menyewa Villa adalah keluarga dari Rusia;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saat ini orang yang menyewa Villa dari Penggugat masih ada disana atau tidak;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak pernah menerima teguran terkait masalah penyewaan Villa;

2. Saksi Nina Bjornes, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena saksi berteman dengan Penggugat sejak tahun 2019;

Halaman 36 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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

- Bahwa saksi pernah diajak membicarakan terkait masalah sewa menyewa Villa oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-2 mengenai perjanjian sewa karena pernah diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui rincian sewa antara Penggugat dengan Tergugat
- Bahwa saksi membicarakan masalah perjanjian sewa tersebut sekitar tahun 2020;
- Bahwa saat itu yang saksi ketahui perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun mulai dari tahun 2021 sampai dengan 2031;
- Bahwa dalam perjanjian sewa Villa pembayaran sewa dilakukan pertahun dan dibayar dimuka setiap tahunnya dengan harga sebesar kurang lebih Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta) pertahun;
- Bahwa berdasarkan pasal 3 ayat 3 bukti P-2 ada dikatakan bahwa *"Penyewa bertanggung jawab jika ada hal penyewaan property (ke pihak ke-3) di kemudian hari"*
- Bahwa saat ini saksi masih sering bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat saat ini berada di Filandia setelah itu ke Canada baru kemudian akan kembali lagi ke Bali;
- Bahwa setahu saksi pembayaran sewa villa dilakukan pertahun sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan terakhir kali Penggugat melakukan pembayaran Villa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai keadaan Villa saat ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alamat Villa;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menceritakan mengenai keadaan Villa kepada saksi;
- Bahwa selama Penggugat tinggal di Villa tersebut saksi tidak pernah mengunjungi Penggugat di Villa tersebut;

Halaman 37 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat menyewakan kembali Villa tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah mendapatkan ijin untuk menyewakan lagi Villa tersebut;
 - Bahwa setahu saksi Penggugat boleh menyewakan lagi villa tersebut, dan saksi mengetahuinya dari cerita Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah pernah membicarakan kepada Penggugat untuk membatalkan perjanjian sewa;
 - Bahwa saksi tidak ada hubungan bisnis dengan Penggugat hanya sebagai teman saja;
 - Bahwa Penggugat tidak pernah memperlihatkan dokumen-dokumen lain kepada saksi hanya perjanjian sewa saja;
 - Bahwa saksi tidak pernah datang ke lokasi Villa;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Penggugat mulai tinggal di Villa;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa kali Penggugat membayar sewa Villa;
 - Bahwa terkait Penggugat menyewakan lagi villa tersebut saksi tidak mengetahui pasti hanya asumsi saksi saja;
 - Bahwa setahu saksi Penggugat juga ada menyewa Villa di Canggu;
 - Bahwa setahu saksi Penggugat menyewa Villa di Canggu untuk kepentingannya sehingga saksi mengasumsikan Villa yang disewa Penggugat kepada Tergugat disewakan lagi oleh Penggugat;
 - Bahwa Penggugat pernah menceritakan kepada saksi bahwa ia ada bermasalah dengan pemilik Villa, tetapi apa masalahnya saksi tidak tahu;
 - Bahwa setahu saksi Penggugat di Filandia untuk bekerja;
 - Bahwa Penggugat pulang ke Filandia pada bulan Juli tahun 2024;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat, yaitu:

Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor 5103024503680005 atas nama Asti Dumaria Simbolon, Selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 8 Maret 2021, Selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan print out Foto Keadaan Rumah (Objek Sewa) yang terletak di Lingkungan Jalan Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi dari fotokopi draft Perjanjian Sewa menyewa Antara Penggugat dan Turut Tergugat tertanggal 21 September 2023, Selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor 003/Feb/HLO/2024 tertanggal 24 Februari 2024, Selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi dari Print Out Bukti Percakapan Pesan Whatsapp antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan atas nama Willy selaku staff dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 23 Agustus 2023. Selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi dari Print Out Bukti Percakapan Pesan Whatsapp antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 7 November 2023. Selanjutnya diberi tanda bukti T-7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermaterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-3, T-4, T-5, T-6 dan T-7 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, maka bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti di persidangan ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi juga mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah, yaitu

1. Saksi Novalina Manullang, pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa saksi mengenal Tergugat karena saksi adalah teman Tergugat;
 - Bahwa saksi pernah ke objek sengketa;
 - Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian sewa antara Tergugat dan Penggugat tetapi tidak mengetahui detailnya;

Halaman 39 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui perjanjian karena diceritakan oleh Tergugat dan juga pernah diperlihatkan perjanjiannya;
- Bahwa setuju saksi harga sewa Villa sekitar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta) setahun
- Bahwa dalam perjanjian sewa dilakukan selama 10 tahun;
- Bahwa pembayaran sewa villa dilakukan pertahun;
- Bahwa saat ini keadaan villa rusak dan tidak terawat;
- Bahwa saat ini villa dalam keadaan kosong;
- Bahwa yang saksi lihat atap depan villa hancur;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Penggugat yang menyerahkan villa kepada orang lain;
- Bahwa Tergugat pernah menceritakan kepada saksi bahwa Penggugat menyewakan villa tersebut ke orang lain;
- Bahwa uang sewa yang telah dibayarkan dari tahun 2021 sampai tahun 2023 sedangkan untuk tahun 2024 belum ada pembayaran;
- Bahwa setuju saksi saat ini kondisi Villa kosong dan terakhir saksi ke Villa tersebut pada tanggal 25 Juli 2024;
- Bahwa saksi memang sering berkunjung ke Villa tersebut;
- Bahwa setuju saksi yang memegang Villa adalah Tergugat dan pemilik Villa tersebut juga Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu langsung dengan Penggugat;
- Bahwa Villa tersebut disewakan selama 10 tahun dan uang sewanya dibayarkan pertahun;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai masalah tersebut karena ada tertulis di perjanjian sewa menyewa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah penggugat yang menyewakan kembali Villa tersebut ke pihak ketiga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian antara Penggugat dengan pihak ketiga;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat sejak tahun 2016;

Halaman 40 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat pernah menceritakan kepada saksi bahwa Penggugat telah menyewakan Villa tersebut ke pihak ketiga tanpa ijin dari Tergugat;
- Bahwa yang disewakan oleh Tergugat ke Penggugat adalah tanah dengan Villa di atasnya;
- Bahwa Penggugat mulai menyewa Villa sejak tahun 2021;
- Bahwa Tergugat merasa keberatan Penggugat menyewakan Villanya kepada pihak ketiga tanpa seijin dari Tergugat;
- Bahwa kondisi awal Villa saat baru dikontrak oleh Penggugat masih bagus dan bersih;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai perjanjian sewa menyewa Villa karena saksi adalah teman Tergugat dan diceritakan juga oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Villa tersebut sudah ada atau tidak;

2. Saksi Nico Andreas Justine Siregar, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi mengerti dijadikan saksi dalam perkara ini terkait masalah penyewaan Villa;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai perjanjian sewa menyewa Villa antara Penggugat dan Tergugat karena ditunjukkan oleh teman saksi;
- Bahwa saksi sudah lama berteman dengan anak Tergugat, karena saksi sekolah bersama;
- Bahwa setahu saksi Villa milik Tergugat disewakan selama 10 tahun;
- Bahwa pembayaran sewa Villa belum lunas, karena pembayarannya dilakukan secara mencicil;
- Bahwa setahu saksi kondisi Villa saat ini dalam keadaan rusak;

Halaman 41 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi terakhir melihat kondisi Villa pada bulan Desember tahun 2023 dimana keadaan yang saksi lihat saat itu adalah keadaan kolam dan taman kotor dan tidak terurus selain itu ada atap yang rusak dan alat-alat yang ada didalamnya juga tidak terawat kondisinya;
- Bahwa setahu saksi anak Tergugat sempat mengingatkan Penggugat mengenai kondisi Villa namun diacuhkan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat Penggugat tinggal di Villa;
- Bahwa posisi Villa dengan rumah Tergugat dimana rumah Tergugat ada didepan sedangkan Villanya berada di bagian belakang rumah;
- Bahwa setahu saksi masalah antara Penggugat dan Tergugat karena pihak Penggugat menyewakan Villa ke pihak ketiga tanpa persetujuan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi ada perjanjian yang sudah ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi sewa Villa dibayarnya setiap tahun;
- Bahwa Penggugat sudah tiga kali membayar sewa Villa yaitu sejak tahun 2021, 2022 dan 2023;
- Bahwa saksi sering berkunjung ke Villa karena saksi berteman dengan anak Tergugat
- Bahwa saksi pernah melihat ada orang yang menempati Villa tersebut;
- Bahwa terakhir kali saksi melihat orang di Villa tersebut pada tahun 2021;
- Bahwa saat ini kondisi Villa sudah tidak terurus, saksi mengetahuinya karena pada bulan Desember 2023 saksi sempat mengunjungi Villa tersebut;
- Bahwa setahu saksi pembayaran Villa tidak dilakukan sekaligus melainkan secara mencicil;
- Bahwa berdasarkan bukti P-2 saksi tidak bisa menunjukkan bagian perjanjian yang menyatakan pembayaran Villa dilakukan secara mencicil, itu hanya berdasarkan penafsiran saksi saja;

Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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

- Bahwa setahu saksi bagian plafon Villa tersebut rusak;
- Bahwa setahu saksi pemeliharaan taman dan halaman adalah tanggung jawab penyewa, saksi mengetahuinya karena ada tertera di perjanjian;
- Bahwa saksi mengetahui Villa milik Tergugat disewa oleh orang asing tetapi saksi tidak mengetahui orangnya;
- Bahwa saksi mengetahui terkait orang yang menyewa Villa Tergugat dari cerita anak Tergugat yang merupakan teman saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian pengalihan sewa;
- Bahwa setahu saksi pembayaran sewa tidak dilanjutkan karena Tergugat tidak mau meneruskan kontrak akibat Penggugat yang hendak menyewakan Villa tersebut ke pihak ketiga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat terkait niat Penggugat untuk menyewakan kembali Villanya ke pihak ketiga;
- Bahwa setahu saksi Tergugat tidak setuju Penggugat menyewakan Villanya ke pihak ketiga karena selama ini Penggugat tidak menjaga propertinya dengan baik;
- Bahwa berdasarkan pasal 2 perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat kebersihan dan perawatan Villa adalah tanggung jawab penyewa;
- Bahwa dalam pasal 4 perjanjian juga ada disebutkan bahwa kebersihan dan perawatan Villa juga merupakan tanggung jawab pemilik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Penggugat saat ini, yang saksi tahu saat ini Villa dalam keadaan kosong;
- Bahwa setahu saksi saat ini Villa kosong karena masih dalam perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah menerima peringatan atau somasi dari Tergugat;
- Bahwa Tergugat sudah tiga kali menerima uang pembayaran sewa dari Penggugat;

Halaman 43 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa saksi tidak mengetahui penyebab pembayaran sewa tahun keempat tidak bisa dilakukan, apakah karena Penggugat tidak membayar atau karena Tergugat yang tidak mau menerima pembayaran sewa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada aturan dalam perjanjian yang menyatakan Penggugat boleh menyewakan lagi villanya;
- Bahwa setahu saksi kondisi obyek sengketa saat ini halaman dan kolamnya kotor, furniture banyak yang kosong dan property tidak terawat;
- Bahwa selama tenggang waktu penyewaan, Villa tersebut sering tidak ada yang menempati
- Bahwa anak Tergugat pernah menghubungi Penggugat untuk membicarakan masalah perbaikan Villa tetapi tidak ditanggapi oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tentang pemberitahuan Tergugat ke Penggugat terkait penghentian sewa Villa;
- Bahwa setahu saksi Villa tidak dirawat dengan baik sejak tahun 2021;
- Bahwa setahu saksi Villa tersebut kosong sejak sekitar tahun 2021 atau 2022;
- Bahwa kemungkinan villa tersebut ada penghuninya tetapi saksi yang tidak pernah bertemu;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai pembayaran sewa villa oleh Penggugat dari cerita anak Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-3 tetapi tidak pernah membaca detail isinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa dibawah tangan tertanggal 8 Maret 2021, Selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Percakapan Whatsapp beserta terjemahannya, Selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Percakapan Whatsapp beserta terjemahannya, Selanjutnya diberi tanda bukti TT-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari fotokopi Percakapan Whatsapp beserta terjemahannya, Selanjutnya diberi tanda bukti TT-4;

5. Fotokopi dari Print Out *"Due Diligence Report Subleasing a Villa From Mr Pepe Pertti Samuli Nevasalmi"* Selanjutnya diberi tanda bukti TT-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, maka bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti di persidangan ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi juga mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah, yaitu

1. Saksi I Gusti Ngurah Gilang Mahabisana Nurdy Putra, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa yang saksi ketahui perkara ini adalah mengenai proses uji dokumen tuntas, dimana saat itu saksi selaku staf Notaris yang diminta untuk menterjemahkan dokumen tersebut;
- Bahwa yang saksi kenal adalah Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengerjakan Uji Dokumen Tuntas untuk perjanjian sewa antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa akhirnya perjanjian sewa antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat tidak terlaksana;
- Bahwa tidak terlaksananya perjanjian sewa tersebut karena ada dokumen-dokumen yang diminta oleh Turut Tergugat tidak bisa dipenuhi oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa dokumen yang tidak bisa diserahkan oleh Tergugat adalah Sertifikat tanah dan Ijin Mendirikan Bangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pembahasan harga sewa dan jangka waktu sewa antara para pihak;
- Bahwa saksi diminta melakukan penerjemahan uji dokumen tuntas di Kantor Notaris pada tanggal 18 Desember 2023;
- Bahwa saat itu saksi bertemu dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat;

Halaman 45 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai kontrak sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saat itu komunikasi antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat di Kantor Notaris baik-baik saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah para pihak pernah mendatangi lokasi Villa bersama-sama;
- Bahwa setahu saksi tidak ada kata boleh menyewakan lagi dalam kontrak sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saat ditunjukkan bukti P-2 saksi tidak bisa menunjukkan pasal yang menyatakan bahwa Penggugat tidak boleh menyewakan lagi property yang disewa dari Tergugat;
- Bahwa saksi ikut ke kantor Notaris;
- Bahwa tujuan para pihak ke Kantor Notaris adalah untuk membuat perjanjian sewa di Kantor Notaris karena sebelumnya perjanjian antara para pihak masih di bawah tangan;
- Bahwa perjanjian sewa yang akan dibuat di kantor notaris tidak jadi dibuat;
- Bahwa perjanjian tidak jadi dibuat karena dokumen tidak lengkap dan ada masalah terkait kesepakatan tata cara pembayaran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat mengetahui bahwa Penggugat menyewakan villanya kepada Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Turut Tergugat pernah tinggal di Villa;
- Bahwa yang saksi lakukan saat itu hanyalah menterjemahkan uji tuntas dokumen;
- Bahwa saat itu komunikasi antara para pihak baik hanya saja tidak terjadi kesepakatan antara para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

Halaman 46 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Dalam Provisi;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menuntut agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan terhadap obyek sewa villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, milik Tergugat agar gugatan ini tidak sia sia;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penyitaan dalam Hukum Acara Perdata pada dasarnya memiliki tujuan untuk menjamin bahwa kelak apabila putusan atas perkara aquo memenangkan pihak penggugat, maka penggugat memiliki jaminan bahwa putusan tersebut tidak hampa (illusionir) dan Penggugat dapat meminta Pengadilan untuk melaksanakan secara paksa Putusan tersebut atas Tergugat apabila Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan isi Putusan. Permohonan sita merupakan tindakan eksepsional yang tidak perlu dimohonkan apabila tidak terdapat indikasi yang cukup Tergugat hendak mengasingkan atau mengalihkan harta kekayaannya selama pemeriksaan perkara dengan maksud untuk merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dri bukti-buti yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak ada satupun alat bukti yang dapat mengindikasikan adanya keinginan dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat II Rekonvensi untuk mengalihkan obyek tersebut kepada pihak lain sehingga dengan demikian maka tuntutan provisi tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kabur (Ekseptio Obscure Libelle);

Di dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang dijadikan dasar adalah Perbuatan Melawan Hukum, hal ini diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) namun Penggugat tidak pernah menguraikan secara terperinci dalam dalil-dalil gugatannya, perbuatan yang mana dari Tergugat yang melawan hukum?, bahkan



Penggugat selalu mendalilkan adanya perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021. Seandainya pun itu benar perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021 tersebut sebagai dasar gugatan, maka hal ini termasuk dalam kategori Wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa gugatan Penggugat mencampuradukan gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, penggabungan dan/atau mencampuradukkan antara gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah bertentangan dengan tata tertib beracara sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (obscure libel);

Menimbang, Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Error in persona;

Bahwa berdasarkan materi gugatan Penggugat tertanggal 09 Maret 2024 pada poin terdapat 11 (sebelas) disebutkan "Penggugat dan Turut Tergugat sudah ada kesepakatan melanjutkan sewa obyek sewa tersebut selama 3 (tiga) tahun" namun pada faktanya Turut Tergugat tidak pernah baik secara lisan maupun tertulis menyatakan dirinya sepakat akan melanjutkan objek sewa sebelum adanya kejelasan antara Penggugat dan Tergugat terkait pemindahan hak sewa berdasarkan perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa Turut Tergugat tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo sebab antara Turut Tergugat dengan Penggugat maupun Tergugat tidak ada hubungan hukum apapun mengenai hal yang dipersoalkan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi yang menyatakan gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (Exceptio Obscur Libel), akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), Lilik Mulyadi dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" halaman 137, menerangkan bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau Kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara (Vide Yahya Harahap "*Hukum Acara Perdata*", hal. 418);

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan gugatan Wanprestasi ataukah merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum barulah dapat diketahui



setelah pokok perkaranya diperiksa sehingga eksepsi tersebut tentunya akan lebih relevan bila dipertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi mengenai gugatan Penggugat Error in persona, dapat dipertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai kepada siapa-siapa saja gugatan itu ditujukan merupakan hak sepenuhnya dari Para Penggugat, karena Para Penggugat sendiri yang paling memahami alasan hukum mengapa seseorang harus didudukkan sebagai pihak serta sejauh mana petanggung jawaban yang akan dimintakan (Vide Putusan MARI Nomor 305.K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971), dengan demikian maka eksepsi Turut Tergugat/ Penggugat II Rekonvensi haruslah dinyatakan untuk ditolak pula;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah hak sewa atas villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, milik Tergugat;

Menimbang, bahwa karena telah diakui setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum dianggap telah terbukti hal-hal sebagai beriku :

- Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah penyewa villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat I Rekonvensi sesuai dengan perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021;
- Bahwa dalam Perjanjian tersebut tertera Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi akan menyewa rumah tersebut selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 09 Maret 2021 sampai dengan 09 Maret 2031 dengan pembayaran setiap tahun yaitu sebesar Rp 85.000.000,00 (Delapan puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan ditahun pertama

Halaman 49 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian pembayaran selanjutnya sesuai dengan nominal sewa yang tercantum pada Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa Menyewa;

- Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu:

- a. Pada bulan Maret tahun 2021 sebesar Rp 85.000.000,00 (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah);
- b. Pada bulan Maret tahun 2022 sebesar Rp 85.000.000,00 (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah);
- c. Pada bulan Maret tahun 2023 sebesar Rp 80.000.000,00 (Delapan Puluh Juta Rupiah);

- Bahwa ketika Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi akan melakukan pembayaran sewa keempat sesuai isi perjanjian pasal 2 sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021, Tergugat mengirimkan surat pemberitahuan melalui Kuasa hukumnya HENSMITTH LAW OFFICE, yaitu Surat Pemberitahuan nomor : 003/Feb/HLO/2024 tertanggal 24 Februari 2024, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat tidak menyewakan lagi Villa milik Tergugat, dengan alasan karena akan direnovasi;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merasa diperlakukan tidak adil akibat penghentian sewa sepihak yang dilakukan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi sehingga melalui surat Nomor : 07/smsi-I/III/2024 tertanggal 7 Maret 2024 yang ditujukan kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi menyampaikan jawaban pada pokoknya bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tetap akan melanjutkan sewa villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali sesuai dengan perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021. Bahwa Penggugat akan tetap membayar sesuai dengan waktu jatuh tempo untuk pembayaran keempat sebesar Rp. 80.000.000,00 (Delapan Puluh Juta Rupiah) di tanggal 8 Maret 2024, sesuai dengan pasal 2 ketentuan pembayaran yang telah disetujui kedua belah pihak. Bahwa Penggugat mempunyai hak untuk menyewakan kepada pihak ketiga sesuai dengan ketentuan pasal 3 angka 3 tentang kewajiban dan tanggung jawab penyewa, dan seandainya Penggugat menyewakan kepada pihak ketiga dengan masa sewa melebihi dari ketentuan masa sewa antara Penggugat dengan Tergugat, maka hal tersebut bisa

Halaman 50 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibicarakan. Mengingat hak prioritas perpanjangan masa sewa Penggugat sesuai dengan pasal 7 angka 1;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi menolak dalil gugatan tersebut dengan menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tidak dapat melanjutkan sewa menyewa Villa/ rumah tersebut karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menyewakan Villa/ rumah tersebut kepada pihak ketiga tanpa izin dari Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi melebihi jangka waktu sewa sedangkan Penggugat hanya baru membayar 3 (tiga) kali kepada Tergugat. jika Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi akan menyewakan kembali kepada pihak lain maka wajib menginformasikan dan mendapatkan izin dari Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi sebagai perwakilan dari pemilik rumah karena hak sewa Penggugat dihitung pertahun sesuai pembayaran Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dibantah oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR/ 283 Rbg maka para pihak berkewajiban untuk membuktikan dalilnya masing-masing, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan perkara aquo maka dalil pokok yang wajib dibuktikan adalah :

1. Apakah benar Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi memiliki Hak Sewa Villa/Rumah milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat I Rekonvensi ?
2. Apakah tindakan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi menghentikan hak sewa Villa/ rumah kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum ?

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan dalil pokok pertama apakah benar Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi memiliki Hak Sewa Villa/Rumah milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat I Rekonvensi ?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mempunyai hak sebagai penyewa atas Villa/ rumah maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat P-2 tentang Perjanjian Sewa Menyewa dimana dalam pasal 2 Perjanjian

Halaman 51 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



menyatakan bahwa masa sewa adalah 10 (sepuluh) tahun dengan harga Rp. 85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 menjelaskan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah membayar sewa tahun ketiga melalui transfer kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekinvensi telah mengakui bahwa dalam perjanjian sewa rumah/villa tertanggal 8 Maret 2021 Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi akan menyewa rumah tersebut selama 10 (sepuluh) tahun dari tanggal 09 Maret 2021 sampai dengan 09 Maret 2031 dengan pembayaran setiap tahun yaitu sebesar Rp 85.000.000,00 (Delapan puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan ditahun pertama kemudian pembayaran selanjutnya sesuai dengan nominal sewa yang tercantum pada Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu: pada bulan Maret tahun 2021 sebesar Rp 85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), pada bulan Maret tahun 2022 sebesar Rp 85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), dan pada bulan Maret tahun 2023 sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Nina Bjornes menyatakan pada pokoknya bahwa saksi mengetahui bukti P-2 mengenai Perjanjian sewa karena pernah diperlihatkan oleh Penggugat, saksi ketahui perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun mulai dari tahun 2021 sampai dengan 2031, dalam perjanjian sewa Villa pembayaran sewa dilakukan pertahun dan dibayar dimuka setiap tahunnya dengan harga sebesar kurang lebih Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta) pertahun;

Menimbang, bahwa dari rangkaian alat bukti sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil pokok bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah pemegang hak sewa atas villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, dengan masa sewa selama 10 (sepuluh) tahun mulai dari tahun 2021 sampai dengan 2031 dengan pembayaran setiap tahun yaitu sebesar Rp 85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan ditahun pertama kemudian pembayaran selanjutnya sesuai dengan nominal sewa yang tercantum pada Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa Menyewa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil pokok kedua yaitu apakah tindakan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi menghentikan hak sewa Villa/ rumah kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan bertentangan dengan hukum ?

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat I Rekonvensi mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat I Rekonvensi tidak melanjutkan sewa menyewa Rumah/Villa kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi karena Villa/ rumah yang disewakan tersebut rusak serta tidak pernah dirawat oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menyewakan rumah tersebut kepada Pihak ketiga tanpa izin dari Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi melebihi jangka waktu sewa sedangkan Penggugat hanya baru membayar 3 (tiga) kali kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam jawab jinawab telah diketahui bahwasannya Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi menghentikan hak sewa Villa/ rumah kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada saat pembayaran keempat jatuh tempo;

Menimbang, bahwa bukti bukti P-3 merupakan alat bukti yang sama dengan T-5 Tentang Surat Pemberitahuan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dimana pada point 4 bukti surat tersebut menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tidak akan melanjutkan sewa menyewa rumah sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Maret 2021 dari tanggal 9 Maret 2024 dengan alasan akan digunakan secara pribadi oleh pemilik tanah dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memperoleh informasi bahwa rumah tersebut oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi akan disewakan kembali kepada pihak ketiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Nico Andreas Justine Siregar menyatakan pada pokoknya, setahu saksi pembayaran sewa tidak dilanjutkan karena Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tidak mau meneruskan kontrak akibat Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi hendak menyewakan Villa/ rumah tersebut ke pihak ketiga, saksi tidak mengetahui mengenai komunikasi antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi terkait niat Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menyewakan kembali Villa tersebut ke pihak ketiga, setahu saksi Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tidak setuju Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menyewakan kembali Villa tersebut ke pihak ketiga;

Halaman 53 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan rumah Villa/ rumah dalam keadaan rusak maka Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi mengajukan bukti T-3 tentang foto-foto Villa/ rumah dalam keadaan rusak;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bukti T-3 tersebut tidak dapat menjelaskan sejak kapan Villa/ rumah tersebut rusak apakah semenjak disewa Penggugat Konvensi/ Tergugat ataukah setelah Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pergi meninggalkan Villa/ rumah akibat adanya perselisihan hak sewa antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi pada bulan Februari 2024 . Hal tersebut berbanding terbalik dengan bukti P-14 yang diajukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dimana bukti P-14 tersebut menunjukkan kondisi saat Villa/ rumah saat ditempati oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi saat itu dalam keadaan baik dan terawat. Dengan demikian dalil Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi yang menyatakan alasan untuk tidak melanjutkan sewa menyewa Rumah/Villa kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi karena Villa/ rumah yang disewakan rusak karena tidak pernah dirawat oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mempunyai Hak Menyewakan kembali Villa/ rumah tersebut kepada pihak ketiga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti P-2 yang merupakan alat bukti yang sama dengan T-2 dimana pada Pasal 3 ayat 3 menyebutkan “Penyewa bertanggung jawab jika ada hal penyewaan property (ke pihak ke-3) di kemudian hari”;

Menimbang, bahwa bukti P-2 tersebut didukung oleh keterangan saksi Nina Bjornes menyatakan pada pokoknya bahwa saksi mengetahui bukti P-2 mengenai Perjanjian Sewa karena pernah diperlihatkan oleh Penggugat, saksi ketahui perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun mulai dari tahun 2021 sampai dengan 2031, dalam perjanjian sewa Villa pembayaran sewa dilakukan pertahun dan dibayar dimuka setiap tahunnya dengan harga sebesar kurang lebih Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta) pertahun, berdasarkan pasal 3 ayat 3 bukti P-2 tersebut ada dikatakan bahwa “Penyewa bertanggung jawab jika ada hal penyewaan property (ke pihak ke-3) di kemudian hari”;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 3 ayat 3 Perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Villa/ rumah antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi/

Halaman 54 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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

Penggugat I Rekonvensi tidak diatur mengenai adanya larangan dari pihak Penyewa untuk menyewakan kembali Villa/ rumah tersebut kepada pihak lain sehingga secara acontrario dapat diartikan pihak penyewa dalam hal ini Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dapat menyewakan kembali Villa/ rumah yang telah disewanya tersebut kepada pihak lain namun terhadap sewa dengan pihak lain tersebut Penyewalah yang akan bertanggung jawab;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas dapat disimpulkan bahwa tindakan penghentian Hak Sewa yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi atas sebuah Villa/ rumah yang disewa oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah tidak berdasarkan hukum, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dapat membutikan dalil pokok kedua bahwa tindakan Tergugat Konvensi/ Pengggat I Rekonvensi menghentikan Hak Sewa Villa/ rumah kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya pertanyaan yang perlu dijawab adalah apakah tindak Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi telah menghentikan hak sewa Villa/ rumah yang disewa oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dapat dikwalifikasikan sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum apabila memenuhi seluruh unsur-unsur sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melanggar hukumnya;
2. Ada kesalahannya;
3. Ada kerugiannya, dan
4. Ada hubungan timbal balik antara unsur pertama, kedua dan ketiga;

Menimbang, bahwa apabila unsur-unsur di atas tidak terpenuhi seluruhnya, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa terhadap unsur pertama yakni perbuatan atau daad dalam perbuatan melanggar hukum tidak hanya berupa perbuatan positif dalam arti melakukan perbuatan, tetapi juga termasuk perbuatan negatif, yaitu tidak berbuat sesuatu sesuai kewajiban subjektifnya. Tanggung gugat seseorang atas perbuatan melanggar hukum tidak hanya tertuju pada perbuatan yang sengaja dilakukan, akan tetapi juga akibat kelalaian atau kurang kehati-hatiannya seseorang sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain.

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata yang menyatakan “setap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya;

Menimbang, bahwa unsur kesalahan atau *schuld* merupakan sesuatu yang bersifat tercela yang berkaitan dengan perilaku dan akibatnya, yaitu timbulnya kerugian. Bahwa kesalahan dalam arti sempit yaitu hanya menyangkut kesalahan yang bersifat kesengajaan, namun kesalahan dalam arti yang luas tidak saja menyangkut kesalahan melainkan mencakup perbuatan ketidakhati-hatian. Karena dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak membedakan kedua jenis kesalahan tersebut sehingga perbuatan baik disengaja atau kurang hati-hatiannya telah menyebabkan kerugian maka mewajibkan orang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian;

Menimbang, bahwa unsur hubungan timbal balik antara kesalahan dengan kerugian. Untuk menuntut kerugian terhadap orang yang dituntut melakukan perbuatan melanggar hukum, selain harus adanya hubungan sebab akibat atau hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum, kesalahan dan kerugian yang ada;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim unsur-unsur dari ketentuan pasal 1365 KUHPerdata tersebut telah terpenuhi seluruhnya hal tersebut dapat dilihat dari fakta-fakta hukum yang diperoleh dari persesuaian alat bukti yang diajukan para pihak, fakta-fakta hukum dimaksud adalah sebagai berikut :

- Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah pemegang Hak Sewa atas sebuah villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, dengan masa sewa selama 10 (sepuluh) tahun mulai dari tahun 2021 sampai dengan 2031 dengan pembayaran setiap tahun yaitu sebesar Rp 85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan ditahun pertama kemudian pembayaran selanjutnya sesuai dengan nominal sewa yang tercantum pada Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa Menyewa;
- Bahwa pada bulan Februari 2024 Tergugat Rekonvensi/ Penggugat I Rekonvensi telah menghentikan hak sewa atas Villa/ rumah yang disewa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi secara sepihak dengan alasan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat menyewakan kembali Villa/ rumah tersebut kepada pihak ketiga

Halaman 56 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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)



tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, padahal dalam perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Maret 2021 tidak ada ketentuan yang melarang penyewa untuk menyewakan kembali Villa/ rumah tersebut kepada pihak ketiga;

- Bahwa akibat penghentian sewa secara sepihak oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengalami kerugian dimana sejak adanya pemberitahuan tentang penghentian hak sewa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat lagi memanfaatkan Villa/ rumah yang telah disewa tersebut baik untuk ditempati sendiri ataupun disewakan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 gugatan barulah dapat dikethui bilamana seluruh petitum-petitum gugatan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 gugatan yang menyatakan sah dan berharga semua bukti yang dihadirkan oleh Penggugat haruslah dinyatakan untuk dikabulkan karena alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah memenuhi ketentuan dan syarat alat bukti yaitu diajukan dalam persidangan, untuk alat bukti surat telah bermaterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan pembandingnya, selanjutnya untuk saksi-saksi sebelum memberikan keterangan telah pula disumpah menurut agamanya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan yang menyatakan menyatakan Sah menurut hukum Perjanjian Sewa tertanggal 8 Maret 2021 antara penggugat sebagai penyewa dengan Tergugat selaku pemilik villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali, dapatlah dikabulkan dengan pertimbangan bahwa Perjanjian sewa tertanggal 8 Maret 2021 antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai Penyewa dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selaku pemilik Villa/Rumah telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian atau kontrak yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara, yang terdiri dari :

1. Kata sepakat, yaitu adanya titik temu antara para pihak tentang kepentingan-kepetingan mereka berdua;
2. Cakap, yaitu mampu melakukan perbuatan hukum;

Halaman 57 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Suatu hak tertentu, yaitu obyek perjanjian harus terang dan jelas dan dapat ditentukan baik jenis dan jumlahnya;

4. Suatu sebab yang halal, obyek yang diperjanjikan bukan obyek yang terlarang tapi diperbolehkan oleh hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 gugatan yang menyatakan Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum, haruslah dinyatakan dikabulkan karena sebagaimana pertimbangan diatas telah dinyatakan perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah memenuhi rumusan dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa petitum angka 5 gugatan yang menyatakan menghukum Tergugat untuk mematuhi isi Perjanjian 8 Maret 2021 haruslah dikabulkan pula karena Perjanjian Sewa tertanggal 8 Maret 2021 antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai Penyewa dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi selaku pemilik villa/Rumah telah dinyatakan sebagai Perjanjian yang sah sehingga merujuk pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) KUHPerdara para pihak yang membuat Perjanjian haruslah taat dan tunduk pada perjanjian yang telah dibuatnya serta melaksanakan Perjanjian tersebut dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa terhadap terhadap petitum angka 6 gugatan yang menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 750.000 000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam posita point 11 gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat sudah ada kesepakatan, Turut Tergugat melanjutkan sewa obyek sewa tersebut selama 3 (tiga) tahun kepada Penggugat dengan harga sewa : masa sewa tgl 1 Januari 2024 sampai dengan tgl 31 Desember 2024 dengan harga sewa Rp. 200 000 000,00 (dua ratus juta rupiah), masa sewa tgl 1 Januari 2025 sampai dengan tgl 31 Desember 2025, dengan harga sewa Rp. 260 000 000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) dan masa sewa tgl 1 Januari 2026 sampai dengan tgl 31 Desember 2026 dengan harga sewa Rp. 290 000 000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah), sehingga Total harga sewa selama 3 (tiga) tahun adalah Rp. 750 000 000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi telah membantah dalil gugatan tersebut dengan menyatakan Turut Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) dalam gugatan yang menyatakan antara Penggugat dan

Halaman 58 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat sudah ada kesepakatan antara Penggugat dan Turut Tergugat selama 3 (tiga) tahun untuk melanjutkan pemindahan sewa dengan total harga pemindahan sewa untuk tiga tahun sebesar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa memang benar Turut Tergugat pada awalnya berkeinginan untuk memindahkan hak sewa atas rumah tersebut dari Penggugat ke Turut Tergugat namun sebelum melakukan pemindahan hak sewa tersebut Turut Tergugat ingin memastikan legalitas dari rumah dan hak sewa milik Penggugat dengan melakukan due diligence dan pada tanggal 8 Oktober 2023 meminta Penggugat untuk menyediakan dokumen-dokumen terkait rumah, namun karena dokumen-dokumen yang dibutuhkan tidak bisa dipenuhi oleh Penggugat sehingga Turut Tergugat tidak melanjutkan keinginan untuk menyewa;

Menimbang, bahwa karena dalil Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang menyatakan antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi sudah ada kesepakatan untuk melanjutkan pemindahan sewa tersebut telah dibantah oleh Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi serta dalil tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti maka petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi agar Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 750.000 000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 7 dan 8 gugatan yang menyatakan menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sewa yang dimaksud dalam perkara aquo selama masa perjanjian belum habis yaitu periode ke-4 (empat) sampai periode ke-10, 6 Mei 2029 kepada Penggugat dan menghukum pihak manapun yang menguasai obyek sewa milik Tergugat, yang berdasarkan atas kesepakatan dengan Tergugat, dapat dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa karena telah terbukti sejak penghentian masa sewa yang dilakukan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi pada bulan Februari 2024 Villa/ rumah tersebut tidak lagi dikuasai oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi sebagai Pemilik Villa/ rumah ataupun siapa saja yang mendapatkan hak menguasai Villa/ rumah dari Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi haruslah menyerahkan Villa/ rumah tersebut kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk dilanjutkan masa sewanya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Sewa tertanggal 8 Maret 2021, sehingga dengan demikian maka petitum 7 dan 8 dapatlah dikabulkan;

Halaman 59 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN 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)



Menimbang, bahwa terhadap petitum 9 yang menuntut agar menghukum Turut Tergugat menyerahkan obyek sewa kepada Penggugat, jika Turut Tergugat tidak melanjutkan sewa kepada Penggugat haruslah dinyatakan untuk ditolak karena sebagaimana petitum 6 telah dipertimbangkan bahwa Turut Tergugat/ Penggugat II Rekonvensi bukanlah sebagai pihak Penyewa atas Villa/ rumah tersebut, sehingga tidak beralasan hukum jika Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dituntut untuk menyerahkan obyek sewa kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud tujuan gugatan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti secara cermat gugatan rekonvensi ini maka Majelis Hakim memperoleh kesimpulan apa dikemukakan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi ini merupakan penegasan terhadap dalil-dalil bantahan dalam jawabannya yang berisikan tuntutan ganti rugi baik ganti rugi materiil maupun ganti rugi imateriil karena Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi merasa telah mengalami kerugian akibat objek sewa tersebut mengalami kerusakan serta Tergugat Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menyewakan objek sewa kepada pihak lain melebihi hak sewa yang miliki oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian pertimbangan dalam rekonvensi ini maka secara mutatis dan mutandis hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam konvensi dianggap telah dipertimbangkan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa karena dalam pembuktian dalil pokok perkara aquo telah dipertimbangkan bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah pemegang hak sewa atas villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, dengan masa sewa selama 10 (sepuluh) tahun mulai dari tahun 2021 sampai dengan 2031 dengan pembayaran setiap tahun yaitu sebesar Rp 85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan ditahun pertama kemudian pembayaran selanjutnya sesuai dengan nominal sewa yang tercantum pada Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa Menyewa, dan telah pula dipertimbangkan bahwa tindakan penghentian Hak Sewa yang dilakukan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi atas sebuah Villa/ rumah yang disewa oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi secara sepihak merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka dengan demikian dalil gugatan rekonvensi Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi ini menjadi tidak relevan untuk dipertimbangkan karenanya haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena dalil pokok dalam gugatan rekonvensi Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dinyatakan ditolak maka dalil-dalil selain dan selebihnya serta petitum gugatan rekonvensi Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan rekonvensi Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud tujuan gugatan Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah memasukan Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi sebagai Turut Tergugat padahal sudah jelas Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi tidak ada hubungannya dengan permasalahan antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi sehingga Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi memerlukan seorang Kuasa Hukum untuk mendampingi;
2. Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta untuk membayar pengalihan hak sewa kepada Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi padahal sudah diketahui oleh semua pihak jika ada permasalahan antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil pokok tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan kerugian biaya operasional dan biaya pendampingan Kuasa Hukum, dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk berperkara didepan Pengadilan tidak ada kewajiban hukum para pihak untuk menggunakan jasa seorang Kuasa Hukum karena para pihak dapat maju sendiri didepan persidangan untuk membela hak-

Halaman 61 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



hak dan kepentingan hukumnya, dengan demikian tuntutan kerugian materiil untuk biaya operasional dan biaya pendampingan Kuasa Hukum tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3557/K/Pdt/2015, tanggal 29 Maret 2016, yang menyatakan "*Bahwa Honorarium jasa Advokat tidak dapat dijadikan tuntutan kerugian dalam perbuatan melawan hukum*";

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok kedua dimana Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi melakukan perbuatan melawan hukum karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi meminta untuk membayar pengalihan hak sewa kepada Turut Tergugat Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dipertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa TT-2 menunjukkan bahwa Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi ingin menyewa Villa/ rumah tersebut dengan pembayaran tahunan dan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi meminta Turut Tergugat Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk melakukan pembayaran dimuka;

Menimbang, bahwa bukti TT-2 tersebut membuktikan memang benar adanya permintaan pembayaran dimuka oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi. Namun bukti TT-2 tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti lain yang dapat memberikan penjelasan bahwasanya Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi telah menindak lanjuti permintaan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi tersebut dengan melakukan pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi tidak mengajukan bukti-bukti tentang adanya pembayaran sejumlah uang sebagai uang muka kepada Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi maka sebenarnya tidak ada kerugian yang diderita Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi. Dengan demikian tidak beralasan hukum untuk mengatakan permintaan pembayaran dimuka oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil pokoknya sehingga dalil pokok tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena dalil pokok dinyatakan telah ditolak maka dalil-dalil selain dan selebihnya serta petitum gugatan rekonvensi Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti selain dan selebihnya yang diajukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi karena tidak relevan untuk dipertimbangkan maka dinyatakan untuk dikesampingkan;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mampu membuktikan dalil pokok gugatannya sedangkan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tidak mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang menang sedangkan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karenanya sebagai pihak yang kalah Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Konvensi;

Dalam Provisi;

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Sewa tertanggal 8 Maret 2021 antara Penggugat sebagai penyewa dengan Tergugat selaku pemilik villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk mematuhi isi Perjanjian 8 Maret 2021 antara Penggugat sebagai Penyewa dengan Tergugat selaku pemilik

Halaman 63 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

villa/Rumah yang didirikan diatas tanah seluas 9 (Sembilan) Are yang terletak di lingkungan Jl. Campuhan Nomor 6, Buduk, Mengwi, Bali;

6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sewa yang dimaksud dalam perkara aquo selama masa perjanjian belum habis yaitu periode ke- 4 (empat) sampai periode ke-10, 6 Mei 2029 kepada Penggugat;

7. Menghukum pihak manapun yang menguasai obyek sewa milik Tergugat, yang berdasarkan atas kesepakatan dengan Tergugat;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi untuk membayar segala biaya timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 284.000,00 (Dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Jumat tanggal 20 September 2024, oleh kami, I Wayan Suarta, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua , I G. N. A. Aryanta Era W., S.H.,M.H dan I Wayan Yasa, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 13 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 23 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Ida Ayu Andari Utami, S.H., Panitera Pengganti dan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

I G. N. A. Aryanta Era W., S.H.,M.H

I Wayan Suarta, S.H, M.H.

TTD

Halaman 64 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2024/PN Dps



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

I Wayan Yasa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TD

Ida Ayu Andari Utami, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran Perkara.....	Rp.	30.000,00
- Biaya pemberkasan.....	Rp.	100.000,00
- Biaya Penggandaan.....	Rp.	40.000,00
- Biaya panggilan Tergugat.....	Rp.	64.000,00
- PNBPN Relas Panggilan.....	Rp.	30.000,00
- Meterai.....	Rp.	10.000,00
- Redaksi.....	Rp.	10.000,00
Jumlah.....	Rp	284.000,00

(Dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah).

