



**PUTUSAN**

**Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Lbj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**VALERIO ACCATTATIS**, lahir di Colosimi, pada tanggal 14 April 1953, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di G. Alam Pecatu, Jl. Yudistira No 43 Kauh Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Pemegang kartu tanda penduduk No: 5103061404530003, dalam kedudukannya bertindak selaku Direktur PT. Rumah Hijau Komodo yang didirikan dengan akta notaris Theresia Dewi Koroh Dimum, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Manggarai Barat, dengan Akta Nomor 12 Tanggal 13 Maret 2014, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YOHANES B. SELATAN**, S.H., Advokat/Pengacara yang berkantor di IUS MUNDI – **YOHANES B. SELATAN & PARTNERS** yang beralamat di Jalan Kebon Sirih Barat Dalam IX No. 8, Jakarta Pusat 10340, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor 85/SK.PDT/VI/2018/PN. LBJ, tanggal 7 Juni 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**m e l a w a n :**

**1. Nyonya FABIOLA TARA**, lahir di Kusu Cancar tanggal 27 September 1992, warga Negara Indonesia, beralamat tinggal di Gang Perikanan No.77 CLL, Kelurahan Labuan Bajo, Kec Komodo, Manggarai Barat, NTT, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No: 5315056709920003, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **INTAN PRIHATINA**, S.H., **NYOMAN PUTRA SELAMET**, S.H., dan **I NYOMAN SUARJANA**, S.H., ketiganya Advokat yang berkantor pada "OSS LEGAL" yang beralamat di Jl. Cendrawasih No. 9X, Petitenget - Kerobokan, Kuta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor 121/SK.PDT/IX/2018/PN. LBJ, tanggal 12 September 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. Nona SRI DHEWI**, lahir di Labuan Bajo pada tanggal 20 Oktober 1992, warga Negara Indonesia, pekerjaan Mahasiswa, bertempat tinggal di Pedes, RT 012, RW 006, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Propinsi Nusa Tenggara Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No: 5315056010920002, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada INTAN PRIHATINA, S.H., NYOMAN PUTRA SELAMET, S.H., dan I NYOMAN SUARJANA, S.H., ketiganya Advokat yang berkantor pada "OSS LEGAL" yang beralamat di Jl. Cendrawasih No. 9X, Petitenget - Kerobokan, Kuta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor 122/SK.PDT/IX/2018/PN. LBJ, tanggal 12 September 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah memperhatikan bukti surat - surat dan telah pula mendengar keterangan saksi - saksi yang diajukan oleh para pihak yang berperkara di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 25 Juni 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Perkara Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Lbj, tanggal 26 Juni 2018 telah mengemukakan dalil - dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Dengan ini Penggugat kembali mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Para Tergugat berdasarkan akta perjanjian sewa pakai No. 01 yang dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu, SH., MKn pada tanggal 16 November 2015, di Manggarai Barat NTT, setelah sebelumnya pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Labuan Bajo dengan nomor perkara 18/Pdt.G/2017/PN.Lbj yang diputus pada tanggal 03 Oktober 2017 yang isinya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Majelis hakim yang

Halaman 2 dari 36 - Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Lbj



memeriksa dan mengadili perkara a-quo, dalam pertimbangan hukumnya berpendapat sebagai berikut “ Bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka majelis hakim berpendapat jika gugatan penggugat adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*), bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan terhadap materi pokok perkara tidaklah perlu dipertimbangkan lebih lanjut. (Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Lbj tanggal 03 Oktober 2018, halaman 23 paragraf 2 dan 3). bahwa, menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata** menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain (hal. 811):

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan **Pasal 123 ayat (1) HIR**;
2. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau ***plurium litis consortium***;
4. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel*, *ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Dalam hal putusan itu belum masuk ke pokok perkara, Penggugat masih bisa mengajukan gugatan dengan memperbaiki formalitas yang dipertimbangkan oleh majelis hakim sebagai dasar untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Bahwa dengan pertimbangan diatas, maka Penggugat kembali mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Penggugat dengan Para Tergugat sepakat melakukan perikatan tertulis berupa perjanjian sewa sarana dan prasarana usaha, kantor, peralatan kantor, barang-barang bergerak dan atau inventaris PT Rumah Hijau Komodo, **usaha tersebut dikenal dengan nama Bajo View** dengan usaha penyewaan kamar/tenda beserta akomodasi berupa pondok wisata, selanjutnya disebut obyek perjanjian, dimana perjanjian ini dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Sewa Pakai No. 1 dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu,SH.MKn.
2. Bahwa perjanjian sewa ini disepakati untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dimulai sejak 16 Nopember 2015, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Pakai No.1, uang sewa pakai telah disepakati sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) untuk tahun pertama dan untuk selanjutnya biaya sewa pada tahun ke dua dan seterusnya hingga tahun kelima mengalami kenaikan sebesar 10% dari nilai sewa awal tahun.



Pembayaran sewa tahun kedua dan seterusnya selama masa sewa akan dibayarkan paling lambat setiap tanggal 16 Nopember setiap tahunnya. Kemudian pada Pasal 15 disebutkan "... Jika ada perubahan, peralihan hak atau pemutusan hak sewa yang disebabkan kepentingan atau dikehendaki oleh pihak kedua (Para Tergugat) maka pihak kedua wajib memberitahukan kepada Pihak Pertama (Penggugat) sekurang-kurangnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya masa 1 (satu) tahun sewa.

3. Bahwa, dalam perjalanan masa sewa yang pada waktu itu mendekati memasuki tahun kedua, Tergugat I secara sepihak dan lisan melalui seseorang bernama Oktawiani Mogi memberitahukan perihal pemutusan perjanjian kepada Penggugat. Berdasarkan penuturan Oktawiani Mogi, Tergugat I menyatakan bahwa Para Tergugat tidak akan melanjutkan sewa karena Tergugat I akan pergi ke luar negeri. Karena pemberitahuan tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan tertulis kepada Penggugat paling lambat 6 (enam) bulan sebelum jatuh tempo satu tahun sewa yaitu tanggal 16 November 2016 sebagaimana telah diperjanjikan dalam ketentuan Pasal 15 Akta Perjanjian Sewa Pakai No.1 yang dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu,SH.MKn, sehingga Penggugat tidak bisa mempersiapkan dan mengambil alih pengelolaan usaha **PT Rumah Hijau Komodo** di Labuan Bajo NTT sehingga hal ini menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat.

4. Bahwa kewajiban Para Tergugat untuk membayar uang sewa di tahun kedua yang jatuh tempo pada tanggal 16 November 2016 (untuk pembayaran sewa dari 16 Nopember 2016 sampai dengan 16 Nopember 2017), sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sampai sekarang belum dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat.

5. Bahwa, Para Tergugat secara nyata telah melanggar isi perjanjian yang disepakati, dan Penggugat tidak dapat menikmati keuntungan dari uang sewa di tahun kedua atau dapat dengan segera mengambil alih pengelolaan obyek perjanjian karena Para Tergugat tidak mentaati isi perjanjian yang telah disepakati, maka dengan ini Penggugat minta perjanjian ini berakhir karena Wanprestasi dari Tergugat I dan Tergugat II.

6. Bahwa, setelah ditinggalkan begitu saja oleh Para Tergugat kemudian Penggugat memeriksa kembali keadaan obyek sengketa yaitu penginapan yang merupakan usaha PT Rumah Hijau Komodo atau **setempat dikenal dengan Bajo View**, diketahui keadaan obyek sewa pakai sesuai dengan perjanjian tidak sebaik seperti awal disewakan kepada Para Tergugat. Ada beberapa furniture yang hilang.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tidak hanya demikian, Suami Tergugat I datang bersama dua orang temannya orang Italia bernama Alex Boschi dan Emanuele pada tanggal 30 November 2016 yaitu setelah Tergugat 1 meninggalkan Bajo View, ke bajo View tanpa seijin Penggugat membongkar gembok kunci dapur dan mengambil semua barang-barang dan alat-alat yang ada di dalam dapur. mengambil pula meja dan kursi milik Penggugat di Bajo View. kejadian ini diketahui oleh Oktaviani Mogi dan menelpon Penggugat dan Penggugat kemudian menelpon Kepolisian Manggarai Barat dan saat polisi datang, Suami Tergugat I dan teman temannya mengembalikan meja dan kursi.

8. Bahwa Penggugat pula menemukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian Sewa Pakai No.1 yang dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu, SH.MKn tentang kewajiban Pihak Kedua menjaga dan bertanggung jawab terhadap barang-barang kantor PT Rumah Hijau Komodo yang salah satunya Mesin Kasir Samsung yang hilang karena pencurian, sementara barang tersebut dalam penguasaan dan tanggung jawab Tergugat I selaku Penyewa, dan Penggugat merasa kecewa karena Para Tergugat tidak melaporkan adanya kehilangan ke kepolisian.

9. Bahwa Para Tergugat selaku Penyewa/Pihak Kedua dalam Akta Perjanjian Sewa Pakai No.1 yang dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu, SH.MKn, dalam Pasal 14 tentang Pemakaian dan Pengelolaan Usaha, dalam 1 (satu) tahun lebih pengelolaan Tergugat, hotel/penginapan yang merupakan usaha **PT Rumah Hijau Komodo** yang Penggugat percayakan pengelolaannya kepada Para Tergugat selaku Penyewa/Pihak Kedua tidak dapat menjaga standard pelayanan dengan baik menyebabkan rusaknya nama baik usaha **PT Rumah Hijau Komodo** sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pendiri yang telah membangun dan menjaga nama baik Bajo View sejak tahun 2014.

10. Bahwa wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat tersebut diatas, Para Tergugat secara sepihak membatalkan Akta Perjanjian Sewa Pakai No.1 yang dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu, SH.MKn. Berdasarkan ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang undang Hukum Perdata Peggugat berhak menuntut ganti kerugian material atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan kerugian sebagai berikut :

- a. Kehilangan nilai sewa 16 November 2016 sampai 16 November 2017 sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- b. Kehilangan alat operasional PT Rumah Hijau Komodo berupa mesin Kasir merk Samsung seharga Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Kehilangan alat operasional PT Rumah Hijau Komodo berupa telepon genggam (handphone) seharga Rp.2.000.000,- (dua juta Rupiah);

d. Kehilangan alat operasional PT Rumah Hijau Komodo berupa 3 (tiga) buah payung meja seharga per payung Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) sehingga total 3 (tiga) Payung meja sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

e. Hutang pembayaran ke Booking.com sebesar Rp. 1.058.000,- (satu juta lima puluh delapan ribu rupiah);

f. Biaya akomodasi perjalanan udara dan penginapan untuk 2 (orang) klien Saya agar bisa datang ke Labuan Bajo untuk memperbaiki Bajo View asset dari PT Rumah Hijau Komodo, yang ditinggalkan secara sepihak oleh Para Tergugat, dengan harga tiket pulang pergi untuk 2 (dua) orang sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta Rupiah) dan biaya penginapan selama 14 Malam (dua minggu) sebesar Rp. 600.000 semalam jadi total selama 14 malam sebesar Rp. 8.400.000,- (delapan juta empat ratus ribu rupiah). Jadi total kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat berupa kerugian materil adalah sebesar Rp.312.458.000,- (tiga ratus dua belas juta empat ratus lima puluh delapan ribu Rupiah).

11. Bahwa, dalam pengelolaan Bajo View Tergugat I dan II tidak menjaga nama baik bajo view dalam laman Trip Advisor, ada yang menyampaikan keluhan mengenai buruknya pelayanan Bajo View, hal yang tidak pernah ditemukan selama Bajo View dikelola oleh Penggugat. sehingga keluhan oleh konsumen tidak dilayani dengan baik oleh Tergugat 1 dan 2 yang berakibat meluasnya citra buruk Bajo View. Saat ini sangat sulit untuk mengembalikan citra dan nama Baik Bajo View, orang-orang dapat dengan mudah melihat komentar negative dan buruk dari para customer yang kecewa, dan kerugian yang ditimbulkan akibatnya harus ditanggung oleh Penggugat sebagai pemilik Bajo View, hal tersebut bertentangan dengan kesepakatan **Pasal 14 ayat (2)** yang bunyinya "Pihak Kedua wajib menjaga standar pelayanan dan citra baik perusahaan, menjaga nama baik dan tidak melakukan hal-hal yang dapat menyebabkan pencemaran nama baik perusahaan..."

Penggugat dibuat stress menghadapi semua masalah di Bajo View sehingga membuat pikiran Penggugat Lelah dan stress, sehingga wajar apabila Penggugat juga menuntut ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Para Tergugat;

12. Bahwa untuk menjamin pembayaran atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat melalui gugatan ini mohon kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (CB) terhadap asset harta bergerak Tergugat I sebagai berikut :

- a. Mobil
  - merek : BMW
  - type : X5 4.4
  - jenis kendaraan : Mobil Penumpang
  - model : Jeep
  - tahun pembuatan : 2002
  - isi silinder : 3498 CC
  - nomor rangka : WBAFB32040LN84319
  - nomor mesin : 52132577
  - bahan bakar : Bensin
  - warna : Hijau
  - nomor polisi : EB 1200 GA
- b. Motor
  - merek : Honda
  - type : C1C02N16M2 A/T
  - jenis kendaraan : SEPEDA MOTOR SOLO
  - model : SPD Motor Scoopy
  - tahun pembuatan : 2015
  - isi silinder : 108 CC
  - nomor rangka : MH1JFW111FK268348
  - nomor mesin : JF1E1272276
  - bahan bakar : Bensin
  - warna : Putih Hitam
  - nomor polisi : EB 6320 GC
- c. Motor
  - merek : Yamaha/ 2DP
  - type : 2DP
  - jenis kendaraan : SEPEDA MOTOR SOLO
  - model : SPD Motor Scoopy
  - tahun pembuatan : 2015
  - isi silinder : 155 CC
  - nomor rangka : MH3SG311OFK033480
  - nomor mesin : G3E4E0100670
  - bahan bakar : Bensin
  - warna : Hitam
  - nomor polisi : EB 2382 OX

**13.** Bahwa demikian gugatan ini dibuat dengan sebenarnya untuk selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dapat memeriksa dan menyidangkan secara terbuka berdasarkan hukum yang berlaku dan asas keadilan dan kemanfaatan.

**14.** Bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding maupun kasasi.

**15.** Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka patutlah dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**16.** Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini, Penggugat sudah mengajukan surat peringatan (somasi), namun tidak pernah ditanggapi oleh Para Tergugat, sehingga kuat alasan hukum Penggugat menuntut keadilan dan ganti kerugian dari Tergugat yang sudah melakukan tindakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi atas akta perjanjian sewa pakai No.01 yang dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu, SH., MKn pada tanggal 16 November 2015, di Manggarai Barat.

Berdasarkan alasan hukum diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Labuan Bajo dapat memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan menurut hukum Akta Perjanjian Sewa Pakai No.1 dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu,SH.MKn antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berakhir karena wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat.
  3. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat yang tidak melaksanakan isi PerjanjianSewa Pakai No. 1 tahun 2015 adalah tindakan ingkar janji atau Wanprestasi.
  4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian akibat wanprestasi kepada Penggugat, yaitu:
    - Kerugian materiil sebesar **Rp.312.458.000,- (tiga ratus dua belas juta empat ratus lima puluh delapan ribu Rupiah)**
    - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) Rupiah;
  5. Menyatakan Sita Jaminan terhadap harta bergerak Tergugat I sah dan mengikat sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dieksekusi;
  6. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya selama Para tergugat lalai untuk melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap.
  7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad).
  8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
- ATAU : Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut dimuka, sedangkan Para Tergugat datang menghadap sendiri ke persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dengan menunjuk saudara Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Lbj tanggal 21 Agustus 2018;

Halaman 8 dari 36 - Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Lbj





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tanggal 30 Agustus 2018 telah ternyata jika upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan dan dinyatakan gagal oleh Mediator Hakim sehingga Mediator Hakim mengembalikan penanganan perkara ini kepada Hakim Pemeriksa Perkara untuk dilanjutkan pemeriksaannya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian telah dinyatakan gagal, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Penggugat dan terhadap isi dari gugatan tersebut, Penggugat menyatakan ada beberapa perubahan gugatan antara lain sebagai berikut:

1. Halaman 5 poin huruf a menjadi:
  - a. i. Kehilangan nilai sewa dari tanggal 16 November 2016 sampai dengan 16 November 2017 sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
  - ii. Kehilangan nilai sewa dari tanggal 16 November 2017 sampai dengan 16 November 2018 sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Jadi total kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat berupa kerugian materil adalah sebesar Rp. 312.458.000 (tiga ratus dua belas juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

Menjadi:

Jadi total kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat wanprestasi Para Tergugat berupa kerugian materil adalah sebesar Rp. 587.458.000,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

2. Setelah posita angka 16 halaman 7 adalah ditambah posita angka:

**17.** Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, Penggugat mohon agar Perjanjian Sewa Pakai No. 1 antara Penggugat dengan Para Tergugat berakhir karena wanprestasi;

**18.** Bahwa agar putusan ini perkara ini dilaksanakan oleh Para Tergugat setelah memperoleh kekuatan hukum tetap maka Para Tergugat haruslah dikenai uang paksa setiap harinya jika lalai melaksanakan isi putusan perkara ini;

3. Petitum angka 4 halaman 7 yang berbunyi:

- Kerugian materil sebesar Rp. 312.458.000,- (tiga ratus dua belas juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

Menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian materil sebesar Rp. 587.458.000,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 18 September 2018 yaitu sebagai berikut:

Bahwa sebelum Para Tergugat menanggapi atau menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat, Para Tergugat terlebih dahulu akan menanggapi Perbaikan Gugatan yang diajukan Penggugat tanggal 12 September 2018 pada agenda pembacaan gugatan, dimana materi perbaikan gugatan Penggugat telah masuk atau menyangkut substansi gugatan yaitu posita gugatan poin 5 huruf a tentang dalil-dalil kerugian yang diderita oleh Penggugat dan penambahan posita yaitu angka 17, 18 pada hal.7 serta petitum gugatan angka 4 hal.7 kerugian yang diderita oleh Penggugat.;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 127 Rv (*Rechtsvordering*) menentukan *"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya"*; Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.226.K/Sip/1973. tanggal 17 Desember 1975 menyatakan : *"Perubahan gugatan Penggugat Terbanding pada persidangan 11 Pebruari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka perubahan itu harus ditolak"*.

Jadi terhadap perbaikan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, Para Tergugat menyatakan sangat keberatan dan menolak dengan tegas. Selanjutnya Para Tergugat hendak mengajukan Jawaban atas Gugatan Penggugat tertanggal 12 September 2018 sebagai berikut :

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas Para Tergugat akui kebenarannya;
2. Bahwa tidak benar dan Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 3 hal.3 yang pada intinya menyatakan *bahwa "Tergugat I secara sepihak dan lisan melalui seseorang bernama Oktaviani Mogi...dst"*, oleh karena selain secara lisan Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat terkait tidak akan melanjutkan perjanjian sewa pakai dengan mengirimkan surat elektronik (*e-mail*) kepada Penggugat. Bukankah surat elektronik (*e-mail*) adalah berupa tulisan juga?. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 15 Akta Perjanjian Sewa Pakai No 1 tidak menentukan secara spesifik bahwa pemberitahuan tersebut harus berupa tulisan di atas kertas. Jadi pemberitahuan melalui *e-mail* oleh Tergugat kepada Penggugat adalah pemberitahuan tertulis. Ada dugaan kuat dari Tergugat I bahwa dengan tidak dilanjutkannya sewa pakai dan hanya berlangsung 1 tahun, Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kaget dan tidak menduga sebelumnya bahwa Para Tergugat akan mengakhiri sewa menyewa dan dengan alasan tersebut tidak menanggapi surat elektronik (*e mail*) yang dikirim Tergugat I, padahal Penggugat telah mengetahui ada surat elektronik (*e mail*) yang masuk dan pada akun surat elektronik (*e-mail*)

Tergugat I statusnya telah terkirim ;

Bahwa tidak dilanjutkannya perjanjian sewa pakai untuk tahun kedua atas PT Rumah Hijau Komodo yang selanjutnya dikenal dengan nama Bajo View, oleh Para Tergugat, karena dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam operasional Bajo View diantaranya surat ijin operasinal tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat. Hal ini menyebabkan perasaan was-was Para Tergugat dalam menjalankan usaha Bajo View ketika didatangi oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kab. Manggarai Barat menyampaikan Surat Peringatan I tanggal 21 September 2016 untuk menghentikan operasional Bajo View karena tidak mengantongi ijin. Kemudian Surat Peringatan II tanggal 12 Januari 2017 juga memerintahkan untuk menghentikan operasional. Ketika hal ini dikonfirmasi kepada Penggugat selalu jawabannya adalah sedang dalam proses pengurusan. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak melengkapi Bajo View dengan dokumen lengkap yaitu Ijin Prinsip Lokasi dan Ijin Mendirikan Bangunan;

3. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat poin 4 hal 3 yang intinya menyatakan "...*kewajiban Tergugat untuk membayar uang sewa di tahun kedua yang jatuh tempo pada tanggal 16 November 2016...dst*", oleh karena bukanlah kewajiban Para Tergugat untuk membayar uang sewa lagi untuk tahun kedua, mengingat Para Tergugat tidak melanjutkan lagi atau telah membatalkan sewa pakai PT. Rumah Hijau Komodo 6 (enam) bulan sebelum jatuh tempo yang ditentukan dalam perjanjian, yaitu pada tanggal 20 April 2016, Tergugat I telah menyampaikan melalui surat elektronik (*e mail*) kepada Penggugat;

4. Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 5 hal. 3 yang pada intinya menyatakan "...*Para Tergugat secara nyata telah melanggar isi perjanjian yang disepakati...dst*", oleh karena Para Tergugat tidak pernah melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian. Diakhirinya perjanjian sewa pakai oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Akta Perjanjian Sewa Pakai No. 1 yaitu dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis berupa surat elektronik (*e mail*) pada tanggal 20 April 2016, tidak melampaui masa 6 (bulan) sebelum jatuh tempo masa sewa tahun pertama; Bahwa begitu pula terkait dengan dalil-dalil Penggugat yang menyatakan "...*Penggugat tidak dapat menikmati keuntungan dari uang sewa di tahun kedua*



atau dapat dengan segera mengambil alih pengelolaan...dst.”, Tergugat menolak dengan tegas, oleh karena sangat tidak masuk logika hukum dalil-dalil tersebut, dimana perjanjian sewa pakai telah berakhir, dengan sendirinya uang sewa tidak perlu dibayar. Mestinya pada saat menerima surat elektronik ( e mail ) pada tanggal 20 April 2016 dari Tergugat I, Penggugat mempersiapkan diri untuk segera mengambil alih pengelolaan obyek perijinan, akan tetapi Penggugat tidak melakukannya dengan alasan bahwa Para Tergugat tidak memberitahukan kepada Penggugat, karena untuk pengakhiran perjanjian sewa pakai, Penggugat berpatokan pada ketentuan Pasal 15 Akta Perjanjian Sewa Pakai No. 1, dan dengan alasan tersebut kemudian Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 6 halaman 3 yang pada intinya menyatakan “...setelah ditinggalkan begitu saja oleh Para Tergugat kemudian Penggugat memeriksa kembali keadaan obyek sengketa ...dst.”, oleh karena Para Tergugat telah mengakhiri perjanjian sewa pakai untuk tahun pertama dengan sendirinya Para Tergugat harus meninggalkan Bajo View yang tentunya terlebih dahulu menata dengan baik yaitu sarana dan prasarana usaha, kanto, peralatan kantor dan sebagainya. Terkait dengan dalil-dalil Penggugat bahwa ada furniture yang hilang bukan merupakan perbuatan Para Tergugat, sehingga bukan menjadi tanggung jawab Para Tergugat karena perjanjian sewa pakai telah berakhir;

6. Bahwa tidak benar dan Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 8 hal. 4 yang intinya menyatakan “...Penggugat pula menemukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian sewa Pakai No.1...dst.”, oleh karena kehilangan barang tersebut bukanlah pelanggaran yang dilakukan Para Tergugat. Para Tergugat sejatinya telah secara maksimal melakukan pengawasan, pemeliharaan baik terhadap bangunan maupun barang-barang kantor PT. Rumah Hijau Komodo sebagai rasa tanggung jawab Para Tergugat selaku penyewa, namun tetap saja tidak luput dari musibah pencurian;

7. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 9 hal.4 yang pada intinya menyatakan “ ...dalam 1 (satu) tahun lebih pengelolaan Tergugat, hotel/penginapan yang merupakan usaha PT Rumah Hijau Komodo yang Penggugat percayakan pengelolaannya kepada Para Tergugat selaku Penyewa/Pihak Kedua tidak dapat menjaga standard pelayanan dengan baik...dst”, oleh karena Para Tergugat tidak mengetahui standar pelayanan yang bagaimana yang dimaksudkan oleh Penggugat sebagai indikator dalam menentukan mana pelayanan yang baik dan mana



yang tidak baik? Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat sangat mengada-ada. Para Tergugat sebagai penyewa telah memberikan pelayanan semaksimal mungkin untuk memberikan kepuasan kepada konsumen, namun terdapat kendala yang dialami Para Tergugat sehingga tidak dapat memberikan pelayanan yang optimal yaitu ijin operasional perusahaan yang dijanjikan oleh Penggugat sejak dikelola sampai saat Para Tergugat meninggalkan Bajo View tidak pernah dipenuhi. Para Tergugat merasa tidak nyaman menjalankan perusahaan tanpa dilengkapi dengan ijin operasional yang merupakan syarat utama dalam menjalankan sebuah usaha. Jadi kerugian yang didalilkan oleh Penggugat bukanlah disebabkan oleh kesalahan Para Tergugat, justru sebaliknya diakibatkan oleh Penggugat;

8. Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 10 hal. 4 yang intinya menyatakan *"...wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat tersebut diatas, para Tergugat secara sepihak membatalkan Akta Perjanjian Sewa Pakai No. 1...dst."*, oleh karena Para Tergugat tidak pernah melakukan pembatalan secara sepihak, justru Para Tergugat telah mengirimkan *e mail* (surat elektronik) pada tanggal 20 April 2016 tentang tidak dilanjutkannya perajian sewa pakai pada tahun kedua, sehingga Para Tergugat tidak dapat dikategorikan telah melakukan WanPrestasi, dengan demikian Para Tergugat menolak tuntutan ganti kerugian material sejumlah Rp. 587.458.000,- (lima ratus delapan puluh juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah) berdasarkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang Undang hukum Perdata yang didalilkan Penggugat;

9. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 11 hal. 5 yang menyatakan *"...dalam pengelolaan Bajo View Tergugat I dan II tidak menjaga nama baik bajo view dalam laman Trip advisor, ada yang menyampaikan...dst."*, oleh karena keluhan tersebut tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Bisa saja ada pihak-pihak tertentu yang memiliki usaha sejenis menggunakan pihak ketiga membuat keluhan dan komentar negatif berniat menurunkan citra bajo view sebagaimana dalil-dalil Penggugat. Kalaupun itu benar bahwa citra dan nama baik Bajo View menurun bukanlah disebabkan oleh Para Tergugat;

Bahwa terkait dalil-dalil yang berkaitan dengan Pasal 14 ayat (2) tentang standar pelayanan dan citra baik perusahaan, Para Tergugat tidak mengetahui standar pelayanan yang bagaimana yang dimaksudkan oleh Penggugat sebagai indikator dalam menentukan mana pelayanan yang baik dan mana yang tidak baik? Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat sangat mengada-ada. Para Tergugat sebagai penyewa telah memberikan pelayanan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semaksimal mungkin untuk memberikan kepuasan kepada konsumen, namun terdapat kendala yang dialami Para Tergugat sehingga tidak dapat memberikan pelayanan yang optimal yaitu ijin operasional perusahaan yang dijanjikan oleh Penggugat sejak dikelola sampai saat ini tidak pernah dipenuhi. Para Tergugat merasa tidak nyaman menjalankan perusahaan tanpa dilengkapi dengan ijin operasional yang merupakan syarat utama dalam menjalankan sebuah usaha. Jadi kerugian yang didalilkan oleh Penggugat bukanlah disebabkan oleh kesalahan Para Tergugat, justru sebaliknya diakibatkan oleh Penggugat sendiri, sehingga tuntutan ganti kerugian immaterial sudah sepatutnya ditolak;

10. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 12 hal.6 tentang permohonan peletakan Sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) yang diajukan oleh Penggugat terhadap asset harta bergerak Tergugat I, oleh karena tidak sah dan berharga karena tidak berlandaskan hukum, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau dikesampingkan;

11. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 14 hal.7 tentang putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi, yang dimohonkan oleh Penggugat dalam Perkara *a quo* adalah terlalu prematur dan tidak beralasan hukum, karenanya sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

12. Bahwa tidak benar dan Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 15 hal. 7, oleh karena Para Tergugat tidak pernah melakukan Wanprestasi, sehingga semua biaya yang timbul dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya dibebankan kepada Penggugat;

13. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dan tidak benar dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 16 hal. 7, yang pada intinya menyatakan "...kuat alasan hukum Penggugat menuntut keadilan dan ganti kerugian dari Tergugat yang sudah melakukan tindakan wanprestasi...dst.", oleh karena hanya dengan mengajukan surat peringatan (*somasi*) saja, tidak serta merta dapat dijadikan dasar dan alasan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi. Hal ini merupakan dalil-dalil yang sangat imajiner dimana Penggugat menyimpulkan sendiri tanpa dasar dan alasan hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

14. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat poin 17 (perbaikan) yang menyatakan "...karena Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, Penggugat mohon agar ...dst.", adalah tidak benar dan Para Tergugat menolak dengan tegas, oleh karena Para Tergugat tidak pernah melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelanggaran terhadap isi perjanjian. Diakhirinya perjanjian sewa pakai ini oleh ParaTergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Akta Perjanjian Sewa Pakai No. 1 yaitu dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis yaitu berupa surat elektronik ( *e mail* ) pada tanggal 20 April 2016, tidak melampaui masa 6 (bulan) sebelum jatuh tempo masa sewa tahun pertama, sehingga Para Tergugat tidak melakukan Wanprestasi, dengan demikian sepatutnya permohonan berakhirnya Perjanjian Sewa Pakai No.1 karena Wanprestasi sudah sepatutnya ditolak;

15. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 18 (perbaikan) yang menyatakan "...*agar putusan perkara ini dilaksanakan oleh Para Tergugat setelah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst.*", oleh karena pengenaan uang paksa setiap harinya jika adalah sangat prematur dan tidak mendasar, dengan demikian sudah sepatutnya diabaikan atau ditolak;

16. Hal-hal lain dan selebihnya tidak perlu Para Tergugat tanggapi karena tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa, mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

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

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka ParaTergugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tanggal 25 September 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara tertulis tanggal 2 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang keadaan obyek yang disengketakan, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa, tanggal 27 November 2018 yang hasil pemeriksaannya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang juga menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tanggal 22 Januari 2019 dan

Halaman 15 dari 36 - Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Lbj

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kesimpulan Penggugat maupun Para Tergugat tersebut telah terlampir dalam berkas perkara ini yang untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini serta telah pula ikut dipertimbangkan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai keberatan dari Para Tergugat terkait dengan perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai perubahan gugatan tidak diatur dalam HIR maupun R.Bg, tetapi ketentuan mengenai perubahan gugatan terdapat dalam Pasal 127 Rv yang menyebutkan bahwa *"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya"*;

Menimbang, bahwa dalam Buku II Mahkamah Agung Edisi 2007 Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, disebutkan bahwa perubahan gugatan diperkenankan apabila diajukan sebelum Tergugat mengajukan jawaban dan apabila sudah ada jawaban Tergugat, maka perubahan tersebut harus dengan persetujuan Tergugat. Selain itu, perubahan gugatan tersebut juga dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil, tidak merubah pokok gugatan atau dasar dari gugatan;

Menimbang, bahwa menurut Subekti (Hukum Acara Perdata, Bina Cipta, Jakarta, 1977, hal. 67), yang dimaksud dengan pokok gugatan adalah kejadian materiil gugatan sehingga perubahan gugatan yang dapat dibenarkan adalah perubahan yang tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materiil, misalnya berdasarkan keadaan yang sama dimohonkan pelaksanaan suatu hak yang lain, atau apabila perubahan mengemukakan keadaan baru sehingga terjadi perubahan hubungan hukum lain dari yang semula. Selain itu, Sudikno (Soepomo, Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita, Jakarta,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1993, hlm. 77) menjelaskan bahwa pokok gugatan adalah meliputi dasar tuntutan termasuk juga peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan. Sebagai ilustrasi jika perubahan yang dilarang adalah seperti tuntutan yang semula agar perjanjian dipenuhi, diubah menjadi perjanjian diputuskan;

Menimbang, bahwa dalam Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 menyatakan bahwa *"Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri"*. Selain itu, dalam Putusan MA No. 943 K/Sip/Pdt/1985 menyebutkan *"perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang"*. Bahwa yang dimaksudkan dengan perubahan posita atau penyimpangan dari posita adalah perubahan gugatan yang mengakibatkan terjadinya penggantian posita semula menjadi posita baru atau posita lain, misalnya posita jual-beli, diubah menjadi sewa-menyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, kemudian dibuhungkan dengan gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika dasar gugatan atau pokok gugatan Penggugat adalah mengenai cedera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat karena Para Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam suatu perjanjian sewa pakai atas bangunan beserta isinya pada penginapan Bajo View;

Menimbang, bahwa setelah mencermati perubahan gugatan Penggugat tersebut, pada pokoknya jika Penggugat menambahkan posita berkaitan dengan kewajiban Para Tergugat untuk membayar uang sewa tahun 2017 sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan perubahan petitum terkait dengan kerugian materil secara keseluruhan yang dituntut oleh Penggugat menjadi sebesar Rp. 587.458.000,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa apabila menghubungkan antara gugatan Penggugat tanggal 25 Juni 2018 dengan perubahan gugatan Penggugat tersebut, maka walaupun dalam positanya Penggugat menambahkan posita terkait dengan kewajiban Para Tergugat membayar uang sewa tahun 2017 dan mengakibatkan petitum mengenai besaran kerugian secara keseluruhan yang dialami oleh Penggugat juga menjadi merubah, tetapi Majelis Hakim berpendapat jika penambahan posita dan perubahan petitum tersebut tidaklah merubah dasar gugatan atau pokok gugatan maupun kejadian materilnya, yang mana dalam surat gugatan Penggugat tanggal 25 Juni 2018 tersebut, Penggugat telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguraikan mengenai adanya suatu peristiwa wanprestasi yang menjadi dasar gugatan dengan disertai pula uraian kerugian yang telah dialami oleh Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, sedangkan dalam perubahan gugatannya, Penggugat hanya menambahkan posita terkait dengan jumlah besaran kerugian yang ditimbulkan akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat dan perubahan petitum terkait dengan jumlah kerugian secara keseluruhan yang dialami Penggugat, yang mana pada prinsipnya posita dan petitum mengenai adanya kerugian tersebut telah diuraikan sebelumnya dalam surat gugatan tanggal 25 Juni 2018, sehingga perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut masih sejalan dengan apa yang menjadi dasar gugatan atau pokok gugatan pada gugatan sebelumnya dan tidaklah mengakibatkan adanya suatu keadaan baru yang berbeda dengan gugatan semula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah berdasar hukum dan keberatan Para Tergugat atas perubahan tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi karena tidak melaksanakan isi dari Perjanjian Sewa Pakai No. 1, Tanggal 16 November 2015 meliputi perbuatan Para Tergugat yang tidak membayar uang sewa tahun 2016 dan 2017, Para Tergugat juga tidak memenuhi kewajibannya untuk menjaga dan bertanggung jawab terhadap barang-barang yang ada pada Bajo View serta tidak dapat menjaga standar pelayanan terhadap para tamu yang datang ke Bajo View;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah membantah (menyangkal) dengan memberikan jawaban yang pada pokoknya bahwa Para Tergugat tidak pernah melakukan wanprestasi karena Para Tergugat telah melaksanakan isi dari Perjanjian Sewa Pakai No. 1, Tanggal 16 November 2015. Bahwa Para Tergugat tidak melakukan pembayaran sewa pada tahun kedua yaitu tahun 2016 oleh karena Para Tergugat tidak ingin melanjutkan sewa pada Bajo View dan hal itu telah diberitahukan oleh Para Tergugat melalui surat elektronik (e-mail) kepada Penggugat. Bahwa selama Bajo View berada dalam pengelolaannya, Para Tergugat telah menjaga mutu pelayanan pada Bajo View dan juga selalu menjaga dan melakukan pengawasan serta pemeliharaan baik terhadap bangunan maupun barang-barang pada Bajo View;





Menimbang, bahwa berdasarkan jawab - menjawab sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak berperkara adalah:

1. "Apa benar jika Para Tergugat telah melakukan wanprestasi atas isi dari Perjanjian Sewa Pakai No. 1, Tanggal 16 November 2015 dengan tidak melaksanakan pembayaran uang sewa atas Bajo View pada tahun 2016 dan tahun-tahun berikutnya?";
2. Apa benar jika Para Tergugat juga telah melakukan wanprestasi atas isi dari Perjanjian Sewa Pakai No. 1, Tanggal 16 November 2015 dalam bentuk perbuatan Para Tergugat yang tidak menjaga mutu pelayanan pada Bajo View dan juga tidak menjaga dan melakukan pengawasan serta pemeliharaan baik terhadap bangunan maupun barang-barang pada Bajo View?";

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 283 R.bg yang menentukan bahwa *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, sehingga dalam hal ini, Penggugat diberikan kesempatan pertama untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut, dengan tidak mengesampingkan kewajiban Para Tergugat untuk membuktikan pula dalil-dalil bantahan (sangkalannya) sehingga beban pembuktian menjadi merata dan seimbang bagi para pihak berperkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat - surat bertanda **P-1** sampai dengan **P-5** yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Perjanjian Sewa Pakai Nomor: 01 tanggal 16 November 2015 yang diterbitkan oleh Notaris Carolina Desiani Djebaru,S.H.,M.kn, diberi tanda (P-1);
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor:1566 diberi tanda (P-2);
3. Foto copy Akta Pendirian PT. Rumah Hijau Komodo, Nomor:12 tanggal 13 Maret 2014 yang diterbitkan oleh Theresia Koroh Dimu,S.H.,M.kn, diberi tanda (P-3);
4. Foto copy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-10.06756. Pendirian PT. 2014 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Peseroan Terbatas tanggal 18 Maret 2014 diberi tanda (P-4);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Surat Keterangan Nomor: DPMPSTP.570/61/I/2017, tanggal 27 Januari 2017 yang diterbitkan oleh pemerintah Kabupaten Manggarai Barat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, diberi tanda (P-5);

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah antara lain:

1. Saksi **Maria Medi** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mulai bekerja di Bajo View sejak tanggal 1 Agustus 2014 sampai dengan 29 April 2016 sebagai kasir, resepsionis, dan pekerjaan lain selain kasir dan resepsionis;
- Bahwa Bajo View adalah tempat usaha yang bergerak di bidang penginapan/penyewaan kamar;
- Bahwa awalnya Bajo View dikelola oleh Penggugat bersama dengan Ibu Georgina yang merupakan istri dari Penggugat sampai dengan bulan Desember 2015, tetapi setelah itu Bajo View dikelola oleh Tergugat I;
- Bahwa selama saksi bekerja dengan Tergugat I, keadaan Bajo View saat itu dalam keadaan bersih dan tamu yang datang dan menginap juga ramai;
- Bahwa selama Bajo View dikelola oleh Tergugat I, terhadap kerusakan barang-barang di Bajo View ada yang tidak ditindaklanjuti dan ada yang ditindaklanjuti dan selama pengelolaan Bajo View oleh Tergugat I, tidak pernah ada evaluasi;
- Bahwa saat dikelola oleh Tergugat I, ada mesin kasir dan handphone yang hilang;
- Bahwa saksi mengenal saudara Christoper Garrault yang tidak lain adalah suami dari Tergugat I;

2. Saksi **Matias Do'o** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mulai bekerja di Bajo View sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 sebagai supervisor dan tukang service semua barang atau peralatan yang rusak di Bajo View serta mengerjakan pekerjaan lain jika ada karyawan yang tidak masuk;
- Bahwa Bajo View merupakan tempat usaha yang bergerak di bidang penginapan/penyewaan kamar;
- Bahwa setahu saksi jika Bajo View dikelola oleh Penggugat, dan saksi berhenti bekerja di Bajo View saat Penggugat masih menjadi pengelola di Bajo View. Bahwa saat bekerja di Bajo View, saksi mengenal Ibu Georgina atau Wiyane Bayang yang merupakan istri dari Penggugat;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Penggugat mengenai kontrak dengan Tergugat I tetapi apa isi kontraknya, saksi tidak tahu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sempat bertemu dengan Tergugat I saat saksi diminta bantuan oleh Penggugat dan suami dari Tergugat I yang bernama Christoper Garrault untuk membuat dapur yang rencananya akan digunakan sebagai restoran pada Bajo View;

**3. Saksi Oktaviani Mogi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:**

- Bahwa saksi bekerja di Bajo View sejak tanggal 08 Agustus 2014 sampai dengan Januari 2018 sebagai kasir dan resepsionis;
- Bahwa Bajo View merupakan bidang usaha yang bergerak di bidang penginapan/penyewaan kamar;
- Bahwa awalnya Bajo View dikelola oleh Penggugat selama 2 (dua) tahun setelah itu dikelola oleh Tergugat I yaitu ibu Fabiola Tara;
- Bahwa Penggugat adalah sebagai owner dari Bajo View dan Ibu Georgina yang merupakan istri dari Penggugat adalah sebagai managernya;
- Bahwa saat Bajo View dikelola oleh Tergugat I, keadaan Bajo View sangat bersih dan tamu yang datang dan menginap di Bajo View juga ramai;
- Bahwa Tergugat I hanya mengelola Bajo View selama setahun yaitu dari tahun 2015 sampai dengan akhir tahun 2016, dan setelah Tergugat I tidak lagi mengelola Bajo View kemudian Penggugat yang melanjutkan pengelolaan Bajo View selama lebih kurang 5 (lima) bulan termasuk pemberian gaji kepada saksi dan teman-teman saksi yang lainnya;
- Bahwa saksi mengenal orang yang bernama Christoper Garrault yang tidak lain adalah suami dari Tergugat I. Bahwa Christoper Garrault pernah membuat dapur yang akan digunakan untuk restoran;
- Bahwa selama pengelolaan Tergugat I, ada barang-barang di Bajo View yang mengalami kerusakan seperti Westafel, Shower yang airnya tidak keluar, lampu tidak menyala, tenda yang resletingnya rusak, payung yang rusak serta mesin kasir yang hilang tetapi kerusakan tersebut sudah diperbaiki kecuali mesin kasir yang hilang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat - surat bertanda **T.I.II-1** sampai dengan **T.I.II-8** yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy salinan Akta Perjanjian Sewa Pakai No. 01 tanggal 16 November 2015 dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djebaru, S.H.,M.Kn, diberi tanda (T.I.II-1);
2. Foto copy Surat Peringatan pertama No.331.1/333/PolIPP/IX/2016 dari Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Manggarai Barat, tanggal 21 September 2016 diberi tanda (T.I.II-2);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Surat peringatan II No. 331.1/06/PolPP/II/2017 dari Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Manggarai Barat, tertanggal 12 Januari 2017, diberi tanda (T.I.II-3);
4. Foto copy pembayaran pajak Hotel sejak bulan Desember 2015 sampai dengan bulan Nopember 2016 diberi tanda (T.I.II-4);
5. Foto copy pembayaran pajak Restaurant sejak bulan April 2016 sampai dengan Bulan Nopember 2016, diberi tanda (T.I.II-5);
6. Foto copy print out (hasil cetakan) email tertanggal 23 Desember 2016 , diberi tanda (T.I.II-6);
7. Foto copy Print out terjemahan email, diberi tanda (T.I.II-7);
8. Foto copy Print out sms dari Tergugat kepada Penggugat, diberi tanda (T.I.II-8);

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah antara lain:

1. Saksi **Desiderius Jarut** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di Bajo View sejak bulan Juni tahun 2016 sampai dengan 22 Desember 2016 sebagai tukang service dan sebagai pelayan;
- Bahwa tugas saksi sebagai tukang service adalah memperbaiki barang-barang yang mengalami kerusakan dan disaat sebagai pelayan, saksi bertugas membersihkan kamar;
- Bahwa selama saksi bekerja di Bajo View, saksi pernah memperbaiki kipas angin, komputer, alat Wi-fi dan mengerjakan tembok yang longsor di Bajo View termasuk saksi juga pernah mengganti payung meja yang rusak dengan payung meja yang baru;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat adalah mengenai adanya perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Perjanjian Sewa Pakai No. 1, Tanggal 16 November 2015 yang dibuat Penggugat dengan Para Tergugat, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan, apakah perjanjian sewa pakai yang dibuat oleh Pengugat dan Para Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdara yang dimaksud dengan perjanjian adalah *"suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"*.

Menimbang, bahwa perjanjian menurut hukum perikatan adalah hubungan hukum di bidang harta kekayaan, bukan hubungan hukum ataupun hubungan-hubungan lainnya di luar hukum kekayaan dan hubungan tersebut bersifat timbal



balik antara satu pihak dengan pihak lainnya dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Bahwa hubungan hukum yang dimaksud dalam suatu perjanjian adalah hubungan yang meletakkan hak pada 1 (satu) pihak dan meletakkan kewajiban pada pihak lainnya. Bahwa hubungan hukum yang timbul dalam hukum perikatan merupakan hubungan hukum yang bersifat relatif dikarenakan hubungan hukum tersebut hanya bisa dituntut dan dipertahankan terhadap orang-orang tertentu, yaitu para pihak yang terikat karena ketentuan undang-undang maupun mereka yang terikat karena adanya perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan sifatnya, perjanjian sewa pakai dalam perkara *a quo* dapat dipersamakan sebagai perjanjian sewa menyewa, yang mana berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian *sewa menyewa ialah "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya"*;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. A  
danya kata sepakat dari para pihak;
2. A  
danya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. M  
engenai suatu hal yang tertentu;
4. A  
danya suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa keempat syarat tersebut dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu:

- a. Syarat subjektif, yaitu syarat yang menyangkut subjek dari perjanjian itu, yang harus dipenuhi oleh para pihak yaitu apakah orang itu telah sepakat untuk membuat perjanjian atau juga cakap membuat perjanjian. Suatu perjanjian menjadi tidak sah apabila kesepakatan yang diberikan karena adanya unsur-unsur salah pengertian atau kekeliruan, adanya paksaan, dan adanya penipuan. Sedangkan orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang belum dewasa dan mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Syarat objektif, yaitu syarat-syarat yang menyangkut pada objek perjanjian yang meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Objek yang diperjanjikan harus jelas baik mengenai bentuknya, tujuannya, maupun asal-usul dari objek yang diperjanjikan berasal dari suatu sebab yang sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, kepentingan umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa dengan mencermati bukti bertanda **P-1** yang sama dengan bukti bertanda **T.II-1** yaitu Akta Perjanjian Sewa Pakai Nomor 01, tanggal 16 Nopember 2015, kemudian dihubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat diketahui jika antara Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat untuk membuat perjanjian sewa pakai yang dibuktikan dengan keduanya datang menghadap kepada Notaris di Kabupaten Manggarai Barat yaitu Carolina Desiani Djerabu, S.H., M.Kn dan adanya kesepakatan tersebut bukanlah didasarkan atas adanya suatu kekhilafan, paksaan, penipuan ataupun penyalahgunaan kehendak dari salah satu pihak. Selain itu, para pihak baik Penggugat maupun Para Tergugat juga merupakan orang yang telah cakap menurut hukum untuk membuat suatu perjanjian yang dibuktikan dengan usia dari para pihak yang telah dewasa dan para pihak tidak terbukti berada dalam keadaan dibawah pengampuan. Lebih lanjut lagi, berkaitan dengan suatu hal tertentu, telah terbukti jika didalam perjanjian tersebut telah ditentukan jika yang menjadi obyek yang diperjanjikan berupa Perusahaan PT. Rumah Hijau Komodo meliputi sarana dan prasarana usaha, kantor, peralatan kantor, dokumen lengkap ijin usaha termasuk didalamnya barang-barang bergerak dan atau inventaris PT. Rumah Hijau Komodo, sedangkan berkaitan dengan suatu sebab yang halal, dapat dibuktikan dengan adanya hubungan hukum yaitu sewa-menyewa atau sewa pakai yang dalam ketentuan hukum memang mengenal adanya hubungan hukum tersebut sehingga hal tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang, tidak melanggar kepatutan maupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika Perjanjian Sewa Pakai Nomor 01, tanggal 16 Nopember 2015 yang dibuat antara Penggugat dan Para Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu, S.H., M.Kn adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu "Apa benar jika Para Tergugat telah melakukan wanprestasi atas isi dari Perjanjian Sewa Pakai No. 1, tanggal 16 November



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 dengan tidak melaksanakan pembayaran uang sewa atas Bajo View pada tahun 2016 dan tahun-tahun berikutnya?";

Menimbang, bahwa yang diartikan sebagai wanprestasi adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya terhadap pihak lainnya sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuatnya tersebut. Bahwa bentuk-bentuk wanprestasi meliputi:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah mendalilkan jika Para Tergugat secara sepihak melakukan pemutusan perjanjian sewa pakai tanpa melakukan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Penggugat sebagaimana ketentuan yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa pakai tersebut dan Para Tergugat sampai dengan sekarang belum membayar uang sewa di tahun kedua yang jatuh tempo pada tanggal 16 November 2016 sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, Para Tergugat telah membantah (menyangkal) dengan mendalilkan jika Para Tergugat tidak lagi mempunyai kewajiban untuk membayar uang sewa kepada Penggugat karena Para Tergugat telah memberitahukan melalui surat elektronik (e-mail) kepada Penggugat terkait dengan keinginan Para Tergugat untuk tidak melanjutkan lagi sewa pakai atas Bajo View;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dan Para Tergugat tersebut di atas, maka hal yang perlu diketahui kebenarannya adalah terkait dengan ada atau tidaknya pemberitahuan secara tertulis yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat terkait dengan keinginan Para Tergugat untuk mengakhiri perjanjian sewa pakai tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P-3** berupa Akta Pendirian PT. Rumah Hijau Komodo Nomor 12, tanggal 13 Maret 2014 dan **P-4** berupa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia AHU-10.06756.PENDIRIAN-PT.2014 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas tanggal 18 Maret 2014, maka diperoleh fakta jika PT. Rumah Hijau Komodo telah berdiri dan telah sah sebagai badan hukum sejak tanggal 18 Maret 2014 dengan kegiatan usaha Pariwisata penyedia akomodasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan susunan pengurus yaitu Penggugat sebagai Direktur dan Nyonya Wiyane Bayang selaku Komisaris;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat bertanda **P-1** yang sama dengan bukti bertanda **T.II-1** berupa Akta Perjanjian Sewa Pakai Nomor 01, tanggal 16 Nopember 2015, maka diperoleh fakta jika antara Penggugat dan Para Tergugat telah bersepakat untuk melakukan perjanjian sewa pakai, yang mana Penggugat sebagai pihak yang menyewakan dan Para Tergugat sebagai pihak penyewa atas PT. Rumah Hijau Komodo yang meliputi sarana dan prasarana usaha, Kantor, Peralatan Kantor, dokumen lengkap ijin usaha termasuk didalamnya barang-barang bergerak dan atau inventaris PT. Rumah Hijau Komodo yang bergerak dalam bidang usaha penginapan yang bernama Bajo View. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Penggugat dan Para Tergugat bersepakat akan melakukan perjanjian sewa pakai tersebut dengan jangka waktu selama 5 (lima) tahun mulai dari tanggal 16 November 2015 sampai dengan 16 November 2020 dengan uang sewa sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk satu tahun pertama dan untuk selanjutnya biaya sewa tahun kedua dan seterusnya akan ditambah 10% (sepuluh persen) dari biaya sewa tahun terakhir atau pembayaran biaya sewa tahun terakhir. Bahwa pembayaran tersebut disepakati akan dibayarkan paling lambat setiap tanggal 16 November setiap tahunnya;

Menimbang, bahwa untuk menemukan jawaban atas pokok permasalahan yang pertama, Majelis Hakim akan mencermati ketentuan dalam **Pasal 15** perjanjian sewa pakai tersebut yang menentukan pada pokoknya sebagai berikut:  
“....., segala perubahan menyangkut sewa pakai ini Para pihak wajib saling melakukan pemberitahuan tertulis sekurang-kurangnya enam (6) bulan sebelum berakhirnya satu (1) tahun sewa, yaitu apabila ada perubahan, peralihan hak atau pemindahan hak yang disebabkan kepentingan atau dikehendaki oleh pihak pertama maka pihak pertama wajib memberitahukan kepada pihak kedua sekurang-kurangnya enam (6) bulan sebelum berakhirnya masa satu (1) tahun sewa, atau sebaliknya yaitu jika ada perubahan, peralihan hak atau pemutusan hak sewa pakai yang disebabkan kepentingan atau dikehendaki oleh pihak kedua maka pihak kedua wajib memberitahukan kepada pihak pertama sekurang-kurangnya enam (6) bulan sebelum berakhirnya masa satu (1) tahun sewa”;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa apabila salah satu pihak baik Penggugat maupun Para Tergugat mempunyai kepentingan ataupun menghendaki untuk melakukan perubahan hak,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak, pemidahan hak ataupun pemutusan hak sewa pakai, maka terhadap pihak yang menginginkan atau menghendaki hal itu wajib memberitahukan kehendaknya tersebut kepada pihak lainnya yang terlibat dalam perjanjian tersebut dengan dilakukan secara tertulis dalam waktu sekurang-kurangnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya masa 1 (satu) tahun sewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **T.II-6** berupa print out surat elektronik (e-mail) berbahasa Inggris tanggal 20 April 2016 dan **T.II-7** berupa terjemahan resmi dari bukti T.II-6, maka diperoleh fakta jika Christopher Garrault melalui alamat e-mailnya yaitu [christophergarrault@hotmail.fr](mailto:christophergarrault@hotmail.fr) telah mengirimkan pemberitahuan yang ditujukan kepada Ibu Georgina dan Bapak Valerio *in casu* Penggugat melalui alamat e-mail milik saudari Georgina yaitu [wiyanabayang@gmail.com](mailto:wiyanabayang@gmail.com) pada tanggal 20 April 2016, yang isinya menyampaikan kepada Penggugat jika pengelola Bajo View saat itu ingin membatalkan kontrak sewa Bajo View yang akan dimulai dari 1 Desember 2016 (masa sewa tahun kedua);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan Penggugat yaitu saksi **Maria Medi**, saksi **Matias Do'o** dan saksi **Oktaviani Mogi** yang menerangkan pada pokoknya jika antara Penggugat dan Ibu Georgina adalah pasangan suami isteri. Selain itu, antara Tergugat I dengan Christopher Garrault juga merupakan pasangan suami isteri. Bahwa saat Bajo View dikelola oleh Tergugat I, saksi pernah melihat Christopher Garrault berada di Bajo View khususnya saat saudara Christopher Garrault membuat dapur untuk restoran di Bajo View;

Menimbang, bahwa apabila bukti surat bertanda **T.II-6** dan **T.II-7** kemudian dihubungkan dengan keterangan saksi **Maria Medi**, saksi **Matias Do'o** dan saksi **Oktaviani Mogi**, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika pemberitahuan mengenai pemutusan kontrak sewa atas Bajo View untuk masa sewa yang berlaku mulai dari tanggal 1 Desember 2016 (masa sewa tahun kedua) tersebut, yang dikirimkan oleh saudara Christopher Garrault melalui alamat e-mailnya yang ditujukan kepada Ibu Georgina dan Penggugat melalui alamat e-mail milik saudari Georgina adalah merupakan bentuk pemberitahuan yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat atas keinginan Para Tergugat untuk mengakhiri sewa pakai atas Bajo View. Walaupun dalam e-mail tersebut tidak ada satupun tulisan yang mengatasmakan Para Tergugat, tetapi berdasarkan fakta persidangan yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi, telah ternyata jika Para Tergugat khususnya Tergugat I mempunyai hubungan yang erat dengan saudara Christopher Garrault sebagai suami dari Tergugat I yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara fakta juga ikut terlibat dalam pengelolaan Bajo View, yang dibuktikan dengan adanya keterlibatan saudara Christopher Garrault dalam pembangunan dapur untuk restoran di Bajo View tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat jika pengiriman e-mail yang dilakukan oleh saudara Christopher Garrault melalui alamat e-mail miliknya adalah suatu pemberitahuan mengenai pemutusan hubungan sewa pakai yang dikirimkan oleh pengelola Bajo View yaitu Para Tergugat kepada Penggugat. Selain itu, walaupun Para Tergugat mengirimkan pemberitahuan tersebut melalui alamat e-mail milik dari saudari Georgina, tetapi oleh karena saudari Georgina juga mempunyai keterkaitan dengan Penggugat baik keduanya sebagai suami isteri maupun secara bersama-sama terlibat dalam pengelolaan Bajo View, dan terlebih lagi, alamat e-mail milik saudari Georgina yaitu [wiyanabayang@gmail.com](mailto:wiyanabayang@gmail.com), adalah alamat e-mail yang mempunyai kesamaan nama dengan nama yang terdapat dalam Akta Perjanjian Sewa Pakai No. 1 tersebut, yang mana dalam akta tersebut disebutkan nama Nyonya Wiyane Bayang selaku Komisaris dari PT. Rumah Hijau Komodo (Bajo View), sehingga Majelis Hakim berpendapat jika pemberitahuan tersebut telah dikirimkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan keterangan saksi yang diajukan Penggugat yaitu saksi **Oktaviani Mogi** yang pada pokoknya menerangkan jika setelah Fabiola Tara (Tergugat I) tidak lagi mengelola Bajo View, kemudian pengelolaan Bajo View dilakukan oleh Valerio (Penggugat) selama lebih kurang 5 (lima) bulan termasuk pemberian gaji kepada saksi dan teman-teman saksi yang lainnya. Bahwa berdasarkan pada keterangan tersebut dan dihubungkan dengan pertimbangan sebelumnya, maka Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat telah mengetahui keinginan Para Tergugat untuk mengakhiri sewa pakai atas Bajo View tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **T.I.II-6** dan **T.I.II-7** maka diperoleh fakta jika pemberitahuan tersebut juga telah dilakukan oleh Para Tergugat pada tanggal 20 April 2016, yang artinya keinginan dari Para Tergugat untuk mengakhiri sewa pada Bajo View tersebut telah diberitahukan oleh Para Tergugat sekurang-kurangnya 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya masa sewa tahun berjalan yaitu pada bulan November 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika Para Tergugat telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana ketentuan pada Pasal 15 Perjanjian Sewa Pakai tersebut yaitu Para Tergugat telah melakukan pemberitahuan tertulis sekurang-kurangnya enam (6) bulan sebelum berakhirnya satu (1) tahun sewa terkait pemutusan hubungan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa pakai yang dikehendaki oleh Para Tergugat, sehingga dengan adanya keadaan demikian maka hubungan sewa pakai antara Penggugat dengan Para Tergugat menjadi telah berakhir;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah mengakhiri atau dengan kata lain telah melakukan pemutusan hubungan sewa, maka tidak ada kewajiban bagi Para Tergugat untuk melakukan pembayaran atas uang sewa pada tahun 2016 (masa sewa dari November 2016 sampai dengan November 2017) sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan begitu pula pada tahun-tahun berikutnya, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak membayar uang sewa tahun 2016 dan tahun berikutnya adalah tidak berdasar hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok permasalahan yang kedua yaitu “Apa benar jika Para Tergugat juga telah melakukan wanprestasi atas isi dari Perjanjian Sewa Pakai No. 1, Tanggal 16 November 2015 dalam bentuk perbuatan Para Tergugat yang tidak menjaga mutu pelayanan pada Bajo View dan juga tidak menjaga dan melakukan pengawasan serta pemeliharaan baik terhadap bangunan maupun barang-barang pada Bajo View sehingga terjadi kerusakan barang-barang pada Bajo View?”;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah mendalilkan jika Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menjaga nama baik dan menjaga standar pelayanan pada Bajo View sehingga hal itu membuat nama baik Bajo View menjadi rusak. Selain itu, selama dalam masa pengelolaan Para Tergugat khususnya Tergugat I, telah terjadi kehilangan barang-barang milik Bajo View seperti mesin kasir dan telpon genggam (Handphone) serta adanya kerusakan barang milik Bajo View berupa payung meja sebanyak 3 (tiga) buah yang harga perbuahnya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Selain itu, Para Tergugat juga tidak membayar hutang kepada Booking.com sejumlah Rp. 1.058.000,- (satu juta lima puluh delapan ribu rupiah). Selanjutnya, akibat perbuatan Para Tergugat yang meninggalkan pengelolaan Bajo View secara sepihak menyebabkan Penggugat harus menanggung perbaikan aset Bajo View dengan melakukan pemanggilan untuk 2 (orang) klien Penggugat yang didatangkan Penggugat untuk memperbaiki aset Bajo View, dengan harga tiket pulang pergi untuk 2 (dua) orang tersebut sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) dan biaya penginapan selama 14 malam (dua minggu) sebesar Rp. 600.000 semalam jadi total selama 14 malam sebesar Rp. 8.400.000,- (delapan juta empat ratus ribu rupiah);

Halaman 29 dari 36 - Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Lbj



Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah membantah (menyangkal) dengan mendalilkan jika selama pengelolaan Bajo View oleh Para Tergugat, Para Tergugat telah melaksanakan kewajibannya dengan baik meliputi pemberian pelayanan secara maksimal bagi para konsumen yang datang ke Bajo View. Apabila Para Tergugat dikatakan tidak menjaga mutu pelayanan pada Bajo View maka Para Tergugat mempertanyakan bagaimana standar pelayanan yang dimaksudkan oleh Penggugat sebagai indikator dalam menentukan mana pelayanan yang baik dan mana yang tidak baik. Selain itu, selama pengelolaan Bajo View oleh Para Tergugat, seluruh barang-barang yang ada pada Bajo View telah dijaga dan dilakukan pemeliharaan dengan baik, apabila ada kerusakan terhadap barang-barang yang ada pada Bajo View, Para Tergugat telah melakukan perbaikan sehingga barang tersebut dapat kembali digunakan;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mencermati ketentuan dalam **Pasal 7** perjanjian sewa pakai tersebut, yang menyatakan bahwa "*Pihak Kedua berjanji dan sanggup, diwajibkan dan diharuskan untuk memelihara semua dan segala apa yang telah disewanya itu dengan sebaik-baiknya serta sekali-kali tidak akan merusak segala apa yang telah disewanya itu. Semua perbaikan kerusakan (reparaties) yang bersifat kecil dan ringan akan dipikul dan dibayar oleh Pihak Kedua, demikian pula kerusakan yang disebabkan oleh Pihak Kedua atau orang yang menjadi tanggungannya Pihak Kedua. ....dst.*". Bahwa dalam **Pasal 9**, ditentukan bahwa "*..... Pihak Kedua wajib melakukan pemeliharaan fasilitas dimaksud dan segala biaya pemakaian fasilitas tersebut selama masa sewa ini akan menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kedua sepenuhnya, ..... dst*". Bahwa selanjutnya dalam **Pasal 14 angka 2** menyebutkan bahwa "*Pihak Kedua wajib menjaga standar pelayanan dan citra baik perusahaan, menjaga nama baik dan tidak melakukan hal-hal yang dapat menyebabkan pencemaran nama baik perusahaan antara lain kecepatan dalam menjawab pertanyaan mengenai perusahaan melalui surat elektronik, keramahan dalam pelayanan dan kualitas dari bangunan dan ruangan-ruangan termasuk secara terus menerus menjaga dan memelihara serta melanjutkan citra dan kondisi usaha perusahaan yang berjalan dengan baik dan maksimal beroperasi, termasuk menjaga keadaan semua fasilitas perusahaan yang teratur, baik, terjaga, aman dan bersih*". Lebih lanjut, dalam **Pasal 14 angka 5**, menyebutkan bahwa "*Pihak Kedua wajib untuk melakukan perbaikan dan perawatan atas kerusakan bangunan dan alat-alat sebagai akibat dari dipakainya*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*bangunan dan alat-alat tersebut untuk kegiatan pengelolaan perusahaan, termasuk apabila bangunan dan alat-alat tersebut sudah tidak layak pakai untuk kebaikan pelayanan perusahaan”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan yang termuat dalam perjanjian sewa pakai sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika Para Tergugat dalam melakukan pengelolaan terhadap penginapan dan segala kegiatan yang berkaitan dengan hal itu di Bajo View, berkewajiban untuk menjaga nama baik dan standar pelayanan yang baik, menjaga dan melakukan perawatan terhadap bangunan dan alat-alat yang ada pada Bajo View serta apabila terjadi suatu kerusakan baik terhadap bangunan maupun alat-alat pada Bajo View, Para Tergugat harus memperbaikinya sehingga keadaan dari barang tersebut menjadi baik dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan Penggugat yaitu saksi **Maria Medi**, saksi **Matias Do'o** dan saksi **Oktaviani Mogi** yang menerangkan pada pokok jika selama Bajo View dikelola oleh Para Tergugat, banyak tamu yang datang dan menginap di Bajo View. Bahwa berdasarkan keterangan saksi **Maria Medi** dan saksi **Oktaviani Mogi** yang menerangkan pada pokoknya jika saat Para Tergugat mengelola Bajo View, kondisinya baik dan bersih. Selain itu, berdasarkan keterangan saksi **Oktaviani Mogi** yang pada pokoknya menerangkan jika selama Para Tergugat mengelola Bajo View, terdapat kerusakan barang-barang di Bajo View, diantaranya adalah wastafel, shower kamar mandi, ada lampu yang tidak menyala dan resleting tenda tempat penginapan ada yang rusak serta payung meja yang rusak, tetapi semua kerusakan tersebut telah diperbaiki oleh pegawai (tukang service) pada Bajo View. Bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi yang diajukan Para Tergugat yaitu saksi **Desiderius Jarut** yang pada pokoknya menerangkan jika saksi bekerja di Bajo View sebagai tukang service yang bertugas memperbaiki kerusakan barang-barang pada Bajo View. Bahwa selama saksi bekerja dengan Para Tergugat, saksi pernah memperbaiki kipas angin dan alat wi-fi yang rusak serta pernah juga memperbaiki tembok yang longsor di Bajo View. Selain itu, saksi juga pernah mengganti payung meja yang rusak dengan payung meja yang baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika selama Para Tergugat mengelola Bajo View, memang terdapat kerusakan barang-barang di Bajo View, akan tetapi terhadap kerusakan tersebut, Para Tergugat telah memperbaikinya dengan memerintahkan pegawai (tukang service) untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperbaiki barang-barang yang rusak tersebut sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan jika Para Tergugat tidak menjaga nama baik dan standar pelayanan di Bajo View dan tidak memperbaiki barang-barang yang rusak selama pengelolaan Bajo View yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah dalil yang tidak berdasar hukum. Hal ini didasarkan karena berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, jika selama Bajo View dikelola oleh Para Tergugat, tamu/konsumen yang datang dan menginap di Bajo View masih ramai seperti halnya saat dalam pengelolaan Penggugat. Selain itu, Para Tergugat juga telah melaksanakan kewajibannya untuk menjaga dan merawat barang-barang yang ada di Bajo View termasuk juga memperbaiki barang-barang yang rusak sehingga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa selain itu, pada hari Selasa, tanggal 27 November 2018, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap kondisi Bajo View beserta seluruh barang-barang yang ada pada Bajo View, dan dari pemeriksaan setempat tersebut telah diperoleh fakta sebagai berikut:

- a. Terdapat kamar/tenda yang berjumlah 24 (dua puluh empat) kamar dengan kondisi tidak dirawat dengan baik dan terdapat kamar mandi/wc yang berada diluar kamar dengan keadaan tidak terawat dengan baik serta gudang untuk tempat penyimpanan kebutuhan atau keperluan dalam penginapan tersebut sudah dalam kondisi rusak;
- b. Alat operasional PT Rumah Hijau Komodo berupa mesin kasir merek Samsung masih ada tetapi dalam keadaan rusak dan tidak dapat berfungsi dengan baik;
- c. Tidak ditemukan adanya alat operasional PT Rumah Hijau Komodo berupa telepon genggam (handphone);
- d. Ditemukan alat operasional berupa 2 (dua) buah kaki payung meja saja dan 1(satu) payung meja telah hilang atau tidak ada;
- e. Adanya beberapa fasilitas lainnya yang masih ada yaitu kipas angin, meja dan kursi penginapan serta kulkas;

Menimbang, bahwa walaupun dalam pemeriksaan setempat tersebut ditemukan adanya kerusakan barang-barang pada Bajo View dan hilangnya alat operasional Bajo View berupa telpon genggam (handphone), namun selama pemeriksaan di persidangan, Penggugat tidak dapat membuktikan jika kerusakan yang saat ini terjadi pada penginapan Bajo View dan hilangnya telpon genggam (handphone) tersebut adalah karena perbuatan Para Tergugat atau dengan kata lain apakah kerusakan dan kehilangan tersebut terjadi saat Bajo View dikelola oleh Para Tergugat atau setelah Para Tergugat sudah tidak lagi mengelola Bajo View, sehingga dalam hal ini, tidak terdapat cukup bukti yang menunjukkan jika



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerusakan Bajo View saat ini dan hilangnya telpon genggam (handphone) adalah karena kesalahan atau perbuatan dari Para Tergugat. Selain itu, mesin kasir yang didalilkan oleh Penggugat telah hilang, ternyata saat dilakukan pemeriksaan setempat, telah ternyata jika mesin kasir yang dimaksud masih berada di Bajo View, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan jika mesin kasir tersebut hilang adalah tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan jika saat pengelolaan oleh Para Tergugat, Bajo View memiliki hutang kepada Booking.com sejumlah Rp. 1.058.000,- (satu juta lima puluh delapan ribu rupiah), maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selama proses pembuktian di persidangan, tidak terdapat cukup bukti yang menyatakan jika selama pengelolaan Bajo View oleh Para Tergugat telah memiliki hutang kepada Booking.com sejumlah Rp. 1.058.000,- (satu juta lima puluh delapan ribu rupiah), sehingga dengan berdasarkan pada keadaan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan jika Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya terkait dengan adanya hutang pada Bajo View kepada Booking.com saat Bajo View dalam pengelolaan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan adanya kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat perbuatan Para Tergugat yang meninggalkan pengelolaan Bajo View secara sepihak hingga menyebabkan Penggugat harus menanggung perbaikan aset Bajo View dengan melakukan pemanggilan untuk 2 (orang) klien Penggugat yang didatangkan Penggugat untuk memperbaiki aset Bajo View, dengan harga tiket pulang pergi untuk 2 (dua) orang tersebut sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) dan biaya penginapan selama 14 malam (dua minggu) sebesar Rp. 600.000 semalam jadi total selama 14 malam sebesar Rp. 8.400.000,- (delapan juta empat ratus ribu rupiah), maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok permasalahan yang pertama, bahwa telah ternyata jika Para Tergugat telah melakukan pemberitahuan tertulis sekurang-kurangnya enam (6) bulan sebelum berakhirnya satu (1) tahun sewa terkait pemutusan hubungan sewa pakai yang dikehendaki oleh Para Tergugat, sehingga dengan adanya keadaan demikian, maka Para Tergugat tidaklah meninggalkan pengelolaan Bajo View secara sepihak melainkan Para Tergugat telah memberitahukan pemutusan atau keinginan Para Tergugat untuk meninggalkan Bajo View kepada Penggugat sebagaimana ketentuan yang disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat dalam perjanjian sewa pakai tersebut, sehingga Para Tergugat telah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan kewajibannya dan seharusnya Penggugat dapat mengambil tindakan untuk menghindari kerugian yang dapat saja terjadi dengan melanjutkan kembali pengelolaan Bajo View;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika Para Tergugat telah melaksanakan kewajibannya untuk menjaga nama baik dan menjaga standar pelayanan pada Bajo View termasuk pula telah menjaga dan merawat barang-barang yang ada pada Bajo View, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan jika Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menjaga nama baik dan standar pelayanan serta menjaga dan merawat barang-barang pada Bajo View adalah dalil yang tidak dapat dibuktikan dan tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* telah terjawab semuanya, dan dari seluruh pertimbangan tersebut di atas dapat diketahui jika Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat terkait dengan isi dari perjanjian dalam Akta Perjanjian Sewa Pakai No. 1 tanggal 16 November 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Carolina Desiani Djerabu, S.H., M.Kn., maka terhadap tuntutan Penggugat lainnya yang didasarkan atas adanya wanprestasi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran akan dalil-dalil gugatannya tersebut, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk bukti - bukti selebihnya yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Para Tergugat yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, oleh karena Majelis Hakim berpendapat jika terhadap bukti – bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan pembuktian dalam perkara *a quo* maka terhadap bukti – bukti tersebut haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan oleh karena itu, berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) R.Bg, Penggugat sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 1313 KUHPdata, Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 283 R.Bg serta ketentuan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

### M E N G A D I L I :

Halaman 34 dari 36 - Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Lbj

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.180.000 (tiga juta seratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada hari Selasa, tanggal 22 Januari 2019, oleh **I Gede Susila Guna Yasa, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum** dan **Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Lbj tanggal 26 Juni 2018 dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 7 Februari 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Agustina Adelheid Alo, A.Md.**, sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Substitusi Penggugat dan Kuasa Para Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum**

**I Gede Susila Guna Yasa, S.H.**

**Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**Agustina Adelheid Alo, A.Md.**

## Perincian Biaya Perkara :

- Biaya pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
- Biaya ATK.....	Rp.	340.000,-
- Biaya Panggilan .....	Rp.	1.299.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	1.500.000,-
- Biaya Meterai .....	Rp.	6.000,-



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

-Biaya Redaksi ..... Rp. 5.000,- +  
-J u m l a h ..... Rp. 3.180.000 (tiga juta seratus  
delapan puluh ribu rupiah).