



P U T U S A N

Nomor: 51/Pdt.G/2018/PN.Pya.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Praya yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MOH. UMAR, SH. : Umur ± 58 Tahun, Agama Islam, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Swasta, beralamat di Dusun Mentokok Desa Penujak, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah, yang selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT;**

M E L A W A N

PT. KHARISNA BALI INTERNATIONAL CARGO : yang beralamat Jl. Raya Kuta No. 88 R Kuta-Badung, Bali 8031, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I ;**

I MADE YOGA GIRI : bertempat Tinggal di Perum Cempaka Mas, Blok V.10 Dalung Kuta Utara Denpasar Bali, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II ;**

RUDI RUSDIANTO : Manajer Cabang PT. Kharisna Bali International Cargo di lombok yang beralamat di Bandara Internasional Lombok Desa Tanak Awu, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III ;**

Pengadilan Negeri Tersebut :

Setelah membaca,

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nomor : 51/Pdt.G/2018/PN.Pya tertanggal 21 Mei 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
- Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nomor : 51/Pdt.G/2018/PN.Pya tertanggal 22 Mei 2018 tentang Penetapan hari sidang.
 - ✓ Setelah membaca Surat Gugatan, Jawaban, Replik, Duplik, kesimpulan dari masing-masing Pihak serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;
 - ✓ Setelah mendengar pihak yang berperkara;
 - ✓ Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak yang berperkara ;

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



- ✓ Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak yang berperkara;
- ✓ Setelah membaca berita acara persidangan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Mei 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 21 Mei 2018 dibawah Register perkara Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Pya. telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan Oktober 2017 tergugat 2 melakukan perikatan perjanjian dengan penggugat tentang perjanjian sewa menyewa ruko sebanyak satu kamar/lokal Ruko lantai 1 yang terletak di jalan by pass Penujak Kec. Praya Barat (83572) Kab. Lombok Tengah NTB Dengan luas tanah \pm 1000m2 (seribu meter persegi) dengan sertifikat hak milik Nomor. 23. 02.01.11.1.0059 yang diterbitkan di praya Tanggal 2 Oktober 2001;
2. Kesepakatan tersebut tertuang dalam perjanjian yang ditanda tangani oleh penggugat dan tergugat 2 dan disaksikan oleh tergugat 3, dalam perjanjian tersebut tertuang kesepakatan pada intinya sebagai berikut:
 - a. Jangka waktu kontrak selama 1 tahun mulai terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2017 sampai dengan 30 September 2018 dengan harga kontrak Rp. 10. 000 000 (Sepuluh Juta Rupiah);
 - b. Pembayaran sewa/kontrak dibayar secara cicilan dengan pemberian tahap pertama pada hari jumat tanggal 29 September 2017 sebesar 50% dari harga sewa yaitu Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah) dan sisanya sebanyak 50% yaitu Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah) akan diberikan setelah 6 bulan masa sewa yaitu pada bulan Maret 2018;
 - c. Jika terjadi perselisihan antara para pihak akan diselesaikan di wilayah hukum kepanitaraan Pengadilan Negeri Praya;
3. Bahwa pada kenyataannya setelah bulan Maret 2018 tergugat 2 setelah dihubungi beberapa kali dan penggugat meminta tergugat 2 untuk memberikan pembayaran sebanyak 50% yaitu Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah) tetapi sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Praya tergugat 2 belum melunasi pembayaran tersebut.
4. Bahwa sekitar pada bulan Oktober dan November 2017 saudara Rudi Rusdianto (tergugat 3) Bertindak untuk dan atas nama PT. Kharisna Bali International Cargo menemui Penggugat dengan maksud melakukan perikatan perjanjian Sewa menyewa Ruko sebagai lanjutan masa kontrak pada perjanjian tersebut diatas untuk menyewa seluruh bangunan Ruko tersebut dengan luas bangunan 140 m2 lantai 2. Dimana bangunan tersebut terdiri dari 1 lokal yang telah disekat permanen, dengan fasilitas air, listrik,

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



dan luas halaman depan 112 m2 dan luas halaman samping barat dan belakang ± 148 m2,

5. Bahwa setelah saudara Rudi Rusdianto (tergugat 3) bertemu dengan penggugat selaku pemilik Ruko yang telah disebutkan diatas melakukan negosiasi dan menghasilkan kesepakatan sebagai berikut:
 - a. Tergugat atas nama Manager PT. Kharisna Bali International Cargo menyepakati bersama bahwa masa sewa/kontrak selama 20 Tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah);
 - b. Bahwa pembayaran sewa/kontrak akan diberikan oleh tergugat atas nama PT. Kharisma Bali International Cargo setelah penggugat dapat mengosongkan bangunan ruko tesebut serta tidak terikat kontrak lain dengan pihak ketiga dan menyelesaikan surat-surat yang berkaitan dengan bangunan Ruko tersebut yaitu 1). Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), 2) Surat Jual Beli Tanah, 3) sertifikat hak milik atas nama Moh. Umar, SH;
 - c. Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut diatas pemilik Penggugat. Lansung melukan pembatalan kontrak sebelumnya dengan pihak ketiga yang masih aktif atau belum habis masa sewa yaitu dengan Lembaga Pendidikan dan pelatihan Nusantra College pada Bulan Desember 2017;
6. Bahwa sekitar pada bulan Januari 2018 penggugat dapat menyelesaikan segala apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam diatas pada point 3, dan penggugat selang beberapa waktu kemudian menghubungi tergugat untuk segera dapat melaksanakan isi perjanjian yaitu melakukan serah terima sewa menyewa ruko selama 20 tahun tetapi kenyataannya tergugat mengelak dan tidak sanggup untuk melaksanakan kontrak, sedangkan penggugat telah banyak mengeluarkan biaya/penghabisan sehingga penggugat mengalami kerugian moril dan materil;
7. Bahwa dengan demikian maka penggugat mengalami kerugian materil yang dapat kami rincikan sebagai berikut:
 - a. Kerugian karena tergugat 2 tidak membayar sisa harga sewa ruko sebanyak Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah);
 - b. Kerugian Karena Pembatalan Kontrak dengan pihak ketiga yaitu Lembaga Pendidikan dan pelatihan Nusantara Colleg sebesar Rp. 25.000 000 (Dua puluh Lima Juta Rupiah);
 - c. Kerugian karena pembongkaran sekat kamar sebesar Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah);
 - d. Jasa Penerbitan Izin IMB sebesar Rp. 3.000 000 (Tiga Juta Rupiah);
 - e. Penambahan Luas bangunan ke belakang Sebagai syarat Peneribiatan IMB Sebesar Rp. 40. 000 000 (Empat Puluh Juta Rupiah);

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian maka setelah dijumlah kerugian dari point huruf a, b, c diatas maka total kerugian penggugat saat ini sebesar Rp. 78. 000 000 (Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);

8. Bahwa dengan demikian maka kami mohon kepada majlis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut

- 1) Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan hukum tindakan tergugat adalah tindakan wanprestasi
- 3) Meyatakan hukum jumlah kerugian penggugat sebesar Rp. 78. 000 000 (Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);
- 4) Menghukum tergugat untuk memberikan ganti rugi kepada penggugat sebesar 78. 000 000 (Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);
- 5) Menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau jika majlis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya, KASPAR GAMBAR, S.H. selaku Advokat, pada kantor Hukum/Law Office "KASPAR GAMBAR, SH., & Associates" beralamat di kantor Hukum/Law Office" di Jalan Kenyeri No. 79 B Kota Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juli 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya No. 228/SK-HK/2018/PN.PYA tertanggal 17 Juli 2018, sedangkan Tergugat III hadir kuasanya 1. GILANG HADI PRATAMA, SH. 2. HUSNUL DENI TRIADI, S.H, kesemuanya Advokat, pada Kantor Gilang Hadi Pratama, SH. Lawyer & Legal Service beralamat di Jalan Energi Gg. Pogot Karang Buyuk Kelurahan Ampenan Selatan Kecamatan Ampenan, yang bertindak bersama-sama atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 006/GHP/SK/MTR/2018 tanggal 23 Juni 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Register Nomor 323/SK-HK/2018/PN.Pya tanggal 22 November 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui Mediasi sebagaimana penetapan Mediator Nomor : 51/Pdt.G/2018/PN.Pya tanggal 17 Juli 2018, dengan Hakim mediator AINUN ARIFIN, S.H., namun tidak berhasil sebagaimana laporan hasil mediasi tertanggal 7 Agustus 2018, kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan surat Gugatan Penggugat pada tanggal 11 Mei 2018 yang isinya tetap dipertahankan Penggugat ;

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengajukan Jawaban pada tanggal 21 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas.
2. **Gugatan Penggugat bertentangan dengan Perjanjian sewa menyewa Ruko pada hari Rabu, tanggal 04 tahun 2017.**

Bahwa antara penggugat dan Tergugat 2 pada tanggal 04 oktober tahun 2017 tergugat 2 melakukan perikatan perjanjian dengan penggugat tentang perjanjian sewa menyewa ruko berlantai 2 (dua) yang terletak di jalan By Pass Penujak Kecamatan Praya Barat (83572) Kabupaten Lombok Tengah NTB dengan luas tanah kurang lebih 1000 m² (seribu meter persegi) dengan sertifikat hak milik No. **23.02.01.11.1.00569** yang diterbitkan di Praya, tgl. 26 Oktober 2001 dengan demikian gugatan penggugat salah alamat sebagaimana yang diuraikan penggugat dalam gugatannya pada poin 1. Oleh karenanya gugatan Penggugat **error in persona**.

3. **Kewenangan Penggugat Untuk Mengajukan Gugatan.**

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) karena penggugat tidak cermat dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat 1 dan 2 karena antara penggugat dengan tergugat masing tidak ada hubungan Hukum ingkar janji berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa pada tanggal 04 Oktober tahun 2017. Bukan sebagaimana yang telah ditegaskan dan diakui dalam dalil gugatan penggugat pada poin 1.

Berdasarkan isi dalil gugatan penggugat pada poin 1, maka penggugat tidak mampu membuktikan hubungan hukum antara tergugat 1 dan 2. Oleh karenanya gugatan yang ditujukan penggugat kepada tergugat 1 dan 2 adalah salah alamat, karena gugatan penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Nopember 1985 No. 4 K/Sip/1958 yang menerapkan kaidah hukum, bahwa syarat mutlak untuk menggugat seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, berdasarkan hal tersebut dalil gugatan penggugat tidak terdapat sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan 2, sehingga tidak benar penggugat menggugat tergugat 1 dan 2 dalam perkara aquo.

Berdasarkan atas hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat 1 dan 2 mohon agar Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya yang memeriksa



dan mengadili perkara ini untuk menyatakan hukum gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) atau setidaknya tidak dinyatakan hukum gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi, agar secara mutatis mutandis dianggap dan termasuk dalam pokok perkara ini ;
 2. Bahwa Tergugat 1 dan 2 menolak semua dalil-dalil penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh tergugat;
 3. Bahwa oleh karena obyek sewa menyewa ruko belum pernah ditempati oleh Tergugat 1 dan 2 serta dikuasai berdasarkan alas hak yang sah maka tergugat tidak meminta kembali uang muka yang telah diterima oleh Penggugat dan tidak perlu membayar kerugian penggugat poin 7 huruf b, oleh karenanya dalil gugatan Penggugat poin 7 (tujuh) huruf a, b, c, d, e patut ditolak.
 4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan kerugian materiil yang dialami oleh penggugat tersebut tidak benar, karena Tergugat II sudah membayar uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang telah diterima penggugat.
 5. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin 7 tergugat secara tegas menolak karena dalil tersebut tidak ada dasar hukum untuk dibebankan kepada Tergugat 1 dan 2 sebagai perbuatan ingkar janji dengan penggugat, oleh karenanya dalil-dalil gugatan penggugat tersebut harus ditolak untuk seluruhnya.
 6. Bahwa gugatan penggugat atas perbuatan Wanprestasi dan mohon membayar kerugian tidak beralasan, sehingga dengan demikian unsur Perbuatan Wanprestasi yang mengakibatkan penggugat mengalami kerugian atau menderita kerugian tidak dapat dibuktikan.
 7. Bahwa terhadap gugatan penggugat selain dan selebihnya patut di tolak dan dikesampingkan saja karena tidak relevan dan tidak ada dasar hukum untuk dilaksanakan oleh Tergugat 1 dan 2, sehingga tergugat 1 dan 2 tidak perlu menanggungnya, kecuali hanya dapat menolaknya saja.
 8. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka gugatan dari penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima dan penggugat dinyatakan sebagai penggugat yang tidak baik;
- Bahwa sesuai alasan-alasan yang dikemukakan tersebut di atas, maka tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri praya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :



DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dan jawaban Tergugat 1 dan 2 untuk seluruhnya dan Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan penggugat ditolak seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menolak Permohonan membayar kerugian.
3. Menyatakan hukum adalah tindakan tergugat 1 dan 2 adalah bukan merupakan tindakan wanprestasi.
4. Menyatakan hukum bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 23.02.01.11.1.00569 yang diterbitkan di Praya, tgl 26 Oktober 2001 adalah sah sebagaimana yang tertuang dalam surat perjanjian sewa menyewa ruko antara penggugat dan Tergugat 1 dan 2.
5. Membebaskan Tergugat 1 dan 2 atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk tidak membayar ganti kerugian kepada penggugat.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat 3 juga mengajukan Jawaban pada tanggal 21 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KEWENANGAN RELATIF

Bahwa jika di lihat dari Gugatan Penggugat yang tidak memenuhi kompetensi relatif dari Pengadilan dalam mengajukan Gugatan dikarenakan :

1. Bahwa dalam posita Gugatan Penggugat secara jelas diterangkan kapasitas kedudukan **TERGUGAT 3** sebagai **SAKSI** sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko antara Moh. Umar, SH. sebagai **Pihak Pertama** dengan PT. Khrisna Bali Internasional Cargo yang diwakili oleh I Made Yoga Giri sebagai **Pihak Kedua**.
2. Bahwa **TERGUGAT 3** bukanlah Manager cabang PT. Khrisna Bali Internasional Cargo di Lombok melainkan **TERGUGAT 3** merupakan Branch Manager di PT. Khrisna Multi Sarana Indonesia cabang Lombok.
3. Bahwa **TERGUGAT 3** di dalam gugatan berkapasitas sebagai subyek hukum pribadi dan bukan perwakilan dari PT. Khrisna Bali Internasional



Cargo, karena di dalam Posita Gugatan dan perjanjian yang telah disepakati status dari **TERGUGAT 3** yaitu sebagai **SAKSI**.

4. Bahwa **TERGUGAT 3** berdomisili dan bertempat tinggal di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Mataram.
5. Bahwa menurut Pasal 118 ayat (1) HIR, berbunyi : “Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri”, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam di tergugat....”.
6. Bahwa dengan demikian sesuai dengan Pasal 118 ayat (1) HIR, Pengadilan Negeri Praya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena **TERGUGAT 3** beralamat di Wilayah Pengadilan Negeri Mataram. Oleh karena itu, sudah selayaknya Pengadilan Negeri Praya menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

B. KUALIFIKASI PERBUATAN YANG DITUDUHKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK JELAS OLEH KARENANYA “OBSCUR LIBEL”.

Bahwa memperhatikan Gugatan PENGGUGAT tanggal 21 Mei 2018, Posita Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak sinkron. Hal ini dikarenakan ada kerancuan dan tidak sinkron dalam dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, antara lain :

1. Bahwa dalam posita poin 4 berbunyi **TERGUGAT 3** pada bulan Oktober dan November 2017 bertindak untuk dan atas nama PT. Khrisna Bali Internasional Cargo menemui penggugat dengan maksud melakukan perikatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko sebagai lanjutan masa kontrak pada perjanjian tersebut, sedangkan PENGGUGAT melakukan Perjanjian dengan **TERGUGAT 1** yang diwakili oleh **TERGUGAT 2** sesuai dengan Posita pada Poin 2.
2. Bahwa Gugatan Penggugat sangat **tidak sinkron dan tidak jelas** antara poin 2 dengan poin 4 dimana dalam poin 2 dijelaskan bahwa kedudukan **TERGUGAT 3** sebagai SAKSI kemudian pada poin nomor 4 berbunyi **TERGUGAT 3** bertindak untuk dan atas nama **TERGUGAT 1**.
3. Bahwa Gugatan **TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASAR** dalam dalil-dalilnya tentang **TERGUGAT 3** yang bersangkutan perbuatan wanprestasi, padahal jelas-jelas di dalam Perjanjian tersebut **TERGUGAT 3 BUKAN** merupakan para pihak dalam Perjanjian tersebut dan **HANYA SEBAGAI SAKSI**.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



1. Bahwa dalil-dalil dan fakta-fakta yuridis yang telah dan uraikan dalam eksepsi mohon dianggap merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya, kecuali dalam hal-hal yang **TERGUGAT 3** akui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa benar pada hari Rabu bulan Oktober 2017 telah dilakukan perikatan dalam bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Ruko antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 yang diwakili oleh TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 sebagai saksi.
4. Bahwa tidak benar dalam poin 1 posita PENGGUGAT yang mendalilkan dengan sertifikat hak milik Nomor : 23.02.01.11.1.0059 melainkan sertifikat hak milik Nomor : 23.02.01.11.1.0059.
5. Bahwa benar nilai kontrak ruko sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan Jangka Waktu 1 (satu) tahun dengan pembayaran Down Payment (DP) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan selesai 6 (enam) bulan dibayarkan sisa dari nilai kontrak tersebut.
6. Bahwa tidak benar dalam poin 4 sekitar pada bulan oktober TERGUGAT 3 bertindak untuk dan atas nama PT. Khrisna Bali Internasional Cargo dalam hal ini TERGUGAT 1 melakukan Perikatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko sebagai lanjutna masa kontrak antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 yang diwakilkan oleh TERGUGAT 2 dimana kedudukan TERGUGAT 3 sebagai SAKSI sesuai dengan Posita dalam poin 2 yang menyatakan bahwa TERGUGAT 2 yang menandatangani Perjanjian tersebut dan TERGUGAT 2 berkedudukan sebagai SAKSI.
7. Bahwa tidak benar pada poin 5 huruf a TERGUGAT 3 melakukan kesepakatan untuk mengontrak ruko selama 20 tahun dengan nilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) melainkan TERGUGAT 3 hanya meneruskan informasi dan wacana TERGUGAT 1 yang akan membuka kantor cabang di Lombok jika Perjanjian sewa menyewa Ruko antara PENGGUGAT dan TERGUGAT 1 yang diwakilkan TERGUGAT 2 berjalan lancar dan tidak ada kendala atau permasalahan.
8. Bahwa terkait point 5 huruf b memang merupakan kewajiban dari PENGGUGAT untuk memenuhi syarat administratif izin mendirikan bangunan (IMB) sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor 4 tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu dalam Pasal 6



berbunyi "Setiap orang pribadi atau badan, dilarang mendirikan bangunan apabila" :

- a. Tidak Mempunyai IMB.
- b. Menyimpang dari Ketentuan atau syarat-syarat IMB.
- c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian IMB.
- d. Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Terkait surat jual beli dan sertifikat hak milik atas nama PENGGUGAT merupakan bukti kepemilikan dan untuk kepentingan PENGGUGAT sendiri dan tidak pernah dipaksakan oleh TERGUGAT 3 untuk membuat surat jual beli ataupun sertifikat hak milik karena hal tersebut untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum untuk PENGGUGAT sendiri dan TERGUGAT 3 tidak pernah memaksa untuk membuat sertifikat melainkan TERGUGAT 3 hanya meminta PENGGUGAT untuk menunjukkan bukti kepemilikan sebagai salah satu syarat untuk mengurus izin pembukaan kantor cabang.

9. Bahwa pada point 5 huruf C terkait pembatalan kontrak PENGGUGAT dengan Lembaga Pendidikan dan Pelatihan Nusantara College yang dilakukan oleh PENGGUGAT bukan merupakan tanggung jawab TERGUGAT 3, karena TERGUGAT 3 tidak pernah membuat kesepakatan apapun dengan Penggugat bahkan tidak pernah memerintahkan atau melakukan pemaksaan untuk melakukan pemutusan kontrak karena yang memiliki wewenang serta hak untuk memutuskan kontrak merupakan hak mutlak dari PENGGUGAT selaku pemilik dan pihak yang melakukan perjanjian dengan Lembaga Pendidikan dan Pelatihan Nusantara College serta berdasarkan kemauan dari PENGGUGAT sendiri.
10. Bahwa tidak benar pada posita point 6 PENGGUGAT dapat menyelesaikan segala apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana yang diuraikan pada posita point 3 dimana Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemkab Lombok Tengah terbit Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Lombok Tengah Nomor : 503.23/1652/2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang isinya merupakan izin untuk pembangunan RUMAH TINGGAL bukan



Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Rumah Kantor/Rumah Tokok (Rukan/Ruko).

11. Bahwa rincian kerugian dalam posita Penggugat pada point 7 tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT 3 karena pada point 6 Penggugat mengakui sendiri bahwa hal-hal tersebut merupakan tanggung jawab dari PENGGUGAT karena merupakan kewajiban yang harus diselesaikan sesuai dengan perjanjian Sewa Menyewa Ruko pada hari Rabu bulan Oktober 2017 pada posita Penggugat point 1.

Demikian dalil-dalil Jawaban gugatan ini kami sampaikan, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo* dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Praya tidak berwenang secara relative memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verlaard*).
2. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

➤ Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat 1 dan 2 serta kuasa Tergugat 3 tersebut di atas Penggugat mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 18 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat 1 dan 2 serta Kuasa Tergugat 3 masing-masing mengajukan Duplik pada tanggal 4 September 2018;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama MOH. UMAR, SH., yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto Copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 935 atas nama MUHAMAD UMAR, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-4.
5. Foto Copy Surat Keterangan nomor. 210/KBU-XII/10/2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-5.

Bahwa fotocopy surat-surat bukti tersebut tertanda P-1 s/d P-3 dan P-5 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan surat bukti tertanda P-4 telah dicocokkan sesuai dengan fotocopynya dan telah diberi materai yang cukup, sehingga sah untuk dijadikan alat bukti dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat juga telah mengajukan bukti 3 (tiga) orang saksi yang bernama 1. Saksi LALU HAFAZAH, 2. Saksi MASTURI dan 3. Saksi BURHANUDIN yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan.

Menimbang, bahwa sedangkan Kuasa Tergugat 1 dan 2 mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2-1;
2. Foto Copy Kwitansi, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2-2;
3. Foto Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama MOH. UMAR, SH., yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2-3 ;

Bahwa fotocopy surat-surat bukti tersebut tertanda T1,2-2 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan surat bukti tertanda T1,2-1 dan T1,2-3 telah dicocokkan sesuai dengan fotocopynya dan telah diberi materai yang cukup, sehingga sah untuk dijadikan alat bukti dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa sedangkan Kuasa Tergugat 3 mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Surat Keputusan nomor. 03/KMSI-SK/DIR-/III/2017, yang selanjutnya diberi tanda bukti T3-1 ;
2. Foto Copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko, yang selanjutnya diberi tanda bukti T3-2;

Bahwa fotocopy surat-surat bukti tersebut tertanda T3-1 s/d T3-2 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, sehingga sah untuk dijadikan alat bukti dalam persidangan ;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Para Tergugat juga telah mengajukan bukti 1 (satu) orang saksi yang bernama 1. Saksi LALU HAFAZAH yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan.

Menimbang, bahwa setelah itu Penggugat dan Kuasa Tergugat 1 dan 2 serta kuasa Tergugat 3 masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 1 November 2018.

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak sama-sama menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Tergugat 1 dan 2 telah mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap eksepsi sebagai berikut ;

1. Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat 1 dan 2 menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat 2 pada tanggal 04 Oktober tahun 2017 tergugat 2 melakukan perikatan perjanjian dengan penggugat tentang perjanjian sewa menyewa ruko berlantai 2 (dua) yang terletak di jalan By pass kecamatan praya barat Kabupaten Lombok Tengah dengan luas tanah kurang lebih \pm 1000 m2 (seribu meter persegi) dengan sertifikat hak milik No. **23.02.01.11.1.00569** yang diterbitkan di Praya, tgl. 26 Oktober 2001 dengan demikian gugatan penggugat salah alamat sebagaimana yang diuraikan penggugat dalam gugatannya pada poin 1. Oleh karenanya gugatan Penggugat **error in persona**.
2. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) karena penggugat tidak cermat dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat 1 dan 2 karena antara penggugat dengan tergugat masing tidak ada hubungan Hukum ingkar janji berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa pada tanggal 04 Oktober tahun 2017. Bukan sebagaimana yang telah ditegaskan dan diakui dalam dalil gugatan penggugat pada poin 1.

Menimbang, bahwa pada Eksepsi poin 1. sebagaimana yang telah diuraikan diatas Majelis Hakim Mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa



setelah Majelis Hakim mencermati Surat Gugatan Penggugat bahwa pada bulan Oktober 2017 tergugat melakukan perikatan perjanjian dengan Penggugat sebanyak satu kamar/lokal ruko lantai 1 yang terletak dijalan by pass penujuk kec. Praya barat kab. Lombok tengah hal tersebut tertuang dalam surat perjanjian sewa menyewa ruko antara MOH. UMAR, SH., (Penggugat) sebagai Pihak Pertama dengan PT. KHRISNA BALI INTERNASIONAL CARGO (Tergugat 1) sebagai pihak kedua dalam hal ini diwakili oleh I MADE YOGA GIRI (Tergugat 2) dan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak pada hari rabu tanggal 04 Oktober 2017 (Vide bukti tertanda P-3), hal tersebut jelas bahwa antara Penggugat dan Tergugat 2 ada hubungan hukum dalam melakukan perikatan perjanjian sewa menyewa tersebut sebab tergugat 2 mewakili Tergugat 1 sehingga Majelis berpendapat bahwa tidak terjadi salah alamat ataupun error in personal, dengan demikian maka Eksepsi poin 1 haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa pada Eksepsi poin 2. sebagaimana yang telah diuraikan diatas Majelis Hakim Mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa baik Tergugat 1 dan 2 ada hubungan hukum dalam perikatan perjanjian sewa menyewa ruko serta Penggugat telah cermat mengajukan gugatan tersebut sebagaimana pada poin 1 yang telah diuraikan tersebut diatas maka dengan demikian terhadap Eksepsi Tergugat poin 2 tidak beralasan Hukum dan haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jawabannya Kuasa Tergugat 3 telah mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi kewenangan relatif.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kuasa Tergugat 3 pada poin 1 tersebut Telah di Putus dengan Putusan Sela Nomor : 51/Pdt.G/2018/PN.Pya pada tanggal 19 September 2018;

2. Eksepsi mengenai Obscuur libel

Bahwa Gugatan **TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASAR** dalam dalil-dalilnya tentang **TERGUGAT 3** yang disangkutkan perbuatan wanprestasi, padahal jelas-jelas di dalam Perjanjian tersebut **TERGUGAT 3 BUKAN** merupakan para pihak dalam Perjanjian tersebut dan **HANYA SEBAGAI SAKSI**;

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



Menimbang, bahwa pada Eksepsi poin 2. sebagaimana yang telah diuraikan diatas Majelis Hakim Mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Surat Gugatan Penggugat bahwa sekitar bulan Oktober dan November 2017 sdr. Rudi Rusdianto (Tergugat 3) bertindak untuk dan atas nama PT. KHRISNA BALI INTERNASIONAL CARGO maka untuk menentukan langsung apakah Tergugat 3 mempunyai hubungan hukum langsung dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 maka hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara, maka dengan demikian terhadap Eksepsi Tergugat poin 2 tidak beralasan Hukum dan haruslah ditolak

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Oktober 2017 tergugat 2 melakukan perikatan perjanjian dengan penggugat tentang perjanjian sewa menyewa ruko sebanyak satu kamar/lokal Ruko lantai 1 yang terletak di jalan by pass Penujak Kec. Praya Barat (83572) Kab. Lombok Tengah NTB) Dengan luas tanah ± 1000m2 (seribu meter persegi) dengan sertifikat hak milik Nomor. 23. 02.01.11.1.0059 yang diterbitkan di praya Tanggal 2 Oktober 2001.
2. Kesepakatan tersebut tertuang dalam perjanjian yang ditanda tangani oleh penggugat dan tergugat 2 dan disaksikan oleh tergugat 3, dalam perjanjian tersebut tertuang kesepakatan pada intinya sebagai berikut:
 - a. Jangka waktu kontrak selama 1 tahun mulai terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2017 sampai dengan 30 September 2018 dengan harga kontrak Rp. 10. 000 000 (Sepuluh Juta Rupiah);
 - b. Pembayaran sewa/kontrak dibayar secara cicilan dengan pemberian tahap pertama pada hari jumat tanggal 29 September 2017 sebesar 50% dari harga sewa yaitu Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah) dan sisanya sebanyak 50% yaitu Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah) akan diberikan setelah 6 bulan masa sewa yaitu pada bulan Maret 2018;
 - c. Jika terjadi perselisihan antara para pihak akan diselesaikan di wilayah hukum kepanitraan Pengadilan Negeri Praya;
3. Bahwa pada kenyataannya setelah bulan Maret 2018 tergugat 2 setelah dihubungi beberapa kali dan penggugat meminta tergugat 2 untuk memberikan pembayaran sebanyak 50% yaitu Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah) tetapi sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Praya tergugat 2 belum melunasi pembayaran tersebut.
4. Bahwa sekitar pada bulan Oktober dan November 2017 saudara Rudi Rusdianto (tergugat 3) Bertindak untuk dan atas nama PT. Kharisna Bali International Cargo menemui Penggugat dengan maksud melakukan



perikatan perjanjian Sewa menyewa Ruko sebagai lanjutan masa kontrak pada perjanjian tersebut diatas untuk menyewa seluruh bangunan Ruko tersebut dengan luas bangunan 140 m2 lantai 2. Dimana bangunan tersebut terdiri dari 1 lokal yang telah disekat permanen, dengan fasilitas air, listrik, dan luas halaman depan 112 m2 dan luas halaman samping barat dan belakang ± 148 m2,

5. Bahwa setelah saudara Rudi Rusdianto (tergugat 3) bertemu dengan penggugat selaku pemilik Ruko yang telah disebutkan diatas melakukan negosiasi dan menghasilkan kesepakatan sebagai berikut:
 - a. Tergugat atas nama Manager PT. Kharisma Bali International Cargo menyepakati bersama bahwa masa sewa/kontrak selama 20 Tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 600. 000 000 (Enam Ratus Juta Rupiah);
 - b. Bahwa pembayaran sewa/kontrak akan diberikan oleh tergugat atas nama PT. Kharisma Bali International Cargo setelah penggugat dapat mengosongkan bangunan ruko tersebut serta tidak terikat kontrak lain dengan pihak ketiga dan menyelesaikan surat-surat yang berkaitan dengan bangunan Ruko tersebut yaitu 1). Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), 2) Surat Jual Beli Tanah, 3) sertifikat hak milik atas nama Moh. Umar, SH;
 - c. Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut diatas pemilik Penggugat. Langsung melukan pembatalan kontrak sebelumnya dengan pihak ketiga yang masih aktif atau belum habis masa sewa yaitu dengan Lembaga Pendidikan dan pelatihan Nusantra College pada Bulan Desember 2017;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat 1 dan 2 telah mengajukan jawaban dan membantah terhadap gugatan Penggugat tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa oleh karena obyek sewa menyewa ruko belum pernah ditempati oleh Tergugat 1 dan 2 serta dikuasai berdasarkan alas hak yang sah maka tergugat tidak meminta kembali uang muka yang telah diterima oleh Penggugat dan tidak perlu membayar kerugian penggugat, karena Tergugat II sudah membayar uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang telah diterima penggugat.
2. Bahwa gugatan penggugat atas perbuatan Wanprestasi dan mohon membayar kerugian tidak beralasan, sehingga dengan demikian unsur Perbuatan Wanprestasi yang mengakibatkan penggugat mengalami kerugian atau menderita kerugian tidak dapat dibuktikan.



Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat 3 telah mengajukan jawaban dan membantah terhadap gugatan Penggugat tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar nilai kontrak ruko sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan Jangka Waktu 1 (satu) tahun dengan pembayaran Down Payment (DP) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan selesai 6 (enam) bulan dibayarkan sisa dari nilai kontrak tersebut.
2. Bahwa tidak benar dalam poin 4 sekitar pada bulan oktober TERGUGAT 3 bertindak untuk dan atas nama PT. Khrisna Bali Internasional Cargo dalam hal ini TERGUGAT 1 melakukan Perikatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko sebagai lanjutna masa kontrak antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 yang diwakilkan oleh TERGUGAT 2 dimana kedudukan TERGUGAT 3 sebagai SAKSI sesuai dengan Posita dalam poin 2 yang menyatakan bahwa TERGUGAT 2 yang menandatangani Perjanjian tersebut dan TERGUGAT 2 berkedudukan sebagai SAKSI.
3. Bahwa tidak benar pada poin 5 huruf a TERGUGAT 3 melakukan kesepakatan untuk mengontrak ruko selama 20 tahun dengan nilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) melainkan TERGUGAT 3 hanya meneruskan informasi dan wacana TERGUGAT 1 yang akan membuka kantor cabang di Lombok jika Perjanjian sewa menyewa Ruko antara PENGGUGAT dan TERGUGAT 1 yang diwakilkan TERGUGAT 2 berjalan lancar dan tidak ada kendala atau permasalahan.
4. Bahwa pada point 5 huruf C terkait pembatalan kontrak PENGGUGAT dengan Lembaga Pendidikan dan Pelatihan Nusantara College yang dilakukan oleh PENGGUGAT bukan merupakan tanggung jawab TERGUGAT 3, karena TERGUGAT 3 tidak pernah membuat kesepakatan apapun dengan Penggugat bahkan tidak pernah memerintahkan atau melakukan pemaksaan untuk melakukan pemutusan kontrak karena yang memiliki wewenang serta hak untuk memutuskan kontrak merupakan hak mutlak dari PENGGUGAT selaku pemilik dan pihak yang melakukan perjanjian dengan Lembaga Pendidikan dan Pelatihan Nusantara College serta berdasarkan kemauan dari PENGGUGAT sendiri.
5. Bahwa rincian kerugian dalam posita Penggugat pada point 7 tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT 3 karena pada point 6 Penggugat mengakui sendiri bahwa hal-hal tersebut merupakan tanggung jawab dari PENGGUGAT karena merupakan kewajiban yang harus diselesaikan sesuai

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



dengan perjanjian Sewa Menyewa Ruko pada hari Rabu bulan Oktober 2017 pada posita Penggugat point 1.

Menimbang, bahwa dari apa yang dikemukakan oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat 1 dan 2 serta Kuasa Tergugat 3, dapat ditarik kesimpulan yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah:

- 1. Apakah ada perjanjian sewa menyewa Ruko antara Penggugat dengan Para Tergugat yang dilakukan dalam jangka pendek maupun jangka panjang?**
- 2. apakah ada wanprestasi antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perjanjian sewa menyewa ruko tersebut?**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Kuasa Tergugat maka dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBG, pihak Penggugat haruslah dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya sedangkan Kuasa Tergugat juga punya hak yang sama untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berikut ini dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah Para Tergugat sehingga menjadi dalil tetap yang tidak perlu dibuktikan lagi, yaitu antara Penggugat dan Tergugat II telah mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa satu kamar/lokal Ruko lantai 1 yang terletak di jalan by pass Penujak Kec. Praya Barat (83572) Kab. Lombok Tengah NTB). Jangka waktu sewa menyewa selama 1 tahun terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2017 sampai dengan 30 September 2018 dengan harga kontrak Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah). Pembayaran sewa/kontrak dibayar secara cicilan dengan pemberian tahap pertama pada hari jumat tanggal 29 September 2017 sebesar 50% dari harga sewa yaitu Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah) dan sisanya sebanyak 50% yaitu Rp. 5.000 000 (Lima Juta Rupiah) akan diberikan setelah 6 bulan masa sewa yaitu pada bulan Maret 2018. Bahwa pada bulan Maret 2018 ternyata Tergugat II tidak membayar sisa harga sewa dengan alasan tidak menepati ruko dimaksud dan tidak perlu membayar lagi sisa harga sewa;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan jika Tergugat II telah wanprestasi dengan tidak membayar sisa harga sewa sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagaimana diperjanjikan. Menurut Pasal 1238 KUHPerdara "si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya



waktu yang ditentukan”. Bahwa oleh karena ada perjanjian sewa-menyewa diantara Penggugat dan Tergugat I maka sebagaimana ketentuan pasal a quo akan dilihat kewajiban Tergugat I dalam perjanjian sewa menyewa ruko (vide bukti P-3) sebagai berikut:

“Pasal 2 tentang uang muka dan cicilan diatur bahwa Pihak Kedua (Tergugat I) telah memberikan uang muka atau DP (down payment) sebagai tanda jadi sebesar 50% atau sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada hari jumat 29 September 2017 dan sisa pembayaran sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) akan dibayarkan pada bulan ke enam setelah penyewaan”;

Menimbang, bahwa sebagaimana pasal 2 dalam perjanjian merupakan kewajiban Tergugat II untuk membayar sisa harga sewa kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanpa ada ketentuan apakah Tergugat II akan menempati atau tidak ruko tersebut. Mengenai kewajiban Tergugat II juga disebutkan dalam Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Kewajiban Penyewa untuk membayar harga sewa pada waktu yang ditentukan”. Selain itu Pasal 1338 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau atas alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Tergugat I harus dinyatakan wanprestasi dengan tidak membayar sisa harga sewa ruko sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah ada perjanjian jangka panjang untuk sewa menyewa ruko selama 20 tahun antara Penggugat dan Tergugat I melalui perantaraan Tergugat III sebagaimana didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P.1 s/d P.3. dan saksi – saksi yaitu saksi : 1. Saksi LALU HAFAZAH, 2. Saksi MASTURI dan 3. Saksi BURHANUDIN, sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda P-1 dan T1,2-2 berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama MOH. UMAR, SH. diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu pintu keputusan kepala dinas penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu kabupaten lombok Tengah Nomor 503.23/1652/2017 dan diperuntukkan untuk Pembangunan Rumah Tinggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lokasinya di Penujak Kecamatan Praya Barat Kabupaten Lombok Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 569 tanggal 26 Oktober 2001 atas nama MOH. UMAR.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda P-2 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara RABBANI, S.IP disebut sebagai pihak pertama dan MOH. UMAR, SH. sebagai pihak kedua menerangkan bahwa MOH. UMAR membeli tanah kepada RABBANI, S.IP pada tanggal 13 Desember 2017 seluas \pm 360 m2 pada bulan februari 2013 dengan harga Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) merupakan bukti surat jual beli tanah yang diketahui oleh Kepala Desa Penujak atas nama LALU DIKJAYA Regno. 503/140/Ds.PnjK/2017 tanggal 13 Desember 2017 serta diketahui oleh Camat Praya Barat atas nama H. LALU ZAINI, S.Ip reg.np. 71/590/Kec.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda P-3, T1,2-1 dan T3-2 berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko antara Moh. Umar sebagai pihak pertama dan PT. Khrisna Bali Internasional Cargo sebagai pihak kedua yang diwakili oleh I Made Yoga Giri menerangkan bahwa Moh. Umar dengan PT. Khrisna Bali Internasional Cargo yang diwakili oleh I Made Yoga Giri pada hari rabu tanggal 04 Oktober 2017 dan telah menyepakati serta menandatangani surat perjanjian sewa menyewa ruko serta ditandatangani pulan oleh saksi atas nama LALU HAFAZAH dan RUDY RUSDIANTO.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda P.4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 935 atas nama MUHAMAD UMAR diperoleh fakta hukum bahwa sertifikat tersebut benar milik Penggugat dan bukti sertifikat adalah alat bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum, dan bukti surat ini merupakan akta otentik yang digariskan Pasal 1868 KUHPerdara maupun Pasal 1874 KUHPerdara atau Pasal 285 R.Bg. dan atas bukti surat semacam ini memiliki nilai pembuktian yang mutlak, yakni bagi pihak lain yang menyangkal kebenarannya haruslah dapat membuktikan yang sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 adalah Surat Keterangan nomor. 210/KBU-XII/10/2018 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Praya Unit Penujak yang menerangkan bahwa benar atas nama ZURRIATI sampai saat ini masih mempunyai kredit di BRI Unit Penujak. Pinjaman tersebut menggunakan Jaminan SHM No. 935 Luas 229 M2 atas nama MUHAMAD UMAR alamat Desa Penujak Kecamatan Praya Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi LALU HAFAZAH. menerangkan bahwa Ruko yang dipermasalahkan terletak di Jl. By Pass Penujak Kecamatan Praya Barat Kabupaten Lombok Tengah, setahu saksi

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya

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)



dalam perjanjian tersebut para tergugat akan menyewa ruko milik Penggugat selama 1 (satu) tahun, dalam surat perjanjian sewa tersebut tertera sejak tanggal 4 Oktober 2017 s/d 4 Oktober 2018 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), setahu saksi Tergugat 2 sudah membayar sebahagian saja yaitu sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) karena Tergugat 2 berjanji akan melunasinya kalau sudah berjalan selama 6 (enam) bulan, saksi mengetahuinya karena saksi pernah melihat surat perjanjiannya dan pernah menandatangani surat tersebut sebagai saksi dalam surat perjanjian sewa, setahu saksi Para Tergugat tersebut baru menempati ruko milik Penggugat selama 3 (tiga) bulan dan tidak memperpanjang jangka waktu sewanya, setahu saksi sewa ruko dalam jangka 30 tahun itu belum ada perjanjian secara tertulisnya.

Menimbang, bahwa saksi MASTURI menerangkan bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dengan PT. Kharisma Bali Internasional berupa ruko yang terletak di jl. Bypass Penujak Kecamatan Praya Barat Kabupaten Lombok Tengah, setahu saksi penggugat menyewakan ruko itu kepada pihak yang membuka kursus bahasa inggris namun saksi melihat ada pembongkaran bangunan dalam ruko tersebut dan penggugat memberitahukan saksi bahwa PT cargo yang akan menyewa Ruko tersebut.

Menimbang, bahwa saksi BURHANUDIN menerangkan bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian sewa menyewa ruko milik Penggugat dengan Pk Rudi berupa ruko yang terletak di jl. Bypass Penujak Kecamatan Praya Barat Kabupaten Lombok Tengah, setahu saksi penggugat pernah bercerita kalau telah menyewakan ruko senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) namun belum dibayar lunas karena saksi pernah disuruh oleh penggugat menagih sisa pembayaran uang sewa ruko kepada Pak Rudi, bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama pk Rudi menyewa ruko milik pak umar tersebut, saksi tidak tahu mengenai perjanjian sewa jangka panjang tersebut.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya Kuasa Tergugat 1 dan 2 telah mengajukan bukti surat bertanda T1,2-1 s/d T1,2-3 sedangkan Kuasa Tergugat 3 telah mengajukan bukti surat tertanda T3-1 s/d t3-2 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu saksi LALU HAFAZAH ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1,2-1 adalah berupa kwitansi bermaterai Rp. 6000 yang telah diterima dari PT. KMSI LOP untuk Pembayaran Ruko Kantor Kharisma Logistic terbilang Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang telah diserahkan oleh MOH. UMAR., atas bukti surat tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa bukti surat ini merupakan akta dibawah tangan, sehingga dalam pembuktiannya membutuhkan alat bukti yang lain untuk menguatkannya;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T3-1 adalah berupa Surat Keputusan Nomor : 03/KMSI-SK/DIR-/III/2017 menerangkan bahwa Sarana Logistik diputuskan ditetapkan terhitung sejak tanggal 20 Maret 2017 Nama Rudy Rusdianto ERN : 909.06.19.0002 ditetapkan sebagai Manajer PT. Khrisna Multii Sarana Indonesia Cabang Lombok yang ditetapkan di Ngurah Rai tanggal 15 Maret 2017.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan selanjutnya yakni Apakah ada perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat yang diwakili oleh Tergugat 3 sehubungan dengan sewa/kontrak jangka panjang (sebagaimana dalam posita gugatan penggugat)?

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum diatas Penggugat dengan Tergugat 1 dan 2 telah terikat dalam perjanjian sewa menyewa ruko tanah berupa rumah toko (ruko) berlantai 2 yang berdiri diatasnya yang terletak di alamat (jalan By Pass, Penujak Kec. Praya Barat (83572), Kab. Lombok Tengah, NTB) dengan luas tanah 1.000 m² / 10 are dengan sertifikat hak milik nomor 32.02.01.11.1.00569 diterbitkan di Praya tanggal 26 Oktober 2011, surat perjanjian tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak dan 2 orang saksi yang bernama LALU HAFAZAH dan RUDY RUSDIANTO (Tergugat 3) di Penujak pada hari Rabu tanggal 04 Oktober 2017 (vide bukti tertanda P-3, T1,2-3 dan T3-2) dan hal tersebut telah dipenuhi oleh pihak tergugat 1 dan 2 dalam perjanjian sewa menyewa ruko dengan penggugat serta dihubungkan dengan keterangan saksi LALU HAFAZAH mengetahui Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyewa ruko milik Penggugat baru 3 bulan, artinya bahwa perjanjian sebagaimana dalam psl 2 dalam surat perjanjian sewa menyewa ruko belum mencapai 6 bulan sehingga tidak melanjutkan sewa ruko tersebut.

Menimbang, bahwa kemudian didalam posita penggugat pada poin 5 menyatakan sdr. Rudi Rusdianto (Tergugat 3) bertemu dengan Penggugat selaku pemilik ruko telah melakukan negosiasi menghasilkan kesepakatan salahsatunya adalah ada kesepakatan jangka panjang Tergugat atas nama Manager PT. Kharisna Bali Internasional Lombok Cargo menyepakati bersama bahwa masa sewa/kontrak selama 20 tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa sebagai ketentuan pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya** maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk



seia sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dipihak ketiga dan tidak ada gangguan

2. **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan** maksudnya adalah Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian berarti mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum
3. **Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian.** Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya.
4. **Suatu sebab yang halal** ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KUHPerdata, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUHPerdata, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum diatas telah ternyata belum ada suatu kesepakatan antara Tergugat II dengan Penggugat untuk melakukan sewa-menyewa ruko. Bahwa sebagaimana keterangan saksi Lalu Hafazah dari pihak Tergugat, benar ada pembicaraan untuk menyewa ruko milik Penggugat untuk jangka panjang akan tetapi belum sampai pada tahap kesepakatan. Bahwa belum adanya kesepakatan karena ada permasalahan telknis dari bangunan ruko milik Penggugat yang tidak sesuai dengan persyaratan usaha dari Tergugat II. Bahwa oleh karena tidak ada kesepakatan dalam sewa menyewa ruko Penggugat untuk waktu 20 (dua puluh) tahun sebagaimana dalil Penggugat maka oleh karena itu perjanjian sewa menyewa ruko *a quo* untuk jangka panjang tidak memenuhi syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak pernah ada perjanjian mengenai sewa menyewa ruko untuk jangka panjang antara Penggugat dan Tergugat I maka segala tuntutan Penggugat sehubungan hal tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum kedua gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan sepanjang menyatakan Tergugat I telah wanprestasi dengan tidak membayar sisa harga sewa sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I wanprestasi maka sebagaimana ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka Tergugat I harus membayar kewajibannya tersebut sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Penggugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ketiga dan keempat beralasan untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sebagai pihak yang dikalahkan maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian maka petitum kesatu harus ditolak;

Memperhatikan Pasal 1238, Pasal 1267, 1320, Pasal 1338 ayat 2 dan Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Kuasa Tergugat 1 dan 2 serta Kuasa Tergugat 3 untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I wanprestasi kepada Penggugat dengan tidak membayar sisa harga sewa ruko sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);
3. Menyatakan kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.1.028.000,00 (satu juta dua puluh delapan ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya, pada hari Rabu, tanggal 21 November 2018 oleh Putu Agus Wiranata, S.H.M.H. selaku Hakim Ketua, Fita Juwiati, S.H. dan Eliz Rhami Zudistira, S.H. masing-masing selaku hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Pya tanggal 21 Mei 2018, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 November 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nely

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nailufah S.H. Panitera Pengganti dan Penggugat, Kuasa Tergugat 3 tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat 1 dan 2 ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fita Juwiate, S.H.

Putu Agus Wiranata, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Panitera Pengganti,

Eliz Rhami Zudistira, S.H.

Nely Nailufah S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|----------------|-----|-------------|
| 1. Pendaftaran | Rp | 30.000,- |
| 2. ATK | Rp. | 50.000,- |
| 3. PNPB | Rp. | 20.000,- |
| 4. Panggilan | Rp. | 817.000,- |
| 5. Sumpah | Rp. | 100.000,- |
| 6. Materai | Rp. | 6.000,- |
| 7. Redaksi | Rp. | 5.000,- |
| Jumlah | Rp. | 1.028.000,- |

(satu juta dua puluh delapan ribu rupiah);