



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

GASTON BEAUCHAMP, lahir di Canadian/Canadienne tanggal 31 Mei 1953, Warga Negara Kanada, pekerjaan pensiunan, beralamat di gang Midlem, Banjar Dinas Samuh, desa Bugbug, pemegang passport nomor GG455085

dan

MANON GUERIN, lahir di Canadian/Canadienne, tanggal 6 Maret 1957, warga Negara Kanada, pekerjaan pensiunan, beralamat di gang Midlem, Banjar Dinas Samuh, desa Bugbug, pemegang Passport nomor HC740189

dalam hal ini diwakili oleh **DR. I MADE SEPUD S.H., M.H., I MADE ARNITA BAGIA, S.H., M.H., dan I PUTU SUANTIKA, S.H., M.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor DR I MADE SEPUD, S.H., M.H. & ASSOCIATES, beralamat di Jl. Gatot Subroto VI R dalam No. 29 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Oktober 2018, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura dibawah Register Nomor : 280/REG.SK/2018/PN Amp pada tanggal 12 Nopember 2018, yang selanjutnya disebut sebagai

-----**PARA**

PENGGUGAT-----

MELAWAN

I WAYAN GUNARSA, lahir di Samuh, tanggal 8 Agustus 1972 Warga Negara Indonesia, wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Dinas Samuh, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Karangasem tanggal 30 Januari 2013,

Halaman 1 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 5107040808770006, selanjutnya disebut sebagai

-----**TERGUGAT**;-----

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah membaca bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan hasil Pemeriksaan Setempat (*Plaats Onderzoek*) atas sebidang tanah hak milik nomor 3035/Desa Bugbug, seluas 350 M2 atas nama I WAYAN GUNARSA, terletak di Jalan Karanganyar Gang Midlem, Desa Bugbug Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem pada hari Kamis, 25 April 2019 dimana baik Pihak Para Penggugat/Kuasa Hukum Para Penggugat maupun pihak Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat sama-sama membenarkan obyek tanah sengketa yang dimaksud;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan surat gugatan tertanggal 12 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura dengan Register Perkara Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp pada tanggal 12 November 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT pertama kali bertemu dengan TERGUGAT sebagai pemilik villa di Restoran Joglo pada bulan Nopember 2010, dimana PARA PENGGUGAT pada tahun 2015 berencana tinggal di Candidasa, tetapi tidak tahu dimana, sehingga yang pertama kali menawarkan villa adalah TERGUGAT (**I Wayan Gunarsa /** sering juga dipanggil **Carli**) pada tanggal 22 Januari 2016 karena PARA PENGGUGAT tinggal di hotel depan Joglo restoran yang bernama hotel Segara Wangi, dan meminta TERGUGAT untuk mengantarkan PARA PENGGUGAT tinggal di Midlem Villa (dekat Villa sengketa) selama satu setengah bulan.
2. Bahwa selanjutnya ada pertemuan berikutnya di Rajas dan Joglo restoran. TERGUGAT mengatakan membuat villa untuk PARA PENGGUGAT dengan

Halaman 2 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sistem sewa. TERGUGAT berjanji harga sewa untuk lima tahun Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

3. Bahwa dari tanggal 6 maret 2016 sampai oktober 2016 PARA PENGGUGAT tinggal kembali di Kanada.
4. Bulan Mei 2016 TERGUGAT mulai membangun villa, melalui email TERGUGAT menawarkan villa dan mengirim gambar atau foto villa.
5. Bahwa pada tanggal 28 oktober 2016 sampai dengan 15 februari 2017 PARA PENGGUGAT tinggal di Medlem Villa.
6. Bahwa pada tanggal 31 oktober 2016 PARA PENGGUGAT pergi ke bank, karena TERGUGAT meminta bayar sewa villa selama lima tahun sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dipenuhi oleh PARA PENGGUGAT dengan membayar sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang belum PARA PENGGUGAT tempati, bahkan pada tanggal 31 oktober 2016 TERGUGAT juga minta 1,1 miliar untuk 10 tahun tapi tidak mungkin dipenuhi oleh PARA PENGGUGAT.
7. Bahwa dari tanggal 15 februari 2017 sampai 1 maret 2017 PARA PENGGUGAT telah tinggal di villa sengketa yang telah dibayarnya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada tanggal pada tanggal 31 oktober 2016 dan telah juga dibayar oleh PARA PENGGUGAT seharga Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah) selama dua minggu.
8. Bahwa pada tanggal 9 maret 2017 PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT datang ke Notaris I KETUT SARJANA, SH yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Kabupaten Karang Asem, Propinsi Bali dengan membuat Perjanjian yang termuat dalam Akta Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 dengan sebagian **Isi Perjanjian sebagai berikut:**

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

- I. **GASTON BEAUCHAMP**, lahir di Canadian/Canadienne, tanggal 31 Mei 1953, Warga Negara Kanada, Pekerjaan Pensiunan, beralama t di Gang Midlem, Banjar Dinas Samuh, Desa Bugbug, pernegang Passport nomor GG455085,

Halaman 3 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **MANON GUERIN**, lahir di Canadian/Canadienne, tanggal 6 Maret 1957, Warga Negara Kanada, Pekerjaan Pensiunan, beralamat di Gang Midlem, Banjar Dinas Samuh, Desa Bugbug, pemegang Passport nomor HC740189, sebagai PIHAK KEDUA.

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

- Pihak pertama dengan ini menyewakan kepada pihak kedua dan pihak kedua dengan ini menyewa dari pihak pertama:

satu unit bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 1 (satu) kamar tidur, 1 (satu) ruang tamu, 2 (dua) kamar mandi, 1 (satu) gudang, 1 (satu) dapur dan kolam renang, semuanya berdiri/dibangun pada sebidang tanah Hak Milik nomor 3035/Desa Bugbug, seluas 350 M2, atas nama I **WAYAN GUNARSA**, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem, Kecamatan Karangasem, Desa Bugbug, setempat dikenal dengan nama Jalan Karanganyar Gang Midlem, selanjutnya disebut "**Obyek Sewa-menyewa**".

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

Pasal I.

- Sewa-menyewa ini dilakukan dan diterima untuk jangka waktu selama 30 tahun yang dibagi dalam 6 tahapan:
 1. Lima tahun tahap pertama dari tanggal 1 Maret 2017 sampai dengan tanggal 1 Maret 2022 dengan harga sebesar **Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah)** .
Untuk sewa tahap pertama ini, pihak pertama telah menerima lunas harga sewanya sehingga akta ini berlaku juga sebagai kwitansinya yang sah.
 2. Lima tahun tahap kedua, dari tanggal 1 Maret 2022 sampai dengan tanggal 1 Maret 2027 dengan harga sebesar **Rp. 500. 000. 000 (lima ratus juta rupiah)** , wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Juli 2017. Apabila pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya ini maka pihak kedua berjanji akan membayar tambahan harga sewa untuk lima tahun tahap kedua ini sebesar **Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah)** tiap tahunnya sehingga harganya menjadi sama dengan harga sewa tahap pertama.
 3. Lima tahun tahap ketiga, dari tanggal 1 Maret 2027 sampai sama dengan harga sewa tahap\dengan tanggal 1 Maret 2032 dengan

Halaman 4 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



harga sebesar **Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)** yang wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Maret 2027.

4. Lima tahun tahap keempat, dari tanggal 1 Maret 2032 sampai dengan tanggal 1 Maret 2037 dengan harga sebesar **Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)** yang wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Maret 2032.
5. Lima tahun tahap kelima dari tanggal 1 Maret 2037 sampai dengan tanggal 1 Maret 2042 dengan harga sebesar **Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)** yang wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Maret 2037.
6. Lima tahun tahap keenam dari tanggal 1 Maret 2042 sampai dengan tanggal 1 Maret 2047 dengan harga sebesar **Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)** yang wajib dibayar paling lambat tanggal 1 Maret 2042.

Pasal 4.

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

Pasal 5.

Alenia 4:

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

9. Bahwa setelah uang sewa menyewa dibayar lunas sejumlah Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) dan setelah ditempati oleh pihak kedua/ PARA PENGUGAT/ (**GASTON BEAUCHAMP dan MANON GUERIN**) sesuai dengan bunyi akta sewa menyewa **Pasal 1** Ternyata pihak pertama tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian yang termuat dalam Akta Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017. -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2017 Di dapur (*kitchen*) berember air/bocor, bahkan pada tanggal 1 April 2017 TERGUGAT minta uang Rp. 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) saat membantu PARA PENGGUGAT membuat kebun kaktus tetapi ditolak oleh PARA PENGGUGAT. -----
11. Bahwa pada tanggal 2 April 2017 TERGUGAT datang dengan istrinya. Dia minta untuk membayar sewa dari tanggal 15 sampai dengan 28 februari 2017. PARA PENGGUGAT memberinya sebesar Rp. 4.700.000,- (Empat Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) dihari itu juga, padahal sewa villa sudah dibayar lunas oleh PARA PENGGUGAT tanggal 31 oktober 2016 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah). -----
12. Bahwa pada tanggal 16 april 2017 PARA PENGGUGAT pergi ke Kanada, dan PARA PENGGUGAT sudah membayar segala kebutuhan untuk membersihkan kolam renang oleh keponakannya. Kami isi pulsa listrik selama PARA PENGGUGAT ke Kanada, serta PARA PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk memperbaiki sliding pintu di kamar tidur PARA PENGGUGAT karena tidak bisa ditutup. -----
13. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2017 TERGUGAT minta uang untuk pulsa elektrik sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk bersihkan kolam renang karena kolam tidak berfungsi dengan baik, menurut PARA PENGGUGAT hal itu sebenarnya sudah disiapkan pulsa listrik cukup banyak, tapi ketika PARA PENGGUGAT datang di villa didapatinya pompa air kolam renang rusak, bahkan air kolam renang jadi hijau, sehingga PARA PENGGUGAT memakai pekerja lain untuk mengerjakannya pada hari itu juga agar bisa cepat dipergunakan oleh PARA PENGGUGAT, bahkan kerusakan ini terulang lagi di tanggal 24 November 2017 dimana pompa air kolam renang rusak lagi. -----
14. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2017 PARA PENGGUGAT mengeluhkan juga karena pintu kamar PARA PENGGUGAT tidak diperbaiki dan juga pintu pagar tidak bisa ditutp lagi. Dan TERGUGAT bilang untuk mencari pekerja, sehingga PARA PENGGUGAT minta bantuan kepada menager Water Garden untuk mengirim tenaga kerjanya ke Villa sengketa. Pekerja memperbaikinya dengan cepat tapi TERGUGAT minta PARA PENGGUGAT yang bayar sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah), PARA PENGGUGAT bingung padahal ini adalah pintunya, sehinga PARA PENGGUGAT komplin kepada TERGUGAT dan Tergugat hanya mengembalikan biaya yang dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000,-. Bahkan pada akhir Juli 2017 PARA PENGGUGAT memakai tukang bersih kolam renang keponaknya tetapi tidak profesional, bahkan pekerja itu menaruh sampah di belakang. Bagi TERGUGAT

Halaman 6 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



sampah/kebersihan itu tidak penting tetapi bagi PARA PENGGUGAT suka area yang bersih. -----

15. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2017 AC lembab (*leaking*) di ruang tamu, kemudian PARA PENGGUGAT meminta teknisi dari Water Garden untuk membersihkan lembab tersebut dengan biaya sebesar Rp. 30.000,- (Tiga Puluh Ribu Rupiah), pada saat itu teknisi dari Water Garden menyatakan penyebab AC lembab (*leaking*) karena instalasi AC ada diatas rumah, tetapi menurut TERGUGAT mengatakan bahwa teknisi dari Water Garden tidak professional. Bahkan pada tanggal 26 Juli 2017 diperbaiki AC outdoor dengan biaya Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) yang dibayar oleh PARA PENGGUGAT. -----
16. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017 PARA PENGGUGAT pergi ke Singapura dan balik sore harinya ternyata AC-nya lembab (*leaking*) lagi dan pekerja bilang instalasinya harus diganti. PARA PENGGUGAT minta TERGUGAT untuk memperbaikinya. -----
17. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2017 sore, PARA PENGGUGAT balik bersama supir, ketika PARA PENGGUGAT sampai di Villa PARA PENGGUGAT melihat air sangat banyak sampai ke kamar tidur PARA PENGGUGAT, dan meminta TERGUGAT datang untuk membersihkan dan mengganti instalasi. -----
18. Bahwa pada tanggal 30 September 2017 AC lembab (*leaking*) lagi, PARA PENGGUGAT minta TERGUGAT untuk mengganti AC dengan yang baru, dan TERGUGAT bilang jika PARA PENGGUGAT mau yang baru PARA PENGGUGAT yang bayar.
PARA PENGGUGAT minta air dryer karena sangat bau lembab teknisi menyarankan memakai tapi TERGUGAT bilang “ jika PARA PENGGUGAT mau PARA PENGGUGAT yang bayar “.
Sehingga PARA PENGGUGAT pada waktu itu memintanya untuk membatalkan kontrak dan TERGUGAT selalu bilang berikan waktu untuk mendapatkan uang, bahkan ini terus berulang sampai ke tanggal 2 Desember 2017 (AC lembab (*leaking*) lagi), Bahkan pada tanggal 19 December 2017 Air AC bocor lagi, bahkan pada tanggal 20 December 2017 Teknisi datang dan menyatakan bahwa AC-nya tidak bisa diperbaiki dan hal ini terus berlanjut sampai tanggal 22 Januari 2018 AC di kamar tidur AC lembab (*leaking*) lagi, bahkan teknisinya datang 1 hari setelah itu. -----
19. Bahwa setelah berkali-kali pihak kedua/ PARA PENGGUGAT meminta pada pihak pertama/ TERGUGAT untuk memperbaiki juga tidak dilakukan sehingga pihak kedua/ PARA PENGGUGAT minta sewa menyewa tersebut dibatalkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Pulsa elektrik sebesar	Rp. 500.000,-
2. Biaya Perbaikan Pintu Pagar dan intu Kamar	Rp. 50.000,-
3. Biaya Perbaikan AC outdoor	Rp. 100.000,-
4. Mesin Ja Quzi	Rp. 30.000.000,-
5. Eksosfan	Rp. 2.150.000,-
6. Blinds	Rp. 9.400.000,-
7. Antena para bola	Rp. 1.630.000,-
8. Wifi Indosat	Rp. 1.500.000,-
9. Elektrik Stabiliser (Stavoll) Rumah	Rp. 10.500.000,-
10. Elektrik Stabiliser (Stavoll) Kolam Renang	Rp. 4.055.000,-
11. Elektrik Stabiliser (Stavoll) Repaire/Perbaikan	Rp. 1.100.000,-
12. Taman termasuk Rumput dan Pot	Rp. 900.000,-
13. Membersikan taman	Rp. 500.000,-
Total	Rp. 62.385.000,-

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

20. Bahwa pada tanggal 25 oktober 2017 Tergugat (I Wayan Gunarsa) membuat pernyataan yang intinya akan mengembalikan uang sisa sewa pada tanggal 31 Januari 2018.

21. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2018 PARA PENGGUGAT melalui Pos memberikan somasi kepada Tergugat untuk mengembalikan uang sisa sewa. ---

22. Bahwa, karena surat peringatan pertama dari Para PENGGUGAT tersebut tidak juga diindahkan oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 04 April 2018 Para PENGGUGAT telah melayangkan surat peringatan kedua kepada TERGUGAT untuk segera melunasi sisa biaya sewa menyewa villa yang sudah tidak ditempati oleh para Penggugat. -----

Halaman 8 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



23. Bahwa setelah terus dihubungi Tergugat oleh pihak PARA PENGGUGAT pihak Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk mengembalikan sisa uang sewa sejumlah Rp. Rp. 480.000.000,-. Dan akhirnya pada tanggal 28 Februari 2018 pihak PARA PENGGUGAT pindah dari Villa tersebut .
Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat dapat dikatakan telah ingkar janji (wanprestasi) karena Tergugat sudah tidak dapat memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap PARA PENGGUGAT di dalam suatu perikatan, yang dilahirkan dari suatu perjanjian sebagai mana Perjanjian Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017. -----
24. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; -----
25. Bahwa sesuai dengan pasal 9 Perjanjian Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017, sengketa antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Amlapura; -----
26. Bahwa karena Tergugat sudah tidak dapat memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap PARA PENGGUGAT di dalam suatu perikatan, yang dilahirkan dari suatu perjanjian sebagai mana Perjanjian Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang berarti telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). -----
27. Bahwa sehubungan dengan Tergugat sudah tidak dapat memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap PARA PENGGUGAT di dalam suatu perikatan, yang dilahirkan dari suatu perjanjian sebagai mana Perjanjian Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 telah membuat keresahan dihati para Penggugat sehingga menyebabkan para penggugat merasa tidak nyaman yang berimbas kepada kenyamanan para Penggugat dalam menikmati masa pensiunannya; -----
28. Dengan tidak adanya itikad baik TERGUGAT setelah diberikan Surat Peringatan Kedua, dengan ini TERGUGAT telah berusaha menghindari kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT. -----
29. Bahwa sesuai dengan pasal 1267 KUHPerdata, dan pasal 25 Alenia 4 Akta Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 maka pada tanggal 28 Februari 2018 PARA PENGGUGAT memutuskan untuk tidak menempati Villa tersebut lagi.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

a. Kerugian Materiil yakni berupa : -----

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

Biaya perkara dan biaya Advokat Rp. 150.000.000,-

Sisa uang Sewa Rp. 480.000.000,-

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

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

Biaya konsumsi Rp. 1.500.000,-

Rp. 813.885.000,-

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

b. Kerugian Inmateriil: -----

Akibat dari tindakan Tergugat merasa dirugikan secara inmateriil berupa banyaknya waktu, pikiran, dan tenaga yang terbuang percuma atau sia-sia timbulnya rasa cemas karena **telah melakukan wanprestasi**, sehingga sangat beralasan hukum bagi Para Penggugat untuk menuntut ganti kerugian yang sangat sulit dinilai dengan uang. Untuk memudahkan Pengadilan, Para Penggugat menetapkan sebesar Rp 500.000 000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*).

32. Bahwa, berdasarkan pasal 1239 KUHPdata, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) : satu unit bangunan rumah tempat tinggal yang berdiri/dibangun pada sebidang tanah Hak Milik nomor 3035/Desa Bugbug, seluas 350 M2, atas nama I **WAYAN GUNARSA**,

Halaman 10 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem, Kecamatan Karangasem, Desa Bugbug, setempat dikenal dengan nama Jalan Karanganyar Gang Midlem yang merupakan milik TERGUGAT ; -----

33. Bahwa PARA PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;-----
34. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Amlapura untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;-----

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

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan hukum Perjanjian yang tertuang dalam Akta Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I KETUT SARJANA, SH adalah sah dan mengikat;-----
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi; -----
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) satu unit bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 1 (satu) kamar tidur, 1 (satu) ruang tamu, 2 (dua) kamar mandi, 1 (satu) gudang, 1 (satu) dapur dan kolam renang, semuanya berdiri/dibangun pada sebidang tanah Hak Milik nomor 3035/Desa Bugbug, seluas 350 M2, atas nama I **WAYAN GUNARSA**, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem, Kecamatan Karangasem, Desa Bugbug, setempat dikenal dengan nama Jalan Karanganyar Gang Midlem yang diletakan atas atas nama TERGUGAT; -----
5. Menghukum Tergugat karena telah ingkar janji/wanprestasi untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat, berupa kerugian materiil Rp. 813.885.000,- (Delapan Ratus Tiga Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah) dan Kerugian Inmateriil sebesar Rp 500.000 000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sehingga total kerugian menjadi Rp. 1.313.885.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Tiga Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah). -----

Halaman 11 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap; -----
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; -----
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet; -----

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

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya yakni DR. I MADE SEPUD S.H., M.H., I MADE ARNITA BAGIA, S.H., M.H., dan I PUTU SUANTIKA, S.H., M.H., sedangkan Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya yakni GEDE PARTA WIJAYA, S.H. dan DWI ARYA MAHENDRA PUTRA, S.H., keduanya adalah Para Advokat pada "Kantor Hukum Djaya" berkedudukan di Br. Lebih Beten Kelod, Gianyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Nopember 2018, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura dibawah register Nomor 306/REG SK/2018/PN Amp, tertanggal 29 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memulai acara pemeriksaan perkara dipersidangan, berdasarkan Pasal 154 ayat 1 Rbg serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 01 Tahun 2016, telah melakukan upaya perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk Hakim Mediator yaitu I GUSTI AYU KHARINA YULI ASTITI, S.H., untuk melakukan Mediasi kepada kedua belah pihak berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim tertanggal 3 Desember 2018, Nomor : 239/Pdt.G/ 2018/ PN Amp ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tertanggal 19 Desember 2018, yang intinya bahwa proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa kemudian persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan sebagaimana tersebut diatas dan atas gugatan tersebut pihak Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan tetap pada gugatannya ;

Halaman 12 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

I DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI:

1. DASAR HUKUM DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

1.1 Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*). Karena dalam penyelesaian sengketa perdata adanya 2(dua macam gugatan yakni gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi (ingkar janji) dengan dasar hukum yang berbeda dan jelas, dalam dalil gugatan Penggugat tidak adanya kejelasan dasar hukum dan kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan Penggugat tidak memuhi syarat formil sehingga sepatutnya TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;-----

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

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

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

DALAM POKOK PERKARA:

Dalam Konvensi :

2. Bahwa segala dalil-dalil Tergugat yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ; -----
3. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui ; -----

Halaman 13 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gugatan Para Penggugat dari Angka 1 sampai dengan angka 9 adalah memang benar antara Para Pengugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 ; -----
5. Bahwa Tergugat menolak gugatan angka 10 karena yang sebenarnya terjadi adalah mengenai AC bocor pernah ada tetapi Penggugat minta diperbaiki setelah balik dari singapor, keinginan Tergugat tersebut disampaikan melalui SMS tertanggal 14 Agustus 2017 , tetapi setelah balik dari singapore Para Penggugat ditunjukkan bukti SMSnya oleh Tergugat , Penggugat langsung marah- marah sambil banting pintudan mengusir Tergugat serta melarang Tergugat datang lagi ke Rumahnya dan karena Tergugat diusir oleh penggugat kemudian Tergugat dengan itikad baik menyuruh staff yang Freelance untuk melayani apa yang menjadi keinginan atau kepentingan Penggugat ; -----
6. Bahwa Terkait kebun kaktus Tergugat tidak pernah meminta uang kepada Para Penggugat karena kebun kaktus itu diinginkan oleh Penggugat setelah serah terima kunci dari Tergugat ke Penggugat , sehingga apabila ada tambahan pengisian lainnya sesuai keinginan Penggugat adalah menjadi beban tanggungan atau tanggung jawab dari Penggugat ; -----
7. Bahwa gugatan Para Penggugat pada angka 11 adalah sangat mengada ada karena pada tanggal 15 sampai dengan 28 Pebruari 2017 adalah masa percobaan untuk tinggal di rumah baru Tergugat dan Tergugat memberikan secara gratis kepada Penggugat tetapi Penggugat tetap memaksa memberikan Tergugat sejumlah uang tersebut karena Penggugat merasa sangat senang dengan rumah tersebut sehingga memberikan uang tambahan untuk masa percobaan tersebut ; -----
8. Bahwa Tergugat menolak sebagian gugatan Penggugat pada angka 12 karena memang benar Para Penggugat menyuruh Tergugat untuk memperbaiki pintu karena tidak bisa ditutup, tetapi sebenarnya pintu masih bisa ditutup, oleh karena bangunan rumah tersebut masih dalam kondisi garansi oleh tukang yang membuat bangunan tersebut sehingga Tergugat menghubungi tukang service tersebut namun karena tukang service sedang pulang kampung ke Jawa sehingga Tergugat harus menunggu tukang service tersebut ; -----

Halaman 14 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



9. Bahwa Tergugat menolak gugatan Para Penggugat pada angka 13 karena Tergugat sudah memberikan saran kepada Penggugat bahwa untuk hasil air kolam renang yang bagus Penggugat harus menghidupkan atau mengoperasikan minimal 8 jam sehari pompa air kolam tetapi karena biaya pulsa listrik menjadi tanggung jawab dari Para Penggugat sehingga Penggugat hanya menghidupkan Cuma 3 jam dan sangatlah wajar pompa kolam menjadi rusak, akibat perilaku Penggugat yang sangat hemat akan biaya listrik ; -----
10. Bahwa Tergugat menolak gugatan Para Penggugat pada angka 14 karena sangat mengada ada karena ongkos perbaikan pintu kamar langsung dibayar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) oleh ke Penggugat dan ongkos perbaikan pintu gerbang dibayar langsung oleh Tergugat ke tukang service sebanyak Rp.120.000,- (seratus duapuluh ribu rupiah) , sehingga Tergugat mengeluarkan uang total sebanyak Rp.220.000,- (dua ratus duapuluh ribu rupiah) untuk perbaikan pintu kamar dan pintu gerbang , mengenai Penggugat yang mengaku sebagai aktivis anti sampah plastik adalah bohong besar, karena Penggugat sering membuang sampah plastik sembarangan bahkan disebelah rumah Penggugat sering membuang sampah plastik secara sembarang disaksikan juga oleh beberapa orang ; --
11. Bahwa Tergugat menolak gugatan Para Penggugat pada angka 15 karena sebenarnya Tergugat telah menyampaikan kepada Para Penggugat tetapi bahwa Tergugat yang akan memperbaiki tetapi karena tukang service AC pada saat itu masih posisinya di Amed dan ada juga yang di padang bai , dimana tukang AC tersebut sedang bekerja sehingga Tergugat menyampaikan kepada Penggugat untuk menunggu sebentar tetapi Tergugat tidak mau dan Penggugat memanggil tukang AC dari Water Garden tetapi Penggugat tidak menunjukkan Nota Perbaikan yang telah dilakukannya sebesar Rp.30.000,- dan Rp. 100.000,- , sedangkan sebelumnya nota yang perbaikan Rp.900.000,- dibayar oleh Tergugat apalagi nota yang Rp.30.000,- atau Rp.100.000,- pastilah dibayar kalau ditunjukkan oleh Penggugat ;

12. Bahwa Tergugat menolak gugatan angka 16 dan angka 17 karena yang sebenarnya terjadi adalah mengenai AC bocor pernah ada tetapi Penggugat minta diperbaiki setelah balik dari singapor, keinginan Tergugat tersebut disampaikan melalui SMS tertanggal 14 Agustus 2017 tetapi



setelah balik dari singapore Penggugat ditunjukkan bukti SMSnya oleh Tergugat , Penggugat langsung marah- marah sambil banting pintu dan mengusir Tergugat serta melarang Tergugat datang lagi ke Rumahnya dan karena Tergugat diusir oleh penggugat kemudian Tergugat dengan itikad baik menyuruh staff yang Freelance untuk melayani apa yang menjadi keinginan atau kepentingan Penggugat ;

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



baik sesuai dengan Akta Sewa Menyewa Nomor: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 ; -----

17. Bahwa Tergugat tidak sependapat dengan dalil gugatan angka 24 karena Penggugat tidak menyampaikan secara utuh Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana sebenarnya Pasal 1338 Menyebutkan :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Kata "semua" menunjukkan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi Kalimat 'yang dibuat secara sah' diartikan pemasok bahwa apa yang disepakati, berlaku sebagai undang-undang jika tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Apabila bertentangan, kontrak batal demi hukum ;

2. Suatu Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu ;

3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan **itikad baik**.

Artinya bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan secara rasional dan patut/pantas (*rational en billjk*) ;

18. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak posita poin 9 karena uit voerbaar bij voorraad sudah sepatutnya ditolak dengan dasar hukum berpijak pada Surat Edaran Mahkamah Agung No.13 Tahun 1964 jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 Tahun 1971 tanggal 17 mei 1971 jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 06 Tahun 1975 Tanggal 1 Desember 1975 perihal uit voerbaar bij voorraad, agar sedapat mungkin peradilan tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBG telah dipenuhi ;

19. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak posita poin 10 karena timbulnya sengketa ini adalah merupakan itikad tidak baik Para Penggugat yang ingin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai keseluruhan harta warisan Tergugat, sehingga tidak rasional dan tidak relevan Tergugat dibebani biaya perkara dan yang sepatutnya dibebani adalah Penggugat ; -----

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

20.1 Menolak semua gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

20.2 Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal 6 Februari 2019 dan atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik tertanggal 14 Pebruari, dimana baik terhadap Replik Para Penggugat maupun Duplik dari Tergugat tersebut telah pula dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti P I & II - 1 : Foto copy Salinan akta Sewa Menyewa Nomor 16.883 tanggal 9 Maret 2017, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
2. Bukti P I & II -2 : Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Wayan Gunarsa pada tanggal 25 Oktober 2017, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
3. Bukti P I & II -3 : Foto copy bukti pengiriman Surat Kilat Khusus yang dikeluarkan oleh Kantor Pos, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
4. Bukti P I & II -4 : Foto copy Surat Keterangan yang dibuat oleh I Nyoman Suarta tertanggal 25 Desember 2018, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
5. Bukti P I & II -5 : Foto copy Bukti Pembayaran berupa Kwitansi tertanggal 31 Oktober 2016 sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan Bukti transfer dari Bank BNI tertanggal 31 Oktober 2016,

Halaman 18 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp

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

- yang telah dicocokkan dengan aslinya;
6. Bukti P I & II -6 : Foto copy Kwintansi Pembayaran Akta Sewa menyewa, sebesar Rp. 3.500.000,- tertanggal 9 Maret 2017, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
7. Bukti P I & II -7 : Foto copy bukti transfer ATM BNI sejumlah Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah) dari Manon Guerin kepada I Wayan Gunarsa, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
8. Bukti P I & II -8 : Foto copy Kwitansi Pembayaran lawyer sejumlah Rp. 150.000.000,- , yang telah dicocokkan dengan aslinya
9. Bukti P I & II -9 a. : Foto copy Rental agreement Residence 11 Bayshore Villas Lease Period 1 Maret 2018 sampai dengan tanggal 1 Maret 2019, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
- Bukti P I & II – 9 b. : Foto copy Rental agreement Residence 11 Bayshore Villas Lease Period 1 Maret 2019 sampai dengan tanggal 1 Maret 2020, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
10. Bukti P I & II -10 a. : Foto copy Kwitansi pembayaran pembuatan jacusi sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tertanggal 18 November 2016 dan bukti Transfer Bank BNI dari Manon Guerin kepada I Wayan Gunarsa sejumlah Rp. 30.000.000,-, yang telah dicocokkan dengan aslinya
- Bukti P I & II -10 b. : Foto copy nota pembelian 1 cooker wood Modena 159300 sejumlah Rp. 1.950.000,- yang telah dicocokkan dengan aslinya
- Bukti P I & II -10 c. : Foto copy nota pembelian wood blind sejumlah Rp. 9.400.000,- yang telah dicocokkan dengan aslinya
- Bukti P I & II -10 d. : Foto copy nota pembelian 1 oven Modena dll sejumlah Rp.8. 550.000,-, yang telah dicocokkan dengan aslinya
- Bukti P I & II -10 e. : Foto copy transfer atm BNI dari Manon Guerin kepada I Wayan Gunarsa sejumlah Rp. 1.818.805, yang telah dicocokkan dengan aslinya
- Bukti P I & II -10 f. : Foto copy nota pembelian 2 (dua) unit stavolt merk yontsu sejumlah Rp. 19.410.000,- dan nota biaya perbaikan 1 (satu) unit stavolt sejumlah Rp. 1.100.000,- yang telah dicocokkan dengan aslinya
- Bukti P I & II -10 g. : Foto copy nota biaya taman termasuk pembelian rumput, tanah subur dan pot sejumlah Rp. 1.450.000,- yang telah dicocokkan dengan aslinya

Halaman 19 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa pengajuan bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, oleh karenanya dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat untuk mempertahankan dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan saksi sebagai berikut :

1. **Saksi I KETUT SUARNATA**, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai sopir dan pernah mengantar Para Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat tinggal di Candidasa;
- Bahwa saksi hanya mengantar Para Penggugat sewaktu-waktu apabila ditelpon oleh Para Penggugat;
- Bahwa saksi pernah mengantar Para Penggugat berbelanja ke daerah Sanur dan setelah selesai belanja kembali lagi ke Villa di Candidasa;
- Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017 Para Penggugat datang dari Singapur pernah minta di jemput di Airport kemudian saksi antar ke hotel Aquarius di daerah Sanur;
- Bahwa keesokan harinya pada tanggal 16 Agustus 2017 saksi disuruh menjemput di hotel Aquarius kemudian singgah di supermarket Popular dan Porkis, kemudian langsung ke Candidasa saksi diajak masuk ke dalam villa air bocor diatap di ruang tamu airnya deras sekali dan AC indoor juga bocor dan saksi melihat waktu itu Gaston sangat marah;
- Bahwa menurut saksi villa tersebut masih layak untuk ditempati

Atas keterangan saksi tersebut, Para Penggugat/Kuasa Hukum Para Penggugat dan Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1 Bukti T-1 : Foto copy Kwitansi Pembayaran pemindahan AC outdoor sejumlah Rp. 960.000,- tertanggal 6 September 2017 yang telah dicocokkan dengan aslinya;
- 2 Bukti T-2 : Foto copy Nota Pembayaran alat untuk pintu, sejumlah Rp 260.000,- tertanggal 7 September 2017 yang telah dicocokkan dengan aslinya;
- 3 Bukti T-3 : Foto copy nota pembayaran alat-alat kunci sejumlah Rp.62.250 , tertanggal 7 September 2017 yang telah



- dicocokkan dengan aslinya
- 4 Bukti T-4 : Foto copy nota pembelian 2 kg Clorin untuk kolam renang sebanyak 2 Kg sejumlah Rp. 76.000,- , tertanggal 14 Juli 2018, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
 - 5 Bukti T-5 : Foto copy Nota pembelian alat-alat untuk keperluan kolam renang sejumlah Rp.351.000,- , tertanggal 5 Juni 2018, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
 - 6 Bukti T-6 : Foto copy nota pembelian alat-alat pertukangan, sejumlah Rp. 733.000,- tertanggal 5 Juni 2018, yang telah dicocokkan dengan aslinya
 - 7 Bukti T-7 : Foto copy nota pembelian alat-alat pertukangan sejumlah Rp. 131.000, tertanggal 6 Juni 2018, yang telah dicocokkan dengan aslinya;
 - 8 Bukti T-8 : Foto copy nota pembelian semen sejumlah Rp. 310.000,- tertanggal 6 Juni 2018, yang telah dicocokkan dengan aslinya
 - 9 Bukti T-9 : Foto copy Nota pembelian cat catylac sejumlah Rp. 200.000,- tertanggal 11 Juni 2018, yang telah dicocokkan dengan aslinya
 - 10 Bukti T-10 : Foto copy Nota pembelian toko Gemini shop sejumlah Rp 76.500,- tertanggal 7 Juni 2018, yang telah dicocokkan dengan aslinya
 - 11 Bukti T-11 : Foto copy Surat Somasi tertanggal 13 Maret 2018 yang telah dicocokkan dengan aslinya;
 - 12 Bukti T-12 : Foto copy Surat Somasi tertanggal 3 April 2018 yang telah dicocokkan dengan aslinya
 - 13 Bukti T-13 : Foto copy Nota pembelian pompa air shimizu sejumlah Rp 560.000,- tertanggal 27 Nopember 2017 yang telah dicocokkan dengan aslinya;
 - 14 Bukti T-14 : Foto copy Akta Sewa menyewa No. 16.883 tertanggal 9 Maret 2017, yang telah dicocokkan dengan aslinya
 - 15 Bukti T-15 : Foto copy Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan Nomor. B/470/IX/2018 ditreskrim, POLDA Bali, tertanggal 7 September 2019, yang telah dicocokkan dengan aslinya

Menimbang, bahwa pengajuan bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, oleh karenanya dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, untuk membantah dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberikan keterangan di persidangan sebagai berikut :

1. **Saksi I KETUT KANTUN**, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah bekerja pada hotel yang sama dengan Tergugat namun hotel tersebut sekarang sudah bangkrut;
- Bahwa setahu saksi Tergugat memiliki usaha restaurant yang bernama Joglo Restaurant, dimana biasanya saksi yang memperbaiki listrik dan lampunya;
- Bahwa Tergugat pernah bercerita kepada saksi bahwa yang menyewa villa Tergugat adalah Para Penggugat dan Para Penggugat menyebut villa tersebut dengan nama villa Magali;
- Bahwa saksi pernah diminta oleh Tergugat untuk memperbaiki pintu villa tersebut dan yang membayar saksi untuk ongkos perbaikan pintu adalah Tergugat I Wayan Gunarsa;
- Bahwa saksi juga pernah memperbaiki pintu villa karena tidak bisa ditutup yang disebabkan karena kayunya mengkerut akibat sinar matahari sehingga tidak bisa dikunci dan yang membayar ongkosnya adalah Tergugat I Wayan Gunarsa;
- Bahwa Tergugat juga ada menyuruh saksi untuk memperbaiki pompa dan mengecat tembok sekalian Tergugat memberi ongkos dan membeli catnya, dimana untuk mengecat tembok villa saksi mencari tukang yang ahli supaya hasilnya bagus;
- Bahwa setiap saksi melakukan perbaikan tamunya (Para Penggugat) tidak pernah complain dia bilang dalam bahasa Inggris oke oke (bagus-bagus) ;
- Bahwa saksi juga pernah memeriksa plafon-plafon tapi setelah saksi periksa tidak ada plafon yang bocor;
- Bahwa saksi juga pernah memperbaiki pompa sekitar tahun 2017 tapi saksi tidak ingat tanggalnya, karena menurut Para Penggugat pompa suaranya bising kemudian Pak Gunarsa menyuruh saksi untuk mengganti pompa air tersebut dengan yang baru kemudian saksi membeli pompa air seharga Rp. 650.000,- yang uangnya dari Pak Gunarsa, dan setelah saksi memasang pompa tersebut, saksi mempersilahkan Para Penggugat untuk mengecek dan Para Penggugat mengatakan " good good";
- Bahwa saksi juga pernah mengecat tembok villa sebanyak 2 kali ;

Halaman 22 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat dan Para Penggugat/Kuasa Hukum Para Penggugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

2. **Saksi MUHAMAD TAHAR**, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah dipanggil oleh Tergugat untuk memperbaiki AC merk Daikin sekitar akhir tahun 2017, dimana saat itu ada air bocor dari bagian indoor AC;
- Bahwa saksilah yang menjual AC dan memasang AC tersebut pada tahun 2016 ;
- Bahwa saat ada bocor AC pada tahun 2017 solusi yang saksi lakukan adalah mengganti jalur pembuangannya dengan yang lebih besar, setelah saksi selesai memperbaiki AC Para Penggugat merasa puas dan memberikan saksi tip sebesar Rp. 50.000,- walaupun jasa saksi telah dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 700.000,- ;
- Bahwa Tergugat pernah menyuruh saksi untuk mengganti AC namun saksi mengatakan nanti dulu dan setelah saksi cek AC tersebut tidak perlu diganti hanya saluran pembuangannya yang bermasalah dan bisa diganti;
- Bahwa saksi pernah 2 kali memperbaiki AC, dan oleh karena AC tersumbat maka saksi usulkan untuk memberi silica gel agar udaranya kering (untuk mengeringkan udara yang ada disaluran AC)
- Bahwa selain menyarankan untuk memberi silica gel saksi juga menyarankan supaya indoornya dipindahkan supaya saluran pembuangannya lancar namun Para Penggugat tidak mau dan tetap pada pendiriannya;
- Bahwa untuk pemakaian normal sebaiknya AC diservice setahun sekali, namun apabila AC hidup 24 jam maka harus disservice 6 (enam) bulan sekali;

Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat dan Para Penggugat/Kuasa Hukum Para Penggugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat pada hari sebidang tanah hak milik nomor 3035/Desa Bugbug, seluas 350 M2 atas nama I WAYAN GUNARSA, terletak di Jalan Karanganyar Gang Midlem, Desa Bugbug Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem pada hari Kamis, 25 April 2019 dan diperoleh batas-batas sebagai berikut :

Halaman 23 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : rumah I Ketut Mudra
- Selatan : jalan
- Barat : tanah kebun milik warga Tauman
- Timur : tanah kebun milik I Nengah Suana

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi, selanjutnya Para Penggugat/Kuasa Hukumnya dan Tergugat/Kuasa Hukumnya telah menyampaikan kesimpulannya pada tanggal 30 April 2019; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan yang tidak termuat dalam putusan ini namun telah termuat dalam Berita Acara Persidangan harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Eksepsi Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas; -----

Menimbang bahwa atas Materi Gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan :

- Dasar Hukum dari gugatan Para Penggugat tidak jelas, dimana Para Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*). Karena dalam penyelesaian sengketa perdata adanya 2(dua macam gugatan yakni gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi (ingkar janji) dengan dasar hukum yang berbeda dan jelas, maka gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan para Penggugat tidak memuhi syarat formil dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;-----

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, hal. 418 menerangkan bahwa eksepsi dalam hukum acara bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dimana keberatan yang diajukan dalam

Halaman 24 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi tidak ditunjukkan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), dimana Eksepsi berdasarkan hukum acara, adalah :

1. Eksepsi Prosesual

Eksepsi berwenang atau tidak berwenang Pengadilan mengadili mengadili (tidak berwenang secara absolut/tidak berwenang secara relatif)

2. Eksepsi Prosesual di luar Eksepsi Kompetensi

- Eksepsi Surat Kuasa tidak sah (surat kuasa bersifat umum, surat kuasa tidak memenuhi syarat formil, surat kuasa dibuat orang yang tidak berwenang)
- Eksepsi *error in persona* (eksepsi diskualifikasi dimana yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, eksepsi *plurium litis consortium* apabila yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap)
- Eksepsi *Ne Bis In Idem* (kasus yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali)
- Eksepsi *obscuur libel/gugatan Penggugat tidak terang* (tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya obyek sengketa, petitum gugatan tidak jelas, masalah *posita wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum

3. Eksepsi Hukum Materiil

- *Exceptio dilatoria* (gugatan terlalu *preamatur*)
- *Exceptio peremptoria* (sangkalan yang dapat menyingkirkan gugatan)

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Eksepsi Tergugat tidak berkaitan dengan kewenangan Pengadilan untuk mengadili perkara, baik kompetensi Relatif ataupun kompetensi Absolut dan apa yang disampaikan Tergugat dalam uraian Eksepsinya yang menyatakan bahwa dalam dalil gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dasar-dasar hukum dari gugatan maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam buku Hukum Acara Perdata karangan M. Yahya Harahap, S.H., halaman 58 yang menyebutkan bahwa *Fundamentum Petendi* dianggap lengkap apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Dasar Hukum(*Rechtelijke Grond*) yaitu memuat tentang penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan materi dan objek sengketa;

Halaman 25 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dasar fakta (feitelijke Grond) yaitu memuat tentang fakta atau peristiwa yang berkaitan dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan Tergugat, dan penjelasan fakta-fakta yang berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat pada pokoknya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu berkaitan dengan sewa menyewa villa dan telah dijelaskan pula oleh Para Penggugat mengenai obyek dengan lengkap serta Para Penggugat dalam gugatannya telah memuat dan merinci peristiwa-peristiwa yang dialami oleh Para Penggugat dalam hubungannya dengan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat sehingga Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Para Penggugat unsur-unsur suatu Fundamentum Petendi dianggap lengkap, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak ;-----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan beberapa hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat menyewa sebuah rumah tempat tinggal kepada Tergugat yang terletak di jalan Karanganyar Gang Midlem, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem diatas sebidang tanah seluas 350 M2 atas nama I WAYAN GUNARSA dengan perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam Akta Sewa Menyewa No. 16.883 tertanggal 9 Maret 2017;
- Bahwa dalam sewa menyewa ini para pihak telah sepakat menetapkan syarat-syarat perjanjian sewa menyewa antara lain sebagai berikut:
 - Pasal 4 : Semua biaya perawatan antara lain perbaikan serta penggantian genteng yang bocor, pintu-pintu bangunan, kolam renang,

Halaman 26 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



kecuali mesin jakucci akan dipikul dan dibayar oleh pihak pertama (Tergugat)

- Pasal 5-alenia 4 : apabila pihak pertama lalai dalam memenuhi semua persyaratan yang diperlukan dalam pemanfaatan obyek sewa menyewa ini yang mengakibatkan pihak kedua (Para Penggugat) tidak dapat menggunakan haknya dalam menggunakan atau memanfaatkan obyek sewa menyewa ini maka pihak pertama (Tergugat) wajib dan oleh karenanya dengan ini berjanji akan mengembalikan uang sewa yang telah diterimanya sejumlah yang akan diperhitungkan sesuai waktu sewa yang telah digunakan oleh pihak kedua (Para Penggugat) ditambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk sewa menyewa ini;

- Bahwa Para Penggugat telah membayar lunas uang sewa tahap pertama sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada tanggal 31 Oktober 2016, namun setelah ditempati oleh Para Penggugat ternyata Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tertuang dalam Akta Sewa Menyewa antara lain :

- Pada tanggal 15 Maret 2017 didapur merembes air (bocor);
- Sliding pintu kamar tidur Para Penggugat tidak bisa ditutup;
- Pompa air kolam renang rusak
- Pintu pagar tidak bisa ditutup;
- AC kamar lembab (leaking)

Dimana Para Penggugat telah berkali-kali meminta Tergugat untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan tersebut namun tidak dilakukan oleh Tergugat;



- Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi serta telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil, sehingga Para Penggugat minta sewa menyewa dibatalkan dan Tergugat mengembalikan uang Para Penggugat sebesar : Rp. 813.885.000,- (delapan ratus tiga belas juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2017 Tergugat (I Wayan Gunarsa) membuat pernyataan pengembalian uang sisa sewa yang akan dibayar oleh Tergugat pada tanggal 31 Januari 2018 namun sampai saat ini belum dikembalikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan surat bukti bertanda P-1 s/d P-10 serta keterangan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah, sedangkan pihak Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah pula mengajukan surat bukti bertanda T-1 s/d T-15, serta keterangan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian antara gugatan Para Penggugat, jawaban Tergugat, dikaitkan dengan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat serta hasil pemeriksaan setempat, maka diperoleh fakta-fakta yang sama-sama diakui atau tidak dibantah oleh para pihak yaitu :

- Bahwa Para Penggugat menyewa sebuah rumah tempat tinggal kepada Tergugat yang terletak di jalan Karanganyar Gang Midlem, Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem diatas sebidang tanah seluas 350 M2 atas nama I WAYAN GUNARSA dengan perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam Akta Sewa Menyewa No. 16.883 tertanggal 9 Maret 2017;



- Bahwa dalam sewa menyewa ini para pihak telah sepakat menetapkan syarat-syarat perjanjian sewa menyewa antara lain sebagai berikut:
 - Pasal 4 : Semua biaya perawatan antara lain perbaikan serta penggantian genteng yang bocor, pintu-pintu bangunan, kolam renang, kecuali mesin jakucci akan dipikul dan dibayar oleh pihak pertama (Tergugat)
 - Pasal 5-alenia 4 : apabila pihak pertama lalai dalam memenuhi semua persyaratan yang diperlukan dalam pemanfaatan obyek sewa menyewa ini yang mengakibatkan pihak kedua (Para Penggugat) tidak dapat menggunakan haknya dalam menggunakan atau memanfaatkan obyek sewa menyewa ini maka pihak pertama (Tergugat) wajib dan oleh karenanya dengan ini berjanji akan mengembalikan uang sewa yang telah diterimanya sejumlah yang akan diperhitungkan sesuai waktu sewa yang telah digunakan oleh pihak kedua (Para Penggugat) ditambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk sewa menyewa ini;

- Bahwa Para Penggugat telah membayar lunas uang sewa tahap pertama sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) pada tanggal 31 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa dari pokok gugatan Para Penggugat tersebut diatas maka yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah :

- Apakah perjanjian sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat yang dituangkan dalam Akta Sewa Menyewa No. 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 adalah sah ? dan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi ?;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat, dengan menghubungkannya dengan alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat sepakat melakukan perjanjian sewa menyewa sebagaimana Akta Sewa Menyewa No. 16.883 tertanggal 9 Maret 2017, dan Para Penggugat telah membayar lunas pembayaran sewa tahap pertama sebesar Rp. 600.000.000,- pada tanggal 31 Oktober 2016 sebagai pembayaran tahap pertama, namun Tergugat tidak melaksanakan syarat-syarat yang tertuang dalam perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian materiil bagi Para Penggugat sebesar Rp. 813.885.000,- (delapan ratus tiga belas juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka 1 dari gugatan Penggugat maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 2 sampai dengan 8 dari gugatan Para Penggugat ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah sebagaimana termuat dalam Petitum angka 2 dan 3 dari gugatan Para Penggugat ini maka menurut hemat Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 2 terlebih dahulu yaitu tentang Menyatakan hukum Perjanjian yang tertuang dalam Akta Sewa-Menyewa No: 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I KETUT SARJANA, SH adalah sah dan mengikat

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

Halaman 30 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi dan transfer (bukti P I II-5) dan terhadap Akta Sewa Menyewa tersebut telah pula dibayarkan kepada Notaris dan PPAT Ketut Sarjana, S.H., sebagaimana bukti Kwitansi Pembayaran (bukti P I II-6), demikian pula berdasarkan keterangan saksi Penggugat I KETUT SUANATA yang menyatakan bahwa Para Penggugat pernah bercerita kepada saksi bahwa Para Penggugat menyewa villa dari Pak Carli, demikian pula berdasarkan keterangan saksi Tergugat I KETUT KANTUN yang menyatakan bahwa Para Penggugatlah yang menyewa villa Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula dalam pasal 1320 yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dimana terhadap Akta sewa Menyewa yang dibuat oleh Pihak Para Penggugat dan Tergugat (bukti P I II-1 dan bukti T-14) telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana termuat dalam pasal 1320 KUHPerdata dan diakui pula oleh Tergugat sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa Akta Sewa Menyewa sebagaimana tersebut diatas dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Ketut Sarjana, SH adalah merupakan Akta Autentik yang memiliki kekuatan sempurna dan mengikat, sebagaimana dalam buku Hukum Perjanjian di Indonesia karangan Handri Raharjo, S.H., halaman 65 yang menyatakan bahwa Akta Autentik memiliki kekuatan sempurna dan mengikat dimana sempurna artinya bahwa untuk membuktikan akta itu benar atau tidak cukup dibuktikan dengan akta itu sendiri, dengan kata lain tidak memerlukan pembuktian dengan alat bukti lainnya, sedangkan mengikat artinya bahwa hakim harus menguji kebenaran isi akta autentik itu sendiri kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian yang tertuang dalam Akta Sewa Menyewa No : 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I Ketut Sarjana, S.H., adalah sah dan mengikat sehingga petitum angka 2 dari gugatan Para Penggugat ini dapat dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3 dari gugatan Para Penggugat yaitu tentang Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P I II-3 berupa bukti pengiriman Surat Kilat Khusus yang dikeluarkan oleh Kantor Pos dan bukti T-11 merupakan Surat Somasi tertanggal 13 Maret 2018 yaitu surat somasi pertama dari Para Penggugat melalui lawyernya yang ditujukan kepada Tergugat dan bukti T-12 yang merupakan Surat Somasi tertanggal 3 April 2018 yaitu surat somasi kedua dari Para Penggugat melalui lawyernya kepada Tergugat menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mengirimkan somasi/keberatannya sebanyak 2 kali kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P I II-4 Surat Keterangan yang dibuat oleh I Nyoman Suarta tertanggal 25 Desember 2018 yang berisi keterangan pernah melakukan perbaikan pintu geser, membersihkan saringan AC, perbaikan AC bocor dan perbaikan Pompa air, menunjukkan bahwa Para Penggugat ada membeli barang-barang dan membayar ongkos ongkos untuk perbaikan kerusakan villa yang ditempati oleh Para Penggugat

Menimbang, bahwa sebagaimana Bukti P I II-7 bukti transfer ATM BNI sejumlah Rp. 4.700.000,- (empat juta tujuh ratus ribu rupiah) dari Manon Guerin kepada I Wayan Gunarsa, Bukti P I II-10 a merupakan Kwitansi pembayaran pembuatan jacusi sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tertanggal 18 November 2016 dan bukti Transfer Bank BNI dari Manon Guerin kepada I Wayan Gunarsa sejumlah Rp. 30.000.000,-, bukti P I II-10 b merupakan nota pembelian 1 cooker wood Modena 159300 sejumlah Rp. 1.950.000,-, bukti P I II-10 c nota pembelian wood blind sejumlah Rp. 9.400.000,- , bukti P I II-10 d merupakan Foto copy nota pembelian 1 oven Modena dll sejumlah Rp. 8.550.000,- bukti P I II-10 e merupakan transfer atm BNI dari Manon Guerin kepada I Wayan Gunarsa sejumlah Rp. 1.818.805, bukti P I II-10 f merupakan nota pembelian 2 (dua) unit stavolt merk yontsu sejumlah Rp. 19.410.000,- dan nota biaya perbaikan 1 (satu) unit stavolt sejumlah Rp. 1.100.000,-, bukti P I II 10 g merupakan bukti nota biaya taman termasuk pembelian rumput, tanah subur dan pot sejumlah Rp. 1.450.000, menunjukkan bahwa Para Penggugat telah membeli barang-barang yang diperuntukan untuk memenuhi kebutuhan dan kenyamanan Para Penggugat menempati rumah yang disewanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P I II-2 berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Wayan Gunarsa pada tanggal 25 Oktober 2017, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat akan mengembalikan uang sisa kontrak dari Para Penggugat pada bulan Januari 2018 yang menunjukkan bahwa Tergugat pernah

Halaman 32 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan Tergugat bersedia mengembalikan sisa uang sewa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat berupa bukti P I II-9.a yaitu Rental agreement menunjukkan Para Penggugat telah menyewa villa lain yaitu Residence 11 Bayshore Villas periode 1 Maret 2018 sampai dengan 1 Maret 2019 dan sebagaimana bukti P I II-9.b yaitu rental agreement yaitu Para Penggugat kembali menyewa Residence 11 Bayshore Villas periode 1 Maret 2019 sampai dengan 1 Maret 2020 menunjukkan bahwa Para Penggugat telah menyewa villa lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P I II-8 berupa Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang menunjukkan Para Penggugat ada menyewa lawyer yaitu DR I Made Sepud, S.H., M.H., & Associates;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu saksi I KETUT SUANATA yang menyatakan bahwa saksi pernah ikut masuk kedalam villa yang ditempati oleh Para Penggugat dan saksi melihat di ruang tamu villa ada air bocor deras sekali dan saksi juga melihat indoor AC didalam villa bocor;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat berupa bukti T-1 berupa Kwitansi Pembayaran pemindahan AC outdoor sejumlah Rp. 960.000,- tertanggal 6 September 2017, bukti T-2 berupa Nota Pembayaran alat untuk pintu, sejumlah Rp 260.000,- tertanggal 7 September 2017, bukti T-3 berupa nota pembayaran alat-alat kunci sejumlah Rp.62.250 , tertanggal 7 September 2017 bukti T-4 berupa nota pembelian 2 kg Clorin untuk kolam renang sebanyak 2 Kg sejumlah Rp. 76.000,- , tertanggal 14 Juli 2018, bukti T-5 berupa Nota pembelian alat-alat untuk keperluan kolam renang sejumlah Rp.351.000,- , tertanggal 5 Juni 2018, bukti T-6 berupa nota pembelian alat-alat pertukangan, sejumlah Rp. 733.000,- tertanggal 5 Juni 2018, bukti T-7 berupa nota pembelian alat-alat pertukangan sejumlah Rp. 131.000, tertanggal 6 Juni 2018, bukti T-8 berupa nota pembelian semen sejumlah Rp. 310.000,- tertanggal 6 Juni 2018, bukti T-9 berupa nota Nota pembelian cat catylac sejumlah Rp. 200.000,- tertanggal 11 Juni 2018, bukti T-10 berupa Nota pembelian toko Gemini shop sejumlah Rp 76.500,- tertanggal 7 Juni 2018, bukti T-13 berupa Nota pembelian pompa air shimizu sejumlah Rp 560.000,- tertanggal 27 Nopember 2017, menunjukkan bahwa Tergugat ada membeli barang-barang dan membayar jasa service;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu saksi I KETUT KANTUN yang menyatakan bahwa saksi pernah diminta oleh Tergugat untuk memperbaiki pintu villa yang disebabkan oleh karena kayunya mengkerut

Halaman 33 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak bisa dikunci, dimana saksi juga pernah memperbaiki pompa air, termasuk mengganti pompa airnya dengan yang baru dan saksi juga pernah diminta untuk mengecat tembok, namun oleh karena saksi tidak ahli maka saksi mencari tukang cat yang ahli dan biaya-biaya dibayar oleh Tergugat dan saat itu Para Penggugat menyatakan oke, sedangkan saksi Tergugat MUHAMAD TAHAR yang menyatakan bahwa saksi pernah memperbaiki AC diminta oleh Tergugat sebanyak dua kali yang pertama pada akhir tahun 2016 dan yang kedua pada tahun 2017 dimana yang menjadi masalah adalah AC airnya bocor dan setelah saksi perbaiki Para Penggugat merasa puas, bahwa Tergugat pernah meminta saksi untuk mengganti namun saksi mengatakan akan memeriksa terlebih dahulu karena yang bermasalah hanya saluran pembuangannya dan saksi telah menyarankan kepada Para Penggugat supaya indoor AC dipindahkan supaya pembuangan lancar namun Para Penggugat tidak mau dan biaya service AC tersebut dibayar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa wanprestasi menurut Prof Subekti adalah adanya kelalaian terhadap pemenuhan perjanjian yang berupa *"tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang diperjanjian"*, sedangkan menurut Yahya Harahap, S.H., wanprestasi adalah *"pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya"* ;

Macam-macam bentuk wanprestasi adalah :Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki, Terlambat memenuhi prestasi, Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya, Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu, dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa menurut **Subekti** Asas itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian dimana perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional. Pengakuan secara internasional tersebut terdapat konsideran Konvensi Wina 1969 dimana disebutkan: *"The principles of free consent and of good faith and the pacta sunt servanda rule are universally recognized"*. Selain itu dalam UNIDROIT (*The*

Halaman 34 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

International Institute for the Unification of Private Law) Pasal 1.7. dinyatakan “each party must act in accordance with good faith and fair dealing in international trade” and “the parties may not exclude or limit their duty”. Berdasarkan hal tersebut maka asas itikad baik merupakan prinsip universal yang wajib diterapkan pada setiap perjanjian.

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta-fakta tersebut diatas Majelis hakim berpendapat bahwa Para Penggugat ada memperbaiki kerusakan barang-barang di villa, padahal Para Penggugat mengetahui sebagaimana akta sewa menyewa yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat bahwa kerusakan-kerusakan tersebut merupakan kewajiban dari Tergugat, disamping itu Para Penggugat sebagai Penyewa yang baik juga memiliki kewajiban memelihara barang-barang yang turut menjadi bagian sewa karena semata-mata demi kenyamanan para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat sebagai Penyewa telah melakukan kewajiban-kewajibannya sebagai pihak yang menyewakan sebagaimana yang tertuang dalam akta sewa menyewa pada pasal 4 huruf d yang menyebutkan “ semua biaya perawatan, antara lain perbaikan serta penggantian genteng yang bocor, pintu-pintu bangunan, kolam renang kecuali mesin jakucci akan dibayar dan dipikul dan dibayar oleh pihak pertama” dimana berdasarkan fakta-fakta dipersidangan ketika Para Penggugat ada keluhan terhadap kerusakan-kerusakan di villa Tergugat telah memenuhi kewajibannya dengan itikad baik dimana ketika Para Penggugat mengeluh tentang pintu kamar dan pintu villa yang tidak bisa dikunci Tergugat telah melakukan perbaikan dan membayar biaya perbaikan demikian pula terhadap keluhan Para Penggugat mengenai AC yang bocor telah pula dilakukan perbaikan sebanyak 2 kali dan biaya perbaikan AC tersebut ditanggung oleh Tergugat sehingga Tergugat sebagai pihak yang menyewakan telah memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana tercantum dalam pasal 4 huruf d Akta Sewa Menyewa Nomor 16.883 tanggal 9 Maret 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka gugatan Para Penggugat pada petitum angka 3 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 4 tentang Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) satu unit bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 1 (satu) kamar tidur, 1 (satu) ruang tamu, 2 (dua) kamar mandi, 1 (satu) gudang, 1 (satu) dapur dan kolam renang, semuanya berdiri/dibangun pada sebidang tanah Hak Milik nomor 3035/Desa Bugbug, seluas 350 M2, atas nama I WAYAN GUNARSA, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Karangasem, Kecamatan Karangasem, Desa Bugbug,

Halaman 35 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal dengan nama Jalan Karanganyar Gang Midlem yang diletakan atas atas nama TERGUGAT; -----

Menimbang, bahwa tentang tuntutan sita jaminan (Conservatoir Beslag) pada Petitum angka 4 dari gugatan Para Penggugat oleh karena terhadap obyek sengketa, selama persidangan di Pengadilan Negeri Amlapura tidak pernah meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 197 HiR/RBG, maka dengan demikian petitum angka 4 gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5 dari gugatan Para Penggugat yaitu tentang Menghukum Tergugat karena telah ingkar janji/wanprestasi untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat, berupa kerugian materil Rp. 813.885.000,- (Delapan Ratus Tiga Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah) dan Kerugian Inmateril sebesar Rp 500.000 000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sehingga total kerugian menjadi Rp. 1.313.885.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Tiga Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah) dan Petitum angka 6 dari gugatan Para Penggugat yaitu tentang Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena Petitum angka 5 dan 6 dari gugatan para Penggugat ada hubungannya dengan petitum angka 3 dari gugatan Para Penggugat, dan oleh karena Petitum angka 3 dari gugatan Para Penggugat ini telah ditolak sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim diatas maka petitum angka 5 dan angka 6 dari gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 7 dari gugatan Para Penggugat yaitu tentang Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Para Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dalil gugatannya sehingga gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, dan oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan meskipun sebagian, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, maka petitum angka 7 dari gugatan Para Penggugat ini dapat pula dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mepertimbangkan petitum angka 8 dari gugatan Para Penggugat yaitu tentang Menyatakan putusan ini dapat

Halaman 36 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai pasal 180 HIR/191 RBg serta SEMA nomor 3 Tahun 1978, oleh karena gugatan wanprestasi dalam perkara ini belum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap serta belum cukup urgensinya, demikian pula berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001 sehingga dalam perkara ini tidak terpenuhi syarat untuk dinyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*), maka petitum **angka 8 dari** gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa bukti Surat Tergugat berupa bukti T-15 tentang Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan Nomor. B/470/IX/2018 ditreskrimum, tertanggal 7 September 2019 yang dikeluarkan oleh Polda Bali oleh karena tidak ada hubungannya dengan pokok perkara maka bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas oleh karena gugatan Para Penggugat **dikabulkan untuk sebagian**, sehingga petitum angka 1 dari gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, sehingga menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Majelis Hakim berpendapat petitum jawaban Tergugat yang pada pokoknya mohon untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;-----

Memperhatikan pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum perjanjian yang tertuang dalam Akta Sewa Menyewa No : 16.883 tertanggal 9 Maret 2017 yang dibuat di kantor Notaris I KETUT SARJANA, SH adalah sah dan mengikat.

3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.271.000,- (satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);-----
4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura pada hari Selasa, tanggal 7 Mei 2019 oleh kami **PUTU AYU SUDARIASIH, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **I GUSTI PUTU YASTRIANI, S.H.** dan **NI MADE KUSHANDARI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, yang mana putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 14 Mei 2019** oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **NI NYOMAN SARININGSIH, S.H.**, Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Amlapura, dan dihadiri oleh Para Penggugat/Kuasa Hukum Para Penggugat, dan Tergugat /Kuasa Hukum Tergugat;

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis

I GUSTI PUTU YASTRIANI, S.H.,

PUTU AYU SUDARIASIH, S.H., M.H.,

Hakim Anggota II

NI MADE KUSHANDARI, S.H.,

Panitera Pengganti

NI NYOMAN SARININGSIH, S.H.,

Halaman 38 dari 37 hal. Putusan Perdata Nomor 239/Pdt.G/2018/PN Amp



PERINCIAN BIAYA :

1	PNBP	: Rp	30.000,-
2	ATK	: Rp	50.000,-
3	Panggilan	: Rp	615.000,-
4	PNBP Panggilan	: Rp	10.000,-
5	Sumpah	: Rp	50.000,-
6	Pemeriksaan Setempat	: Rp	500.000,-
7	Meterai	: Rp	6.000,-
8	Redaksi	: Rp	10.000,-
			<hr/>
	jumlah	: Rp	1.271.000,-
(satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)			