



**PUTUSAN**

Nomor 17/Pdt. G.S/2021/PN Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan sederhana telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Nama : **IKE SEPTIANINGSIH;**  
NIK : 5103056609890002;  
Tempat Tanggal Lahir : Malang, 26 September 1989;  
Jenis Kelamin : Perempuan;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Agama : Islam;  
Alamat : Jl. Uluwatu, Gang Indra No. 7X, Br. Werdhi Kosa  
la, Ungasan, Kuta Selatan, Kabupaten Badung;  
Alamat Sekarang : Jl Wahyu Graha No.81 Buduk Mengwi Badung,  
dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **I GST  
AGUNG INDRA MAHENDRA, S.H.,** Advokat  
dan Konsultan Hukum yang berkantor di “Kantor  
Advokat Indonesia Maju” Advocates & Legal  
Consultant, yang beralamat di Jl. Melati No. 26,  
Br. Bindu Mekar Bhuwana, Abiansema, Badung-  
Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5  
Mei 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Denpasar Reg Nomor :  
1977/Daf/2021, tanggal 6 Juli 2021, selanjutnya  
disebut dengan **PENGGUGAT;**

**M E L A W A N**

Nama : **KENNETH MICHAEL MASON;**  
No. Passport : 642449137  
Tempat/Tgl Lahir : Maryland U.S A/30 April 1968  
Alamat : Jl. Ting Mas I Puri Gading, Jimbaran, Kuta Selatan,  
Badung;  
Kewarganegaraan : Amerika Serikat (USA);

Hal 1 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **I PUTU HARRY SUANDA PUTRA, SH., M.H., dan DANIAR TRISASONGKO, S.H., M. Hum.**, berkantor di **SEMARINDO Law FIRM** alamat di Jalan Ahmad Yani No.125, Kota Denpasar, Propinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2021, dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register No : 1987/Daf/2021, tanggal 7 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat tersebut diatas telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 9 Juni 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 Juni 2021 dibawah register perkara Nomor : 17/Pdt.G.S./2021/PN Dps, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada awalnya melakukan Sewa Menyewa satu unit **Rumah Udayana Logde 26 A Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung** pada tanggal 20 Oktober 2019 dengan nilai sewa sejumlah Rp. 26.000.000,-(dua puluh enam juta rupiah) per tahun dengan rentan waktu sewa adalah 3 (tiga) tahun yaitu dari tanggal 20 Oktober 2019 sampai dengan 20 Oktober 2022;
2. Bahwa Tergugat awalnya berperilaku baik dan wajar sebagai penyewa rumah, dan baru membayar sewa sejumlah Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) sampai pada bulan Februari Tergugat terkadang jarang di rumah dan terkadang tidak ada dirumah dengan intensitas yang lama sehingga membuat Penggugat khawatir;
3. Bahwa karena kekhawatiran tersebut Penggugat Bersama beberapa tetangga mencoba membuka melihat keadaan rumah yang pada saat itu dikunci oleh Tergugat dan Tergugat tidak berada di dalam rumah dengan kondisi lampu rumah menyala, yang berdasarkan pengakuan tetangga mengatakan Tergugat sudah lama tidak ada di rumah;

Hal 2 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



4. Bahwa karena Pengakuan dari tetangga tersebut membuat Penggugat dan ibunya berinisiatif untuk membuka pintu gerbang rumah menggunakan kunci cadangan dan melihat Tergugat memang tidak ada di rumah tersebut dan kondisi rumah yang rusak berantakan;
5. Bahwa Penggugat sebagai yang menyewakan rumah tersebut merasa sangat dirugikan dengan keadaan rumah yang rusak dan berantakan dan berusaha menghubungi Tergugat untuk mempertanggungjawabkan;
6. Bahwa Tergugat awalnya mengatakan akan memperbaiki kerusakan rumah tersebut dan berjanji 4 (empat) hari lagi akan diperbaiki tetapi Tergugat tidak pernah memperbaiki kerusakan rumah yang dilakukan pada saat penguasaan dari Tergugat yang membuat Penggugat sangat dirugikan;
7. Bahwa setelah lama menunggu niat baik dari Tergugat yang tidak pernah ada dalam pikiran Tergugat maupun Tindakan Tergugat maka Penggugat melakukan perbaikan atas kerusakan rumah tersebut yang menghabiskan biaya sejumlah Rp. 22.281.554 (dua puluh dua juta, dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat rupiah);
8. Bahwa setelah kerusakan barang-barang dirumah tersebut diperbaiki oleh Penggugat yang menggunakan uang pribadi Penggugat, Penggugat bermaksud untuk meminta Tergugat untuk mengganti seluruh biaya yang ditimbulkan untuk memperbaiki kerusakan rumah tersebut tetapi Tergugat tidak mau mengganti kerugian sehingga perbuatan Tergugat tersebut sudah melakukan Perbuatan melawan Hukum;
9. Bahwa selain hal tersebut diatas, Tergugat yang meninggalkan rumah tersebut pada bulan Maret 2020 tidak melakukan sisa pembayaran sewa atas rumah tersebut dan dengan tidak bertanggung jawab meninggalkan rumah tersebut dengan mengabaikan kewajibannya tersebut sehingga membuat bertambahnya kerugian yang diderita oleh Penggugat yaitu :
  - a. Biaya Perbaikan Rumah : Rp. 22.281.554 (dua puluh dua juta dua ratus delapan puluh satu lima ratus lima puluh empat rupiah);
  - b. Sisa sewa rumah : Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);Jadi total kerugian : Rp. 87.281.554 (delapan puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat rupiah);
10. Bahwa untuk menjamin kepastian dalam memenuhi tuntutan Penggugat dalam perkara aqua, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenakan uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat sebesar

Hal 3 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sejak putusan ini dibacakan sampai dilaksanakannya putusan oleh Tergugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang melakukan pengrusakan barang-barang rumah dari Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian Penggugat dengan total kerugian sejumlah Rp. 87.281.554 (delapan puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, jika Tergugat tidak melaksanakan isi putusan terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini;

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat datang menghadap sendiri ke persidangan;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 11 Juli 2021 yang diterima dipersidangan pada tanggal 12 Juli 2021 pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

Hal 4 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat kurang cermat dalam membuat gugatan sebagaimana terdaftar Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps, karena pada halaman 2 kalimat kedua tertulis "Adapun yang menjadi dasar diajukannya Gugatan Perceraian ini adalah sebagai berikut : "Kalimat tersebut tertulis dalam gugatan sederhana perbuatan melawan hukum adalah merupakan kesalahan fatal yang membuat gugatan Penggugat kabur dan sudah sepatasnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima";
3. Bahwa Penggugat juga salah memilih hukum dalam mengajukan gugatan ini karena sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatan bahwa adanya sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Oktober 2020 yang dibuat oleh Penggugat sendiri dalam Bahasa Inggris sebagaimana tertulis Lease Agreement tanggal 20 Oktober 2020, dan ditanda tangani oleh Penggugat sebagai First Party or Lessor dan Tergugat sebagai Second Party or Lessee dengan kesepakatan untuk memilih domisili hukum apabila terjadi sengketa atas perjanjian ini adalah di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana tertulis dalam Lease Agreement halaman 4 Article 8 : Dispute Resolution pada ayat 3 : "Any unresolved issue/Questions arising from this agreement shall be settle by mutual agree to settle the caseat legal count of South Jakarta", Apabila diterjemahkan secara bebas kurang lebih artinya dalam Bahasa Indonesia, terhadap adanya perbedaan pendapat atau permasalahan terkait perjanjian ini dimasa depan akan diselesaikan dengan kesepakatan bersama para pihak, apabila tidak bisa diselesaikan maka para pihak setuju menyelesaikan melalui jalur hukum di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga dengan didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Denpasar sudah mengabaikan kesepakatan tertulis yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat sehingga sudah sepatutnya gugatan ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur antara posita dan petitum karena dalam Posita Penggugat menjelaskan kronologis tentang tuduhan kepada Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi atas kesepakatan sewa menyewa tanggal 20 Oktober 2020 sementara dalam

Hal 5 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitum Penggugat memohon Majelis Hakim menyatakan hukum Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga atas gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur, Tergugat memohon kepada Yang Mulia Hakim yang menyidangkan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa semua bantahan yang disampaikan dalam Pokok perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan Eksepsi Tergugat diatas;
3. Bahwa benar Tergugat pernah menyewa satu unit Rumah Udayana Lodge 26 A Jimbaran Bali, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali milik Penggugat. Selanjutnya disebut obyek sengketa, sejak akhir tahun 2019 sudah mulai tinggal di rumah tersebut namun baru diminta tanda tangan perjanjian sewa oleh Penggugat sekitar tanggal 20 Oktober 2020 dengan kesepakatan pembayaran dilakukan setiap tahunnya bukan dibayar penuh didepan;
4. Bahwa Tergugat sebagai penyewa sudah melakukan kewajiban untuk membayar uang sewa kepada Penggugat sebagaimana ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa yaitu membayar deposito sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) dan membayar biaya sewa tahun pertama sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta Rupiah) yang dilakukan pada 29 November 2019 dan pembayaran sewa tahun kedua selama 6 Bulan yaitu sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) yaitu bulan Desember 2020 sampai bulan Mei 2021;
5. Bahwa sebagai penyewa yang sudah membayar biaya sewa tentu mempunyai hak penuh menempati dan menggunakan rumah sewa namun Tindakan Penggugat yang masuk rumah sewa yang ditempati Tergugat dengan paksa dengan menggunakan kunci cadangan adalah jelas Tindakan merugikan pihak Tergugat dan tentu Tergugat menolak semua claim kerusakan yang dinyatakan oleh Pihak Penggugat karena dilakukan secara diam-diam dan melawan hukum sementara Tindakan tersebut dilakukan Penggugat pada tanggal 6 Januari 2021, yaitu masih masa sewa yang menjadi hak Tergugat;

Hal 6 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



6. Bahwa Tindakan Penggugat yang masuk paksa ke dalam obyek sengketa dan masih menjadi hak sewa Tergugat karena masih menjadi hak sewa Tergugat karena masih dalam masa sewa adalah Tindakan melawan hukum yang dilakukan Penggugat serta Tindakan memperbaiki sendiri tanpa pemberitahuan dan ijin kepada Tergugat sebagai penyewa yang masih mempunyai hak sewa sangat merugikan Tergugat sehingga nilai perbaikan yang diajukan kepada Tergugat oleh Penggugat menjadi tidak masuk akal dan Tergugat tolak karena Tergugat sudah membayar uang jaminan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diawal sebelum masuk menempati rumah obyek sengketa;
7. Bahwa gugatan sederhana perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat masih sumir dan terlalu dini karena belum pernah Penggugat mengirimkan somasi (surat peringatan) kepada Tergugat terkait permasalahan ini serta pengeledahan paksa atau masuk rumah obyek sengketa secara paksa dengan kunci cadangan tanpa diketahui dan ijin Tergugat masih dalam masa sewa, jadi semua Tindakan Penggugat tersebut sangat merugikan Tergugat sehingga Tergugat tidak bersedia melanjutkan sewa rumah obyek sengketa sebagaimana isi perjanjian sewa menyewa tanggal 20 Oktober 2020 yang ditanda tangani Bersama antara Penggugat dengan Tergugat;
8. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat poin Nomor 2 yang menyatakan Tergugat baru bayar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) karena Tergugat mempunyai data pembayaran Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta Rupiah) untuk sewa tahun pertama dari 29 November 2019 sampai 29 November 2020 dan pembayaran Tahun Kedua sebesar Rp.13.000.000,-(tiga belas juta Rupiah) Desember 2020 sampai bulan Mei 2021, jadi dalil Penggugat Tergugat baru membayar sewa sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) dari masa sewa 3 tahun adalah tidak benar dan mengada - ada karena pastinya Tergugat sudah diusir oleh Penggugat karena Tergugat sudah menempati rumah obyek sengketa sejak 29 November 2019, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Kabur dan tidak Jelas;
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat dari Nomor 3,5,6,7,8 dan 9 Tergugat menolak dengan tegas karena tidak dijelaskan secara detail tanggal kejadiannya dalam gugatan sehingga tidak jelas dan kabur, sementara Tergugat membenarkan dalil gugatan nomor 4 yaitu Penggugat masuk

Hal 7 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa ke dalam rumah sewa obyek sengketa yang masih menjadi hak sewa Tergugat karena masih dalam masa sewa sehingga Tindakan paksa dari Penggugat ini dengan segala akibat hukumnya Tergugat tolak karena Tindakan tersebut sangat merugikan Tergugat;

10. Bahwa berdasarkan segala alasan yang dikemukakan tersebut diatas, bahwa semua dalil-dalil pihak Penggugat tidak jelas tempos dan Tindakan Penggugat masuk paksa memperbaiki rumah sewa Tergugat masih dalam masa sewa serta tidak sepengetahuan dan ijin dari Tergugat sehingga sudah sepatutnya gugatan dari pihak Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian-uraian diatas melalui jawaban pihak Tergugat dengan ini memohon kepada Yang mulia Hakim tunggal Pengadilan Negeri Denpasar agar berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan gugatan dari pihak Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum pihak Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan dari pihak Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukm pihak Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan selanjutnya Kuasa Penggugat telah hadir dipersidangan, demikian pula Kuasa Tergugat Hadir dipersidangan, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan acara pembuktian dari para pihak;

Menimbang, bahwa Kuasa menguatkan dalil – dalil guatan Penggugat Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti - bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari Asli Nota tertanggal 29 November 2019 dari Kenneth Mason, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Asli Nota tertanggal 3 Juli 2020 dari Kenneth Mason tentang Biaya Sewa Rumah diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Asli Perjanjian Sewa (*Lease Agreement*) dalam Bahasa Inggris dan terjemahannya antara Pihak Ike Septianingsih dengan Kenneth Michael Mason tertanggal 01 Desember 2019 diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Asli *Iklan/Promosi Sewa Rumah Udayana* diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* Tertanggal 08/02/2021 dari toko besi Jaya Cliff sejumlah Rp. 30.000 diberi tanda P-5;

Hal 8 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 11/3/2021 dari toko Andika Home Depo sejumlah Rp. 43.500, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 11/2/2021 dari toko Andika Home Depo sejumlah Rp. 525.100, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 0877 tertanggal 11/3/2021 dari toko Motra 10 by pass Ngurah Rai sejumlah Rp. 1.790.000, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari Asli Foto Kwitansi tertanggal 15/2/2021 tentang Pembayaran I Renovasi Rumah Udayana sejumlah Rp. 1.100.000, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari Asli Foto Kwitansi tertanggal 22/2/2021 tentang Pembayaran II Tukang Renovasi Rumah Udayana sejumlah Rp. 1.540.000, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari Asli Foto Kwitansi tentang Ongkos Tukang untuk Water Heater dan Perbaikan Pompa sejumlah Rp. 200.000, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 20/2/2021 dari Toko Karya Nirmala sejumlah Rp. 129.000, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 25/2/2021 dari PT. Sumber Mandiri Surabaya sejumlah Rp. 323.000, diberi tanda P-13
14. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 12/2/2021 dari UD. Sari sejumlah Rp.26.000, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 15/2/2021 dari Toko Karya Nirmala sejumlah Rp 65.000, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari Asli Copy dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 22/2/2021 dari Toko Karya Nirmala sejumlah Rp. 34.000,- diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* Tertanggal 18/2/2021 sejumlah Rp. 50.000, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 9/2/2021 dari Thinner Srikaya Emas sejumlah Rp.10.000, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 13/2/2021 dari Adika Home Depo sejumlah Rp. 23.500, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* dari Toko Mitra 10 sejumlah Rp. 2.062.000, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 15/2/2021 dari Toko Karya Nirmala sejumlah Rp. 120.000, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 17/2.2021 sejumlah Rp. 350.000, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* dari Pak Yayah untuk penyewaan Mobil Pick Up sejumlah Rp. 300.000,- diberi tanda P-23;

Hal 9 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 2/2/2021 dari Toko Artdeco sejumlah Rp. 75.000, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 0081 tertanggal 16/2/2021 dari Mitra 10 Bypass Ngurah Rai sejumlah Rp. 229.985, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 5276 tertanggal 16/2/2021 dari Mitra 10 Bypass Ngurah Rai sejumlah Rp. 229.985, diberi tanda P-26;
27. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 19294 tertanggal 16/2/2021 dari D&D Electric sejumlah Rp. 170.000, diberi tanda P-27;
28. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 19/2/2021 dari Toko Karya Nirmala sejumlah Rp. 25.000, diberi tanda P-28;
29. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 19384 tertanggal 16/2/2021 dari D&D Electric sejumlah Rp. 215.000, diberi tanda P-29;
30. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 16/2/2021 dari Toko Karya Nirmala sejumlah Rp. 47.000, diberi tanda P-30;
31. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 17/2/2021 dari Toko Karya Nirmala sejumlah Rp. 135.000, diberi tanda P-31;
32. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 1131 tertanggal 17/2/2021 dari Mitra 10 Bypass Ngurah Rai sejumlah Rp. 459.170, diberi tanda P-32;
33. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 25/3/2021 dari Guarangga Aluminium sejumlah Rp. 164.000, diberi tanda P-33;
34. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 19/2/2021 dari Toko Andika Home Depo sejumlah Rp. 35.000, diberi tanda P-34;
35. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 1472 tertanggal 11/2/2021 dari Toko Artdeco sejumlah Rp. 10.000, diberi tanda P-35;
36. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* Service No. 2021 tertanggal 11/3/2021 dari Pemilik Edy Gunawan I Made sejumlah Rp. 175.000, diberi tanda P-36;
37. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 16/2/2021 dari Toko Sumber Dewata Service sejumlah Rp. 275.000, diberi tanda P-37;
38. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 269346 tertanggal 4/2/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 293.000, diberi tanda P-38;
39. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 269561 tertanggal 4/2/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 1.806.000, diberi tanda P-39;
40. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 287923 tertanggal 9/2/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 10.000, diberi tanda P-40;
41. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 270975 tertanggal 31/1/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 642.000, diberi tanda P-41;

Hal 10 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 254973 tertanggal 1/2/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 31.000, diberi tanda P-42;
43. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 270099 tertanggal 31/1/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 18.000, diberi tanda P-43;
44. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* tertanggal 8/2/2021 dari Toko Adhi Putra sejumlah 20.000, diberi tanda P-44;
45. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 277843 tertanggal 5/2/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 214.000, diberi tanda P-45;
46. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 279510 tertanggal 4/2/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 74.500, diberi tanda P-46;
47. Fotokopi dari Asli Foto *NOTA* No. 269543 tertanggal 6/2/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 47.000, diberi tanda P-47;
48. Fotokopi dari Asli *NOTA* tertanggal 4/3/2021 dari Toko Karya Nirmala sejumlah Rp. 58.000, diberi tanda P-48;
49. Fotokopi dari Asli *NOTA* tertanggal 4/3/2021 dari Toko Karya Nirmala sejumlah Rp. 204.000, diberi tanda P-49;
50. Fotokopi dari Asli *NOTA* No. 280220 tertanggal 4/3/2021 dari Toko Jimbaran Baru sejumlah Rp. 5000, diberi tanda P-50;
51. Fotokopi dari Asli *NOTA* tertanggal 4/3/2021 dari Toko Jimbaran Baut Bukit sejumlah Rp. 10.000, diberi tanda P-51;
52. Fotokopi dari Asli *NOTA* tertanggal 4/3/2021 sejumlah Rp. 288.000, diberi tanda P-52;
53. Fotokopi dari Asli *Catatan Service Home 9 Februari- 20 Februari 2021 Rumah Udayana* dengan Total Rp. 22.281.554, diberi tanda P-53;
54. Fotokopi dari Asli Foto Kerusakan Bupet/lemari kecil, diberi tanda P-54;
55. Fotokopi dari Asli Foto kerusakan tembok dan lantai , diberi tanda P-55;
56. Fotokopi dari Asli Foto kerusakan Kamar Mandi, diberi tanda P-56;
57. Fotokopi dari Asli Foto kerusakan salah satu pintu dalam rumah, diberi tanda P-57;
58. Fotokopi dari Asli Foto kerusakan Lemari Pakaian, diberi tanda P-58;
59. Fotokopi dari Asli Foto kerusakan furnitur dalam rumah, diberi tanda P-59;
60. Fotokopi dari Asli Foto kerusakan tembok dalam rumah, diberi tanda P-60;
61. Fotokopi dari Asli Foto kerusakan interior rumah, diberi tanda P-61;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-61 kesemuanya telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan alat bukti untuk mempertimbangkan putusan ini;

Hal 11 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas untuk mendukung dalil gugatannya Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi di depan persidangan yang telah memberikan keterangan sebagai berikut :

**1. Saksi FANY, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dimana saksi bekerja pada Kantor Penggugat sedangkan kenal dengan Tergugat, karena Tergugat sering datang ke kantor, sering mengurus KITAS dan juga membayar KITAS;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Karyawan Penggugat sebagai Staff Accounting sehingga ada hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat ada perjanjian sewa menyewa rumah;
- Bahwa pemilik rumah tersebut kepunyaan Ibu Ana;
- Bahwa rumah tersebut disewa atas nama Pak Ken (Kenneth Michael Mason) sendiri;
- Bahwa yang masuk menjadi pihak-pihak dalam perjanjian itu adalah Ibu Ike dan pak Ken Tergugat;
- Bahwa Perjanjiannya sewa rumah untuk 3 (tiga) tahun, harga pertahun Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) tetapi untuk pembayarannya oleh Ken dicicil karena ke adalah seorang pensiunan, sesuai dengan KITASnya;
- Bahwa Mr. Ken membayar satu kali sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui rumah yang disewakan kepada Ken rusak karena difoto oleh tetangganya bahwa listrik dan air di rumah itu tidak dimatikan oleh Ken;
- Bahwa Ken tidak mau mengganti rugi kerusakan di rumah tersebut;
- Bahwa saksi sudah minta Ken datang ke Kantor tetapi ternyata Ken tidak datang karena menurutnya kerusakan di rumah itu tidak sebanyak itu, padahal semuanya rusak;
- Bahwa yang memperbaiki rumah tersebut adalah atasan saksi Ibu Ana;
- Bahwa Kerusakan yang ada di rumah tersebut setahu saksi Lemari rusak, Wastafel rusak semua barang rusak tidak bisa dipakai;
- Bahwa menurut saksi besar kerugiannya kira-kira Rp. 22.281.000,- (dua puluh dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Hal 12 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



- Bahwa saat ini Tergugat tidak tinggal di rumah yang disewa tersebut tapi Tergugat tinggal di Purigading;
- Bahwa Tergugat pindah dari rumah yang disewanya tersebut kapan waktu pastinya saksi tidak mengetahuinya, namun kira-kira di tahun 2021 Ken keluar dari rumah itu tanpa memberi tahu yang punya rumah;
- Bahwa saksi tahu bahwa Tergugat sudah tidak lagi tinggal di rumah yang di sewakan Penggugat dan Setahu saksi mengontrak rumah di Puri Gading;
- Bahwa saksi bekerja di perusahaan milik Penggugat sejak Tahun 2020;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada membuat suatu perjanjian sewa menyewa;
- Bahwa saksi yang membaca perjanjiannya dimulai sejak bulan Oktober 2019, dan pembayarannya melalui saksi sendiri;
- Bahwa pembayarannya harusnya dilakukan di depan dan harusnya dibayar sekaligus tetapi oleh karena Tergugat adalah pensiunan jadi diberikan untuk membayar pertahun, dan sesuai dengan klausul dalam perjanjiannya seharusnya membayar kontrakan tiap tahun;
- Bahwa Tergugat/Mr. Ken telah membayar kontrakannya baru sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), dan itu hanya deposit saja;
- Bahwa Tergugat harus membayar deposit sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) oleh karena Tergugat tidak bisa membayar sebesar Rp.26.000.000,- jadi kami hanya menerima apa yang dibayarkan, padahal dari Rp.26.000.000,-(dua puluh enam juta rupiah) seharusnya dibayar sebesar itu tetapi hanya dibayar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);
- Bahwa untuk sisanya Tergugat sempat mau membayar tetapi ternyata sampai sekarang belum dibayar oleh Tergugat;
- Bahwa saksi membuat tanda terimanya lengkap dan itu sudah ditandatangani oleh Tergugat;
- Bahwa tagihan Air PDAM Tergugat kadang tertunggak bayar 2-3 bulan, saya mengetahui karena Tergugat /Mr Ken ke tempat saksi bekerja untuk membayar tunggakan tersebut;
- Bahwa kejadian itu Masih dalam jangka waktu sewa tetapi Tergugat sudah tidak lagi tinggal di situ;



- Bahwa saksi tidak ikut masuk ke rumah sewa ketika Penggugat memasuki rumah yang disewa oleh Tergugat saat memasuki rumah tersebut Tergugat tidak ada di tempat;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut rusak karena saksi diberi info oleh Penggugat dan saksi yang membuat tagihan untuk kerusakan rumah;
- Bahwa tagihan tersebut sudah saksi kirim dengan nominal Kurang lebih berkisar Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah sampai dengan Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan hukum penyelesaian sengketa dalam perjanjian itu di wilayah mana di dalam surat perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat bisa masuk ke dalam rumah miliknya yang disewa oleh Tergugat karena memiliki kunci duplikat/kunci cadangan;
- Bahwa Penggugat masuk ke rumah itu setelah memberitahukan kepada Tergugat dan Tergugat tidak bisa dihubungi untuk membicarakan masalah kontrakan;
- Bahwa Tergugat tidak ada datang untuk menyelesaikan masalah kontrakan tersebut dengan Penggugat. Saksi juga sudah menghubungi Tergugat tetapi Tergugat tidak ada inisiatif untuk datang;
- Bahwa sepengetahuan saksi akhir kontraknya tanggal 20 Oktober 2022;
- Bahwa yang memperbaiki kerusakan rumah tersebut adalah Penggugat dengan mencari tukang seperti memperbaiki lemari, wastafel dan kloset;
- Bahwa Tergugat mengontrak di rumah yang disewanya dengan tinggal sendirian;
- Bahwa Tergugat adalah seorang pensiunan ia Warga Negara Asing dari Amerika Serikat akan tetapi saksi tidak mengetahui kalau di Bali Tergugat bekerja sebagai apa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi mengenai perjanjian sewa kontrak antara Penggugat dan Tergugat di rumah Udayana, Saksi hanya sekedar mengetahui saja tidak mengetahui isi di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut,
- Bahwa dan saksi diberi tahu oleh staff di kantor Penggugat, bahwa Tergugat/Mr Ken sudah pindah kontrakan ke Puri Gading dan saksi

Hal 14 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



mendengar hal itu dari Mas Zainal Staff di Kantor Penggugat;

Terhadap keterangan saksi Penggugat tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan, sedangkan Kuasa Tergugat menyatakan keberatan dengan saksi yang diajukan oleh Penggugat karena saksi memiliki hubungan kerja dengan Penggugat dan digaji setiap bulan oleh Penggugat, sehingga keterangannya dianggap tidak obyektif oleh Kuasa Tergugat, namun keterangan saksi tersebut akan ditanggapi oleh Kuasa Tergugat di dalam Kesimpulan;

2. **Saksi Rahmat Yayak**, di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sebagai tetangga atas rumah yang disewa oleh Tergugat;
- Bahwa saksi bertetangga dengan Tergugat sejak Tergugat pindah ke sebelah rumah saksi sampai akhirnya Tergugat pindah dari rumah tersebut;
- Bahwa keseharian Tergugat setahu saksi hanya merawat anjing-anjing kadang-kadang Tergugat pergi keluar kemudian datang lagi lalu pergi lagi seperti itu;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat sudah pindah dari rumah tersebut karena Tergugat pindah-pindahkan barang. Bahwa saksi yang menyewakan mobil pickup dan pada saat itu saksi ikut pindah - pindahkan barang-barang Tergugat;
- Bahwa selain mengontrak/menyewa rumah Penggugat di Udayanan Logge 26 Jimbaran Kuta Selatan Badung tersebut, Tergugat juga pernah mengontrak rumah di daerah Renon, dan di daerah Mumbul;
- Bahwa Penggugat masuk ke dalam rumah yang disewa Tergugat tersebut dengan menggunakan kunci serep miliknya dan saat Penggugat masuk ke dalam rumah saksi ikut masuk juga, dan saksi melihat keadaan kondisi rumah yang kotor dan berantakan dan juga banyak kotoran anjing;
- Bahwa sehari-harinya Tergugat banyak memelihara anjing;
- Bahwa saat ini Tergugat tinggal di Puri Gading, karena saksi pernah melihat kendaraan Tergugat di depan rumah yang di tempati Tergugat di Puri Gading;
- Bahwa saksi yang melakukan pengangkutan barang-barang Tergugat Ketika pindah ke Puri Gading;
- Bahwa Tergugat tinggal sendirian di rumah yang disewanya, namun saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat sudah tinggal di Bali;

Hal 15 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nama pemilik rumah yang disewa adalah namanya ibu Ana sedangkan nama anak bu Ana adalah ibu Ike Septianingsih (Penggugat);
- Bahwa saksi mengatakan pada ibu Ana bahwa Tergugat banyak memelihara anjing;
- Bahwa rumah yang disewa oleh Tergugat dipisahkan oleh Tembok yang tingginya 3 meter, namun bau kotoran anjingnya masih tercium keras baunya karena ada di halaman depan dan juga ada di dalam rumah sehingga rumah sangat kotor;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan persisnya Tergugat pindah dari rumah tersebut, yang jelas kejadiannya pada siang hari di atas jam 10.00 wita;
- Bahwa Tergugat pernah melihat Tergugat mengeluarkan barang-barang dari rumah yang disewanya antara 2 sampai 3 kali;
- Bahwa saksi sering bertegur sapa dengan Tergugat tetapi tidak pernah mengobrol dengan Tergugat;
- Bahwa saat masuk ke rumah yang disewa Tergugat, tidak ada dari Kepala Lingkungan setempat untuk menyaksikannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan masa sewa rumah tersebut berakhir;
- Bahwa mengenai barang-barang didalam rumah ada yang rusak saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi bertetangga dengan rumah yang disewa di Udayana. Saksi No. 25 sedangkan rumah yang disewa No. 26 sedangkan type rumah tersebut adalah type 36;
- Bahwa saksi pernah melihat motor Tergugat di rumah Puri Gading;
- Bahwa saksi melihat rumah tersebut temboknya kotor, banyak bekas sampah, lemari dan tempat tidur rusak, westafel rusak atau tidak saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saat ini rumah di Udayana tersebut sudah diperbaiki oleh Tukang yang disuruh oleh Penggugat;
- Bahwa saat saksi ke rumah tersebut bersama dengan ibu Ana, waktu itu Ibu Ike tidak ikut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa usia Tergugat namun sudah tua dan Tergugat tidak bisa berbahasa Indonesia;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan;

Hal 16 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



**3. Saksi Riyan Widiyanto**, di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada saat saksi memperbaiki rumah di Udayana rumah milik Penggugat, karena profesi saksi sebagai tukang bangunan;
- Bahwa saksi tidak kenal Tergugat hanya sebatas tahu saja nama orangnya yaitu Mr. Ken;
- Bahwa saksi melakukan renovasi rumah di Udayana kurang lebih selama 2 (dua) minggu;
- Bahwa saksi melakukan renovasi di rumah Udayana tersebut kira-kira 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan yang lalu;
- Bahwa saat saksi masuk ke dalam rumah tersebut saksi melihat rumah dalam keadaan berantakan, pintunya jebol, water heater hilang, disana saksi merenovasi plafon. Dan taman rumah saksi melihat sudah seperti hutan lebat;
- Bahwa saksi memperbaiki rumah tersebut dari bocoran dan sebagainya;
- Bahwa yang meminta saksi melakukan renovasi rumah adalah ibu Ike Septianingsih (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak ada membeli bahan-bahan untuk renovasi saksi hanya membuat Member List /barang apa saja yang harus diperbaiki dimana saksi berikan laporannya kepada Bu Ike;
- Bahwa saksi berdua yang bekerja merenovasi rumah tersebut;
- Bahwa menurut saksi pintu yang jebol adalah : pintu kamar, ruang tamu keramik jebol, di samping rumah ada lubang-lubang karena anjing;
- Bahwa kerusakan keramik ada sekitar 2 M<sup>2</sup>;
- Bahwa waktu memasuki rumah tersebut rumah sudah dalam keadaan buka kunci;
- Bahwa saksi bekerja memperbaiki rumah di Udayana tersebut sekitar bulan Maret 2021;
- Bahwa ada juga atap rumah yang bocor;
- Bahwa saksi dibayar setiap harinya Rp.130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah), sedangkan tukang yang lain perharinya Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah), 2 (dua) orang yang bekerja di rumah tersebut;
- Bahwa yang membayar ongkos Tukang Ibu Ike dan Ibu Ana;
- Bahwa totalnya saksi dibayar dalam merenovasi rumah Udayana tersebut sejumlah Rp.3.250.000,- (tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 17 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada water heater yang hilang karena ada pipa water heater namun water heaternya (mesin pemanas airnya tidak ada);
- Bahwa saksi lihat ACnya sudah rusak;

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Lease Agreement tertanggal 20 Oktober 2020 diberi tanda T-1A;
2. Fotokopi dari Asli *Terjemahan dari* Lease Agreement tertanggal 20 Oktober 2020, oleh Penerjemah Ida Ayu Diah Respati Widyaningrum, Penerjemah terdafatr HPI 01-10-0233, diberi tanda T-1B;
3. Fotokopi dari Asli Bukti Rekening Koran Kenneth Michael Mason nomor rekening 0001 7540 1763 di bank of America, tertanggal 01 November 2019 mentransfer sebesar USD 1.175.76 Nilai tukar Dollar saat itu Rp. 14.0022 jika dirupiahkan sebesar Rp.16.486.506,- (enam belas juta empat ratus delapan puluh enam ribu lima ratus enam rupiah) kepada rekening Bank atas nama Asiana Oriental. Diberi tanda T-2;
4. Fotokopi dari Asli Bukti Rekening Koran Kenneth Michael Mason Nomor Rekening 0001 7540 1763 di Bank America tertanggal 02 Desember 2019 mentransfer sebesar USD 1.647.61 (seribu enam ratus empat puluh tujuh point enam puluh satu Dollar Amerika Serikat) dengan nilai tukar Dollar waktu Rp. 22.880.294, (dua puluh dua juta delapan ratus delapan puluh dua ratus Sembilan puluh empat rupiah) kepada rekening Bank atas nama Asiana Oriental, diberi tanda T-3;
5. Fotokopi dari Asli bukti Rekening Koran Kennet Michael Mason dengan Nomor Rekeking 003597153406 halaman ke 2 tertanggal 1 November 2020 yang mentransfer Uang sebesar Rp.7.725.000,- (tujuh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1B, T-2, T-3, T-4, kesemuanya telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti T-1A adalah Fotokopi dari fotokopi, sehingga bukti surat tersebut dapat mendukung pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti Surat, Kuasa Tergugat juga mengajukan saksi-saksi, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

Hal 18 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/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. **Saksi Nunik Anggreni**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan Para Pihak;
  - Bahwa saksi sering membantu Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Penggugat sebagai yang menyewakan sedangkan Tergugat sebagai Penyewa rumah di perumahan Udayana;
  - Bahwa saksi mengatakan antara Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian sewa dengan masa kontrak 1 (satu) tahun dari Tahun 2019 s/d tahun 2020;
  - Bahwa saat perjanjian tersebut Tergugat sudah membayar perjanjian sewa kontraknya dari pengakuan Tergugat kepada saksi namun saksi tidak melihat bukti pembayarannya;
  - Bahwa Tergugat mengatakan sudah membayar sewa kontrak pada ibu Ike, saksi mengetahui karena Tergugat bilang kepada saksi telah membayar sewa rumah dengan mentransfer dari rekening American Bank milik Tergugat dan saksi pernah melihat bukti print outnya;
  - Bahwa perusahaan Ibu Ike Septianingsih (Penggugat) bernama : Asiana Oriental Service, yang bergerak di bidang pengurusan perpanjangan VISA dan KITAS bagi WNA (Warga Negara Asing);
  - Bahwa Tergugat pernah membayar sewa rumah yang disewanya dari Tergugat, dimana pembayarannya ditransfer ke rekening Asiana Oriental Service;
  - Bahwa pembayaran sewa rumah dilakukan 1 (satu) kali dalam 1 tahun yaitu Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah);
  - Bahwa Perjanjian pembayaran periode November 2019 s/d November 2020 saksi tidak mengetahuinya tetapi menurut saksi Tergugat ada pembayaran sewa kepada Tergugat;
  - Bahwa pada Tahun 2019 Tergugat belum masuk ke rumah tersebut menurut cerita sekitar bulan Februari 2020 Tergugat baru masuk / tinggal di rumah yang disewa tersebut;
  - Bahwa Tergugat mulai pindah ke rumah yang disewa (Rumah Udayana) kira - kira sebelum atau sesudah natal Tahun 2019 karena saksi yang membantu mencarikan GO-Box dan saksi membantu memasukkan barang-barang Tergugat ke mobil BOX tersebut;

Hal 19 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



- Bahwa saat pertama kali masuk ke dalam rumah yang disewa rumah dalam keadaan bersih;
- Bahwa di dalam rumah sebelumnya terdapat lemari TV kecil, kalau lemari baju Tergugat membawa sendiri, Water Heater tidak ada mesinnya, cermin di wastafel cuci muka, lalu ada toilet dan sink;
- Bahwa saat saksi membantu Tergugat untuk pindah ke rumah tersebut saksi melihat kamar mandi kondisinya baik, namun plush di toiletnya cuma satu, flush yang disebelahnya bolong. Karena itu saksi sempat menanyakan kepada Tergugat apa Tergugat tidak minta diperbaiki saja karena sebagai penyewa Tergugat punya hak untuk meminta ganti atau untuk diperbaiki;
- Bahwa saksi melihat atap kamar mandi tidak bocor tetapi kamar utamanya bocor karena saya melihat Tergugat menggeser posisi tempat tidurnya, saksi juga sempat melihat Ketika sedang hujan plafon bagian tersebut basah;
- Bahwa saksi tidak melihat ada kaca yang pecah;
- Bahwa Penggugat masuk rumah yang disewa oleh Tergugat saat kejadian saksi diberitahu oleh Tergugat pada bulan Februari 2021, pada waktu itu Tergugat sudah membayar untuk memperpanjang kontraknya selama 6 (enam) bulan;
- Bahwa Tergugat sudah membayar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) untuk memperpanjang kontraknya selama selama 6 (enam) bulan dari bulan November 2020 menuju tahun 2021;
- Bahwa pembayaran sudah diterima karena bu Ana mengatakan saat itu memerlukan biaya untuk sekolah anaknya;
- Bahwa bu Ana/Ibu dari Penggugat masuk ke dalam rumah yang disewa Tergugat dengan memakai kunci serep karena pada bulan Februari itu Penggugat masuk ke rumah tersebut dengan mengeluarkan barang-barang milik bu Ana membersihkannya dan memperbaiki rumah tersebut dengan mempekerjakan tukang untuk memperbaikinya;
- Bahwa Tergugat ada berkomunikasi dengan bu Ana karena pada waktu pindah dari rumah tersebut, Tergugat sempat menghubungi Bu Ana karena ada barang-barang yang dirusak oleh Anjing-anjing Tergugat;
- Bahwa Tergugat ingin bertemu dengan bu Ana untuk menyelesaikan permasalahan tersebut namun belum sempat bertemu, sehingga belum ada kesepakatan antara bu Ana dengan Tergugat mengenai apa-apa saja yang harus diperbaiki oleh Tergugat di rumah tersebut;

Hal 20 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada kesepakatan antara bu Ana dengan Tergugat, akhirnya bu Ana (ibunya Penggugat) mengambil keputusan sendiri untuk memperbaiki rumah tersebut;
- Bahwa setelah bulan Februari Tergugat sudah tidak tinggal disana lagi padahal sesuai perjanjian seharusnya sampai bulan April 2021;
- Bahwa saat ini sudah ada penyewa/pengontrak yang lain tinggal di rumah Udayana tersebut, karena Tergugat sempat membuat video bahwa sekarang ada orang lain yang tinggal disana;
- Bahwa menurut perkiraan saksi bahwa melihat kondisi rumah yang berantakan dan kotor diperkirakan bisa 3 (tiga) hari untuk membersihkan rumah tersebut, karena saksi sering berhubungan dengan tukang jadi menurut saksi bisa 3 (tiga) hari untuk membersihkan rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat sempat menahan Paspor milik Tergugat, sehingga Tergugat sempat melaporkan Penggugat ke Polda, dalam kasus menahan dokumen WNA, namun kasusnya tidak diteruskan dan sekarang Penggugat sudah mengembalikan paspor milik Tergugat;
- Bahwa sebenarnya Tergugat ingin bertemu dengan Penggugat dan mencoba berkomunikasi lewat WA dan rencananya percakapan itu mau di download dan disimpan di flasdisk oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan apa - apa dengan Tergugat hanya sebatas teman karena saksi kenal dengan Tergugat kira-kira sudah 7 (tujuh) tahun yang lalu di bulan April tahun 2014;
- Bahwa Tergugat tinggal di Bali sejak tahun 2013 kira - kira sudah 8 (delapan) tahun Tergugat tinggal di Bali;
- Bahwa Tergugat tidak bekerja di Bali ia hanya seorang pensiunan, sehari-harinya biasanya main HP dan Laptop;
- Bahwa saat ini Tergugat tinggal sendiri di Puri Gading;
- Bahwa Tergugat banyak memelihara anjing sekitar 30 (tiga) puluh ekor, kalau dulu di rumah Udayana memelihara anjing sekitar 12 atau 13 ekor anjing. Karena Tergugat merescue (merawat) anjing-anjing tersebut. Jika ada anjing yang harus dirawat Tergugat akan merawatnya dan membawanya ke Dokter Hewan untuk dipelihara;
- Bahwa anjing-anjing tersebut dilepas di rumahnya tidak dibuatkan kandang, Rumah Tergugat tertutup, jadi meskipun demikian anjing-anjing tersebut tidak pernah keluar rumah;

Hal 21 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/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 awalnya sejak ke Bali Tergugat belum merescue/merawat anjing-anjing, baru 1 (satu) tahun kemarin Tergugat mulai merescue/merawat/menyelamatkan anjing-anjing tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti pembayaran transfer sewa rumah dari Tergugat kepada Penggugat dengan mentransfer ke Asiana Oriental Service, dan Tergugat membayar sewa rumah dengan rekening American Bank;
- Bahwa saksi pernah melihat Tergugat memperpanjang sewa kontrak selama 6 (enam) bulan dengan membayar sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) dan saksi melihat dengan bukti transfer dari Danamon;
- Bahwa belum habis masa sewa/kontrak, Tergugat sudah pergi dari rumah Udayana tersebut;
- Bahwa dalam perjanjian sewa kontrak apabila terjadi sengketa maka permasalahan harus diselesaikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- Bahwa Penggugat pernah meminta penggantian atas barang - barang dan perbaikan rumahnya kepada Tergugat sejumlah Rp. 17.000.000.- (tujuh belas juta rupiah) kemudian menjadi Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Tergugat mengakui ada kerusakan dan mau bertanggung jawab atas kerusakan yang ditimbulkan oleh anjing-anjing Tergugat tersebut, contohnya kerusakan pada pintu dan kerusakan pada tempat tidur yang disebabkan/digit oleh anjing - anjing milik Tergugat tersebut;
- Bahwa saksi pada awal ke rumah yang disewa Tergugat tidak melihat ada Water Heater di rumah tersebut;
- Bahwa Tergugat sebenarnya ingin bertemu dengan Penggugat membicarakan apa-apa yang harus diperbaiki, namun belum ada kesepakatan dengan Penggugat dan ibunya Penggugat/Ibu Ana sehingga rumah Udayana tersebut diperbaiki oleh bu Ana sehingga belum ada kesepakatan, dimana Tergugat diberikan tagihan-tagihan yang menurut Tergugat tagihan yang diminta terlalu tinggi dari yang seharusnya sehingga belum ada kesepakatan sampai akhirnya terjadi gugatan sederhana di Pengadilan Negeri Denpasar;
- Bahwa saksi membenarkan foto - foto yang diperlihatkan di depan persidangan, seperti foto posisi tempat tidur benar, foto letak dapurnya

Hal 22 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



benar, Krannya warna hitam, interior-interior benar letaknya dan ada tempat untuk anjing-anjingnya;

- Bahwa Tergugat pindah rumah ke Puri Gading pada tanggal 31 Januari 2021;
- Bahwa ada jaminan yang Tergugat bayar yaitu sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), pembayaran 1 (satu) tahun sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) dan pembayaran 6 (enam) bulan sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 28 Juli 2021;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat kurang cermat dalam membuat gugatan sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps, karena pada halaman 2 kalimat kedua tertulis "Adapun yang menjadi dasar diajukannya *Gugatan Perceraian* ini adalah sebagai berikut : "kalimat tersebut tertulis dalam gugatan sederhana perbuatan melawan hukum adalah merupakan kesalahan fatal yang membuat gugatan Penggugat kabur dan sudah sepatasnya ditolak atau dinyatakan tidak diterima";
2. Bahwa Penggugat juga salah memilih hukum dalam mengajukan gugatan ini karena sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatan bahwa adanya sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Oktober 2020 yang dibuat oleh Penggugat sendiri dalam Bahasa Inggris sebagaimana tertulis Lease Agreement tanggal 20 Oktober 2020, dan ditanda tangani oleh Penggugat sebagai First Party or Lessor dan Tergugat sebagai Second Party or Lessee dengan kesepakatan untuk memilih domisili hukum

Hal 23 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



apabila terjadi sengketa atas perjanjian ini adalah di *Pengadilan Negeri Jakarta Selatan*, sebagaimana tertulis dalam Lease Agreement halaman 4 Article 8 : Dispute Resolution pada ayat 3 : “Any unresolved issue/Questions arising from this agreement shall be settle by mutual agree to settle the caseat legal count of South Jakarta”, Apabila diterjemahkan secara bebas kurang lebih artinya dalam Bahasa Indonesia, terhadap adanya perbedaan pendapat atau permasalahan terkait perjanjian ini dimasa depan akan diselesaikan dengan kesepakatan bersama para pihak, apabila tidak bisa diselesaikan maka para pihak setuju menyelesaikan melalui jalur hukum di wilyah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga dengan didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Denpasar sudah mengabaikan kesepakatan tertulis yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat sehingga sudah sepatutnya gugatan ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur antara posita dan petitum karena dalam Posita Penggugat menjelaskan kronologis tentang tuduhan kepada Tergugat telah melakukan Tindakan wanprestasi atas kesepakatan sewa menyewa tanggal 20 Oktober 2020 sementara dalam Petitum Penggugat memohon Majelis Hakim menyatakan hukum Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga atas gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur, Tergugat memohon kepada Yang Mulia Hakim yang menyidangkan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap sangkalan halaman 2 (dua) dari gugatan dimana tertulis : yang menjadi dasar diajukannya “Gugatan Perceraian Ini, dimana kalimat tersebut tertulis dalam Gugatan Sederhana Perbuatan Melawan Hukum” ;

Menimbang, setelah Hakim mencermati bahwa dalam posita dan petitum dari gugatan ini semuanya mendalilkan Gugatan Sederhana sehingga hal tersebut hanya kesalahan pengetikan yang tidak mempengaruhi substansi dari dalil-dalil pokok gugatan sederhana maupun dalam petitum-petitum gugatan sederhana ini, sehingga eksepsi tentang hal tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan bahwa di dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat apabila terjadi perbedaan

*Hal 24 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendapat atau permasalahan terkait perjanjian ini dimasa depan akan diselesaikan dengan kesepakatan bersama para pihak, apabila tidak dapat diselesaikan maka para pihak setuju menyelesaikan permasalahan melalui jalur hukum di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini Hakim berpendapat : Bahwa di dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 disebutkan dalam Pasal 4 ayat (3) "Bahwa dalam Gugatan Sederhana Penggugat dan Tergugat bisa digugat dengan Domisili Wilayah Hukum Pengadilan Yang Sama";

Menimbang, bahwa walaupun Dalam Perjanjian yang dibuat antara Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) yang dalam Pasal 8 Penyelesaian Sengketa dalam poin ke 3 disebutkan "Setiap masalah/pertanyaan yang belum terselesaikan yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan dengan kesepakatan bersama. Jika hal ini memungkinkan, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan kasus ini di Pengadilan Hukum Jakarta Selatan"

Menimbang, bahwa dalam Pasal 17 PERMA Nomor 2 Tahun 2015 sebagaimana telah diubah dengan PERMA Nomor 4 Tahun 2019 disebutkan : Bahwa dalam gugatan sederhana tidak dapat diajukan Tuntutan Provisi, Eksepsi, Intervensi, Rekonvensi, Replik, Duplik atau Kesimpulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut menurut hemat Hakim Penggugat dan Tergugat dapat mengajukan Gugatan Sederhana karena berada dalam wilayah hukum yang sama dan berdasarkan Asas Domisili dimana alamat Penggugat di JL. Uluwatu, Gang Indra No.7X. Br. Werdhi Kosala, Ungasan Kuta Selatan, Kabupaten Badung. Sedangkan Tergugat beralamat di Jl. Ting Mas I Puri Gading Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung. Sehingga alamat ke 2 (dua) Para Pihak baik Penggugat maupun Tergugat berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri yang sama dalam hal ini Pengadilan Negeri Denpasar, sehingga untuk menciptakan peradilan yang berasaskan cepat, sederhana, dan biaya ringan maka Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena secara jelas para pihak tidak dapat mengajukan eksepsi berdasarkan Pasal 17 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019, yang mengatur Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, sehingga menurut

Hal 25 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hemat Hakim petium yang menyatakan tentang hal tersebut diatas, patut dinyatakan tidak adapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat yang tidak jelas atau kabur antara posita dan petitum karena dalam Posita Penggugat menjelaskan kronologis tentang tuduhan kepada Tergugat telah melakukan Tindakan Wanprestasi atas kesepakatan sewa menyewa tanggal 20 Oktober 2020, sementara dalam Petitum Penggugat memohon Hakim menyatakan hukum Tergugat terbukti melakukan perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut menurut Hakim telah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan kebenarannya oleh Penggugat dan Tergugat di depan persidangan, sehingga eksepsi tentang hal tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dari dalil-dalil gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada awalnya antara Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan Sewa Menyewa atas 1 (satu) unit Rumah Udayana Lodge 26 A Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung pada tanggal 20 Oktober 2019 sampai dengan tanggal 20 Oktober 2022, dan Tergugat telah membayar sewa rumah sejumlah Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) sampai dengan bulan Februari 2021, oleh karena Tergugat terkadang jarang dirumah dan terkadang tidak ada dirumah dengan intensitas yang lama menyebabkan membuat Penggugat merasa khawatir. Sehingga Penggugat pada saat melihat keadaan rumah yang disewa oleh Tergugat pada saat itu Tergugat tidak berada di rumah, dan kondisi lampu rumah menyala, dan keran air menyala, sehingga membuat Penggugat dan Ibunya yang bernama Ibu Ana berinisiatif untuk membuka pintu rumah menggunakan kunci cadangan dan melihat Tergugat memang tidak ada di rumah tersebut dengan melihat kondisi rumah yang rusak berantakan, Penggugat sudah berusaha untuk menghubungi Tergugat untuk mempertanggungjawabkan kerusakan atas rumah yang disewanya tersebut, dimana pada awalnya Tergugat berjanji untuk memperbaiki kerusakan atas rumah tersebut namun tidak ditepati oleh Tergugat sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan, akhirnya Penggugat melakukan perbaikan sendiri atas rumah tersebut sehingga menghabiskan biaya sejumlah Rp. 22.281.554,- (dua puluh dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu, lima ratus lima puluh empat ribu rupiah), dan Penggugat bermaksud untuk meminta Tergugat mengganti seluruh biaya kerusakan rumah tersebut, tetapi Tergugat

*Hal 26 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mau mengganti kerugian atas kerusakan rumah tersebut, sehingga Penggugat menganggap Tergugat sudah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat merasa dirugikan dengan perhitungan :

1. Biaya Perbaikan Rumah Rp. 22.282.554,- (dua puluh dua juta dua ratus delapan puluh dua juta lima ratus lima puluh empat rupiah);
2. Sisa Sewa rumah = Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) jadi total kerugian Rp. 87.281.554,- (delapan puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-61, dan 3 (tiga) orang saksi atas nama Fany, Rahmat Yayak, dan Riyan Widiyanto;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada intinya Tergugat membenarkan menyewa 1 (satu) unit rumah Udayana Lodge 26 A Jimbaran Bali, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dan sejak akhir Tahun 2019, Tergugat sudah tinggal di rumah tersebut namun baru diminta tanda tangan perjanjian sewa oleh Penggugat sekitar tanggal 20 Oktober 2020 dengan kesepakatan pembayaran dilakukan dilakukan setiap tahun bukan dibayar penuh, Tergugat sebagai penyewa membayar deposit sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan membayar sewa pertahun Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) pada tanggal 29 November 2019, dan pembayaran sewa tahun kedua selama 6 bulan sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) yaitu pada bulan Desember 2020 sampai bulan Mei 2021, namun Penggugat sudah melakukan tindakan paksa dengan masuk ke rumah yang disewa oleh Tergugat tanpa ijin dan pemberitahuan sebelumnya, dengan mengklaim sudah melakukan perbaikan sebesar Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah), sehingga jelas tindakan Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang tidak bisa diterima oleh Tergugat, apalagi sebelum gugatan diajukan ke Pengadilan Penggugat tidak pernah mengirimkan surat peringatan (somasi) kepada Tergugat sehingga gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah tindakan hukum yang sumir karena dilakukan oleh Penggugat secara sepihak dan dilakukan dalam masa sewa yang masih menjadi hak Tergugat;

Hal 27 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat juga telah mengajukan bukti surat bertanda T-1A, T-1B, T-2, T-3 dan T-4 dan juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama : Nunik Anggreni;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan jawaban yang diajukan Tergugat maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah

1. Apakah Perjanjian sewa - menyewa yang dibuat oleh pihak Penggugat dan Tergugat mengikat dan harus ditaati oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat) ?
2. Apakah perbuatan Tergugat yang telah melakukan pengerusakan barang-barang rumah yang disewanya dari Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdata, Perjanjian adalah *suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*". Selanjutnya Pasal 1320 KUHPerdata mengatur mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan /hal tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang/sebab yang halal;

Lebih lanjut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan sebagai berikut :  
*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*

*Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;*

Menimbang, bahwa mengenai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) yaitu Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka Hakim berpendapat karena Surat Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berperkara adalah sah dan berkekuatan hukum maka Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Pihak Penggugat dan Tergugat tertanggal 20 Oktober 2020 (vide bukti P-3, T-1A/T.1-B), sebagaimana isi dari perjanjian tersebut yang telah diuraikan dalam Pasal - Pasal Perjanjian Pasal 1 s/d Pasal 8, haruslah secara nyata dilaksanakan oleh para pihak sebagai pihak-pihak dalam perjanjian tersebut, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi

Hal 28 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dan terjemahannya, bukti T-1A dan terjemahannya bukti T-1B dari Bahasa Inggris diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia menerangkan bahwa perjanjian sewa menyewa antara Penggugat (Ike Septianingsih) sebagai Pihak yang menyewakan dengan Tergugat (Kennet Michael Mason) sebagai Pihak Penyewa terhadap 1 (satu) unit Rumah Udayana Lodge 26 A Jimbaran, Kuta Selatan Badung, dimana perjanjian tersebut dibuat tertanggal 20 Oktober 2020, dimana dalam Pasal-Pasal perjanjian sewa menyewa tersebut dari Pasal 1 s/d Pasal 8 berisi kesepakatan yang harus dijalankan kedua belah pihak dan harus mentaatinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua) agar menyatakan perbuatan Tergugat yang melakukan pengrusakan barang - barang rumah dari Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam hukum perdata adalah segala perbuatan yang menimbulkan kerugian yang membuat korbannya dapat melakukan tuntutan terhadap orang yang melakukan perbuatan tersebut. Perbuatan Melawan Hukum juga diartikan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan hak-hak orang lain, dan merugikan pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan :  
"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang bernama : Rahmat Yayat yang memberitahu ibu Ana (ibu dari Penggugat) bahwa Tergugat telah pergi meninggalkan rumah yang disewanya di Rumah Udayana Lodge 26 A Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, karena saksi diminta Tergugat untuk mencarikan mobil pickup untuk mengangkut barang-barang dan saksi ikut memindahkan barang-barang milik Tergugat, dan saksi melihat kondisi rumah yang berantakan, kotor, dan banyak kotoran anjing karena Tergugat banyak memelihara anjing yang dilepas di dalam rumah yang disewanya kemudian saksi sempat memeriksa ke dalam rumah bersama ibu Ana dengan melihat barang-barang rumah yang rusak seperti pintu rusak, banyak sampah, temboknya kotor, lemari dan tempat tidur rusak, sehingga

Hal 29 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/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 merasa dirugikan karena rumah yang disewa oleh Tergugat banyak barang-barang yang rusak yang disebabkan oleh anjing-anjing peliharaan Tergugat dan hal tersebut telah didukung oleh keterangan saksi Tergugat yang bernama Nunik Anggreni yang menurut saksi Tergugat mengakui ada kerusakan atas barang - barang yang ada pada rumah yang disewanya yang disebabkan oleh anjing-anjing yang dipelihara Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat agar Tergugat mau bertanggung jawab atas kerusakan barang-barang milik Penggugat tersebut, namun Tergugat sulit dihubungi sampai akhirnya Penggugat memanggil tukang bangunan untuk memperbaiki rumah tersebut dengan biaya perbaikan atas rumah yang telah dikeluarkan dari uang pribadi Penggugat, sehingga Penggugat meminta Tergugat untuk mengganti biaya perbaikan atas rumah tersebut, namun Tergugat tidak mau memberikan ganti kerugian atas perbaikan rumah dan kerusakan barang-barang milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Riyon Widiyanto yang bekerja sebagai tukang bangunan di rumah tersebut menerangkan bahwa banyak kerusakan dari rumah tersebut yang diperbaiki oleh saksi seperti pintu yang rusak, keramik yang jebol, dan atap rumah ada yang bocor dan saksi bekerja memperbaiki rumah tersebut kira-kira selama 2 (dua) minggu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut diatas menurut Hakim bahwa telah secara jelas bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan hukum karena ada kerugian yang disebabkan oleh kerusakan barang - barang di rumah tersebut selama Tergugat menyewa rumah milik Penggugat tersebut, dengan demikian petitum angka 2 (dua) gugatan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 (tiga) agar Tergugat membayar seluruh kerugian Penggugat dengan total kerugian sejumlah Rp.87.281.554,- (delapan puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat ribu rupiah), akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Penggugat menghitung kerugian atas sewa rumah tersebut yaitu:

- a. Biaya Perbaikan Rumah Rp. 22.281.554,- (dua puluh dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat rupiah) ;
- b. Sisa sewa rumah Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah)

Jadi total kerugian Rp.87. 281.554,- delapan puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat ribu rupiah)

Hal 30 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perbaikan rumah sejumlah Rp.22.281.554,- dua puluh dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat rupiah) akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat bertanda P-1 s/d P-52 setelah ditotal jumlahnya sesuai dengan rincian service rumah Udayana dari tanggal 9 Februari s/d tanggal 20 Februari 2021, (bukt P-53) diperoleh jumlah Rp.22.281.554,-(dua puluh dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam perjanjian disebutkan dengan daftar inventaris terlampir :

- |                            |        |
|----------------------------|--------|
| - Pendingin ruangan        | 1 unit |
| - Tempat tidur set lengkap | 1 unit |
| - Bantal                   | 2 unit |
| - Meja hias                | 1 unit |
| - Lemari kecil             | 1 unit |
| - Kursi                    | 1 unit |

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan kerugian yang diminta oleh Penggugat menurut Hakim dari jawaban Tergugat sendiri mengakui ada kerusakan barang-barang milik Penggugat yang disebabkan oleh anjing-anjing milik Tergugat, karena anjing-anjing Tergugat tersebut dilepas sehingga merusak barang-barang yang ada di rumah Penggugat dan menyebabkan rumah tersebut menjadi kotor;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-53 berupa rincian renovasi /service rumah dari tanggal 9 Februari 2021 s/d tanggal 20 Februari 2021, dengan total Rp.22.281.554,- (dua puluh dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat ribu rupiah), dimana disebutkan ada Water Heather dengan harga Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan biaya Setting Water Heather dengan harga Rp. 768.000,- (tujuh ratus enam puluh delapan ribu);

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi dari Tergugat yang bernama Nunik Anggreni yang menyebutkan di dalam rumah yang disewa oleh Tergugat tidak ada Water Heather (mesin pemanas air) dan di dalam perjanjian sewa (daftar inventaris, Water Heather) tidak ada disebutkan, sehingga seharusnya renovasi dan perbaikan barang barang yang rusak adalah = **Rp.22.281.554 - Rp.2.500.000 - Rp.768.000,-** sehingga yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah = **Rp.19.013.554,- (Sembilan belas juta tiga belas ribu lima ratus**

Hal 31 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**lima puluh empat rupiah),** dengan demikian Hakim hanya dapat mengabulkan sejumlah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan yaitu dari keterangan saksi FANY yang menyatakan bahwa saksi yang mengetahui surat perjanjian tersebut dimana disebutkan perjanjian berlaku selama 3 (tiga) tahun yaitu dari tanggal 20 Oktober 2020 sampai dengan 20 Oktober 2022, sedangkan harga sewa adalah Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) per tahun, sedangkan untuk deposit/uang jaminan adalah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi FANY mengatakan bahwa Tergugat belum melunasi sewa kontraknya bahkan belum selesai masa kontrak/sewa Tergugat telah pergi meninggalkan rumah yang disewanya pindah ke daerah Puri Gading, bahkan rumah yang disewa oleh Tergugat dari Penggugat tersebut banyak ditemukan kerusakan pada rumah itu, dan menurut saksi Tergugat baru membayar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) karena Tergugat tidak bisa membayar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) sesuai dengan pembayaran pertama yang semestinya harus dibayarkan oleh Tergugat, sehingga Tergugat tidak mentaati isi perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap isi perjanjian yang telah disepakati tersebut berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat yang bernama : Nunik Anggreni bahwa Tergugat pernah membayar sewa rumah karena saksi pernah melihat bukti transfer pembayaran dari Tergugat yang di transfer pembayarannya pada rekening perusahaan Asianna Oriental, dan Tergugat juga memperpanjang masa kontrak lagi 6 (enam) bulan sejumlah Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), jadi membayar setengahnya dari seharusnya sewa kontrak Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) dalam waktu 1 (satu) tahun. Bahwa menurut saksi Tergugat sudah membayar sewa kepada Tergugat sejumlah Rp 26.000.000,- Deposit Rp.10.000.000,- dan pembayaran 6 (enam) bulan sejumlah Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), namun bukti fisik/Nota uang jaminan tersebut tidak pernah saksi melihat bukti tersebut;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat yang menyatakan sisa sewa rumah yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), dalam hal ini berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat adalah : dari bukti T-2 ( dari rekening Kenneth Michael Mason) Nomor rekening 0001 7540 1763 di Bank Of America tertanggal 1 November 2019 mentransfer sebesar USD 1.175.76 (seribu seratus tujuh puluh lima point tujuh

*Hal 32 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh enam) Nilai Dollar saat itu Rp.14.022 jadi kalau di rupiahkan sebesar Rp.16.486.506 (enam belas juta empat ratus delapan puluh enam lima ratus enam ruibu rupiah), bukti T-3 (bahwa Tergugat juga mentransfer uang sebesar USD 1.647.61 (seribu enam ratus empat puluh tujuh point enam puluh satu), nilai tukar Dollar saat itu adalah Rp.13.886,- sehingga bila dirupiahkan menjadi Rp. 22.880.294,- (dua puluh dua juta delapan ratus delapan puluh ribu dua ratus sembilan puluh empat rupiah) yang telah disetorkan ke Asiana Oriental;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perjanjian Penyewa /Tergugat tidak mentaati isi perjanjian dari yang seharusnya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan/Penggugat dimana seharusnya Tergugat menyewa selama 3 (tiga) tahun dari tanggal 29 Oktober 2020 s/d 20 Oktober 2022 namun kenyataannya Tergugat hanya menempati kira - kira 1 tahun dan diperpanjang 6 (enam) bulan sehingga mengingkari kesepakatan perjanjian sewa menyewa yang telah mereka Penggugat dan Tergugat buat sesuai bukti perjanjian tersebut ) vide bukti P-3 dan bukti T-1A dan T-1B;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 Harga Sewa pada poin 1. Harga sewa sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta) per tahun dan Penyewa juga bertanggung jawab terhadap tagihan listrik, air, dan fasilitas yang menjadi langganan Pihak Penyewa;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat walaupun menurut saksi Tergugat yang bernama Nunik Anggreni yang menyatakan bahwa Tergugat telah membayar sewa 1 (satu) tahun pertama Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), Deposit Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan membayar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) untuk pembayaran 6 (enam) bulan dari bulan November 2020 sampai dengan bulan Mei 2021, sehingga apabila dijumlah Tergugat telah membayar sewa rumah Rp.49.000.000,- (empat puluh Sembilan juta rupiah), namun dari saksi yang bernama FANY yang diajukan oleh pihak Penggugat menyebutkan bahwa pembayaran baru dilakukan Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut tidak ada bukti yang secara jelas menunjukkan bukti pembayaran sewa menyewa rumah dari Tergugat kepada Penggugat, namun bila dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti T-2 (bukti rekening koran atas nama Kenneth Michael Mason Nomor Rekening 0001 7540 1763 di Bank of America, tanggal 01 November 1.775.76 (seribu seratus tujuh puluh lima point tujuh puluh enam) dengan nilai tukar Dollar Amerika Serikat dengan nilai tukar Dollar USD

Hal 33 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu itu sebesar Rp.14.022 jadi kalau dirupiahkan sebesar Rp.16.486.506,- (enam belas juta empat, bukti T-3 (Bukti Rekening Koran Kenneth Michael Mason) nomor rekening 0001 7540 1763 di Bank of America tertanggal 02 Desember 2019 mentransfer sebesar Rp.1.647.61 (seribu enam ratus empat puluh tujuh point enam puluh satu) Dollar Amerika Serikat dengan nilai tukar dollar USD waktu itu sebesar Rp.13.886,- jadi kalau dirupiahkan sebesar Rp. 22.880.294,- (dua puluh dua juta delapan ratus delapan puluh dua ratus sembilan puluh empat rupiah) kepada rekening Bank atas nama Asiana Oriental. Bahwa menurut bukti T-4 (Rekening Koran dari Kenneth Michael Mason) Nomor Rekening : 003597153406, halaman ke 2 tertanggal 1 November 2020 mentransfer uang sebesar Rp.7.725.000,- (tujuh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada rekening atas nama Asiana Oriental;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang menyatakan Tergugat telah membayar Deposit sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tidak pernah diajukan bukti tertulis di persidangan tentang pembayaran Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tersebut sehingga bukti tentang hal tersebut tidak ada walaupun dari keterangan saksi Nunik Anggreni ada yang menyebut bahwa Tergugat telah membayar Deposit Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga keterangan saksi tentang hal tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat /Pihak Penyewa/Pihak Kedua menyatakan telah membayar sewa rumah yang disewanya namun belum selesainya masa sewa Tergugat telah pergi meninggalkan rumah tersebut, tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat/ Yang Menyewakan/Pihak Pertama, hal tersebut tentunya pihak Tergugat telah mengingkari perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat oleh karena dalam perjanjian disebutkan Dalam Pasal 1 Masa Sewa : 1) Perjanjian ini berlaku selama 3 (tiga) tahun (20 Oktober 2020 s/d 20 Oktober 2022), 2) Pihak Penyewa memiliki hak terlebih dahulu untuk memperpanjang masa sewa, dengan harga sewa dan syarat ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Jika Penyewa berkeinginan untuk memperpanjang masa sewa, pihak penyewa harus memberitahukan pihak yang menyewakan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) sebelum berakhirnya masa sewa perjanjian ini. Pembayaran atas perpanjangan dari perjanjian ini akan dibayarkan oleh pihak penyewa pada 10 (sepuluh) hari sebelum masa berakhirnya perjanjian ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat bahwa Tergugat sudah menempati rumah pada bulan November 2019, namun perjanjian dibuat mulai tanggal 20 Oktober 2020, dan Tergugat telah

Hal 34 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggalkan rumah yang disewanya tersebut pada bulan Februari 2021, yang menurut Tergugat masih dalam masa sewa karena Tergugat memperpanjang selama 6 bulan dari masa sewa yaitu dari bulan November 2021;

Menimbang, bahwa menurut bukti surat-surat yang diajukan oleh Tergugat maka total pembayaran yang ditransfer kepada Asianna Oriental Service adalah = **Rp.16.486.506,- + Rp.22.880.294,- + Rp.7.725.000,-** sehingga bila dijumlah menjadi = **Rp 46.871.800,-** (empat puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus rupiah), namun dari bukti yang diajukan Penggugat ada perbedaan jumlah /harga sewa yang sudah dibayar oleh Tergugat. Dimana bukti P-1 menunjukkan Tergugat sudah membayar sewa rumah di Jl.Udayana Logge 26 A Jimbaran sejumlah Rp. **23.224.557,-** (dua puluh tiga juta dua ratus dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh tujuh rupiah) pada tanggal 29 November 2021, sedangkan dalam bukti P-2 sewa rumah sudah dibayar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), sedangkan terhadap bukti bahwa Tergugat sudah membayar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat maupun bukti dari Penggugat tidak ada menunjukkan bukti pembayaran Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) tersebut, sehingga apabila dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat maka sewa yang sudah dibayar oleh Tergugat berjumlah = Rp.23.224.557,- + Rp.13.000.000,- = Rp. 36.224.557,- (tiga puluh enam juta dua ratus dua puluh empat ribu lima ratus lima puluh tujuh rupiah), sehingga terjadi jumlah pembayaran sewa rumah yang berbeda antara Versi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan dari Penggugat yang menyatakan sisa sewa rumah yang belum dibayar sejumlah Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) menurut Hakim, Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti-bukti serta rincian yang jelas terhadap sisa sewa rumah yang belum dibayar tersebut tersebut karena secara nyata Tergugat tidak menyewa/menempati rumah dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun karena Tergugat menempati rumah dari November 2019 meskipun di dalam perjanjian tertulis tanggal 20 Oktober 2020 dan Tergugat sudah meninggalkan rumah yang disewanya tersebut sekitar bulan Februari 2021, sehingga perjanjian yang disepakati tersebut telah dilanggar oleh Tergugat sehingga dengan sendirinya *perjanjian tersebut menjadi batal*;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sudah tidak menyewa rumah milik Penggugat lagi, dan tidak ada bukti perhitungan secara jelas tentang sisa sewa sejumlah Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) yang tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat. Sehingga tuntutan tentang sisa sewa rumah

Hal 35 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) tersebut patut ditolak, dengan demikian petitum angka 3 (tiga) agar menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian Penggugat dengan total kerugian sejumlah Rp.87.281.554,- (delapan puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu lima ratus lima puluh empat ribu rupiah), hanya dapat dikabulkan sebagian yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 agar menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah perhari), jika Tergugat tidak melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa uang paksa (Dwangsom) adalah tuntutan dari salah satu pihak agar Hakim dapat menghukum pihak yang lainnya untuk membayar sejumlah uang, yang disebut uang paksa dalam hal ini hukuman pokok tidak dilaksanakan, dengan tidak mengurangi hak ganti rugi dalam hal itu (vide Pasal 606a Rv). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa uang paksa adalah hukuman yang dijatuhkan oleh Hakim kepada salah satu pihak berupa pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokoknya tidak dilaksanakan, maka untuk itu dapatlah dicermati bahwa dua esensi hukum yang dimaksud memiliki keterkaitan;

Menimbang, bahwa keterkaitan yang dimaksud disini dapat disederhanakan yaitu tidak ada hukuman pokok maka tidak ada dwangsom. Hukuman pokok yang dimaksud disini adalah hukuman untuk melakukan sesuatu dan bukan terkait membayarkan sejumlah uang, oleh karena tidak ada penghukuman pokok untuk melakukan sesuatu yang dijatuhkan kepada Tergugat, dan hal tersebut adalah berkenaan dengan pembayaran sejumlah uang atas kerugian yang dialami Penggugat, maka sudah sepatutnya petitum angka 4 (empat) gugatan tersebut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya dengan demikian petitum angka 1 (satu) patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian dan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil - dalil sangkalannya maka Tergugat ada dipihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini dengan demikian petitum angka 5 (lima) gugatan dapat dikabulkan;

Hal 36 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Khususnya Pasal 1313, 1320, 1338 dan Pasal 192 R.Bg, Ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, serta Peraturan - peraturan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2) Menyatakan perbuatan Tergugat yang melakukan pengrusakan barang -barang rumah dari Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian Penggugat dengan total kerugian sejumlah **Rp. 19.013.554,- (Sembilan belas juta tiga belas ribu lima ratus lima puluh empat rupiah)**;
- 4) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- 5) Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp.335.000,- (tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Rabu tanggal 4 Agustus 2021 oleh **Putu Ayu Sudariasih, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim, pada Pengadilan Negeri Denpasar, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu tanggal 4 Agustus 2021** oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Diah Yustiasari, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Panitera Pengganti,

Hakim

**Diah Yustiasari, S.H.**

**Putu Ayu Sudariasih, S.H.,M.H.**

Hal 37 dari 38 putusan Nomor 17/Pdt.G.S/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran .....	Rp	30.000,-
- Biaya proses .....	Rp.	50.000,-
- Pengandaan Berkas	Rp.	40.000,-
- Biaya panggilan .....	Rp.	175.000,-
- PNBP .....	Rp.	20.000,-
- Meterai .....	Rp.	6.000,-
- Redaksi .....	Rp.	10.000,-
J u m l a h .....	<b>Rp.</b>	<b>335.000.</b>

( tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah)