



PUTUSAN

Nomor :299 /Pdt.G/2021/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HAJI RAHMAT MUTTAKIN Als. ABDUL RAHIM, Laki-laki, Agama Islam, Umur± 61 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal Dsn.Gili Air, Desa Gili Indah, Kec. Pemenang, Kab. Lombok Utara, Prov. NTB, dalam hal diwakili oleh Para Kuasa Hukumnya masing-masing : HERI ARDIANSYAH, SH.MH, LALU ABDUL GAFUR, SH, RODI FATONI, SH dan ROMI ADYTIA PRANATA.,SH, kesemuanya bekerja sebagai Advokat / Konsultan Hukum yang berkantor pada "HERI ARDIANSYAH LAW OFFICE" yang beralamat Jl. Jatiluhur VII No.29 BTN Kekalik, Kel. Karang Pule, Kec. Sekarbela, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.B-32.HA_LO.08.21 yang dibuat di Mataram pada Tanggal 19 Agustus 2021 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juli 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Melawan

1. Tergugat I : Nama MORGAN GIROUD, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur ± 38 Tahun, Kewarganegaraan Canada, Pemegang Pasport No.GA681425 dahulunya bertempat tinggal di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah, Kec. Pemenang Kab. Lombok Utara, sekarang tidak lagi di ketahui kedudukannya secara pasti;
 2. Tergugat II : Nama M. KASENG, Laki-laki, Agama Islam, Umur ± 45 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah, Kec. Pemenang Kab. Lombok Utara;
 3. Tergugat III : PT. GRAND GILI AIR LOMBOK, berkedudukan di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah, Kec. Pemenang Kab. Lombok Utara, Prov. NTB;
- Unntuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat III disebut sebagai :

Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah memperhatikan bukti buti yang diajukan oleh Para Pihak;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 13 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dalam Register Nomor: 229/Pdt.G/2021/PN Mtr telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Dusun Gili Air, Desa Gili Indah Kec. Pemenang Kab. Lombok Utara seluas ± 5.156 m² (Lima Ribu Seratus Lima Puluh Enam Meter Persegi), yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.704/Gili Indah berdasarkan surat ukur No.938/Gili Indah/2010 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kab. Lombok Barat melalui Pejabat Perwakilan Kantor Pertanahan Kab. Lombok Utara tertanggal 28 April 2010 tercatat atas nama Abdul Rahim (Penggugat);
2. Bahwa di atas tanah miliknya tersebut, oleh Penggugat dibangun bidang usaha penunjang pariwisata yakni Bungalow, Restaurant dan fasilitas pendukung lainnya yang dikelola sendiri oleh Penggugat secara langsung, sehingga bidang usaha itulah yang dijadikan Penggugat sebagai satu-satunya mata pencaharian guna menghidupi keluarganya dan/atau untuk kebutuhan sehari-hari;
3. Bahwa pada sekitar tahun 2015 Tergugat 1 mendatangi Penggugat dan mengutarakan niatnya untuk menyewa sebagian lahan/tanah milik Penggugat yakni sekitar ± 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) terutama di lokasi tempat berdirinya bidang usaha milik Penggugat yang notabene merupakan lokasi strategis di wilayah tersebut, dan rencananya akan dipergunakan Tergugat 1 untuk membangun hotel, Restaurant, Kolam Renang dan fasilitas lainnya;
4. Bahwa setelah dilakukan negosiasi antara Penggugat dan Tergugat 1, maka Para Pihak sepakat untuk sewa menyewa bidang tanah sebagaimana yang dimaksudkan pada point 3 di atas, namun oleh karena Tergugat 1 selaku pihak yang Menyewa merupakan Warga Negara asing dan belum memiliki perusahaan berbadan hukum, maka guna mempermudah segala administrasi, perijinan dan hal lain yang dibutuhkan terkait kelancaran proses ini, sehingga di iktukanlah Tergugat 2 merupakan teman dekat

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



Tergugat 1 memiliki kewarganegaraan Indonesia untuk masuk sebagai Pihak Penyewa dalam Perjanjian Notaril yang akan dibuatnya;

5. Bahwa kesepakatan Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat 1, direalisasikan dalam bentuk tertulis yakni berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.12 tanggal 10 Nopember 2015 dibuat di Notaris/PPAT Ambar Susanti, SH.,M.Kn (Turut Tergugat), dimana Penggugat sebagai Pihak Pertama (yang menyewakan) serta Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebagai Pihak Kedua (yang menyewa), dalam Perjanjian tersebut disepakati obyek sewanya adalah sebidang tanah milik Penggugat seluas \pm 2.500 m² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) untuk jangka waktu 25 Tahun, terhitung sejak 01 Januari 2016 s/d 01 Januari 2041 dengan harga sewa yang disepakati adalah sejumlah Rp.36.090.000.000 (Tiga Puluh Enam Milyar Sembilan Puluh Juta Rupiah) yang akan dibayarkan bertahap atas dasar perincian sebagai berikut;
- Sebesar Rp.55.000.000 (Lima Puluh Lima Juta Rupiah), telah diterima oleh Pihak Pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat 1) pada tanggal 18 Nopember 2015;
 - Sebesar Rp.55.000.000 (Lima Puluh Lima Juta Rupiah), telah diterima oleh Pihak Pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat 1) pada tanggal 15 Desember 2015;
 - Sebesar Rp.4.300.000.000 (Empat Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah), telah diterima oleh Pihak Pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat 1) pada sekitar bulan Februari tahun 2016;
 - Sebesar Rp.31.680.000.000 (Tiga Puluh Satu Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) akan diangsurkan dalam 288 bulan, masing-masing sebesar Rp.110.000.000 (Seratus Sepuluh Juta Rupiah) perbulan kalender yang akan dibayarkan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat paling lambat tanggal 05 setiap bulannya mulai tanggal 01-Januari 2017, dengan ketentuan apabila ada keterlambatan pembayaran sewa setiap bulannya maka akan dikenakan denda sebesar 10%/ tiap bulan keterlambatan;
6. Bahwa selang waktu beberapa lama semenjak dibuatnya Perjanjian Sewa Menyewa pada point 5 di atas, Tergugat 1 berinisiatif untuk merubah subyek hukum dalam perjanjian sewa menyewa yang pernah dibuat dan ditandatangani sebelumnya, dikarenakan Perusahaan milik Tergugat 1 telah selesai dan terdaftar di Kementerian Hukum HAM RI oleh karenanya telah layak untuk di operasikan, dengan demikian sekitar tanggal 06 Februari 2016

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



dibuatlah Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 06 di Notaris Ambar Susanti, SH.,M.Kn (Turut Tergugat) dengan perubahan komposisi para pihak dan waktu yang mengikuti sesuai perjanjian, serta substansi Perjanjian adalah sama dengan sebelumnya, dimana Para Pihak dalam Perjanjian ini adalah Penggugat selaku Pihak Pertama (yang menyewakan) dan PT. Grand Gili Lombok (Tergugat 3) selaku Pihak Kedua (yang Menyewa) dengan jangka waktu sewa selama 25 Tahun dihitung sejak 06 Februari 2016 s/d 06 Februari 2041, dengan harga sewa yang disepakati adalah sama yakni sejumlah Rp.36.090.000.000 (Tiga Puluh Enam Milyar Sembilan Puluh Juta Rupiah) yang akan dibayarkan bertahap atas dasar perincian sebagai berikut;

- a. Sebesar Rp.55.000.000 (Lima Puluh Lima Juta Rupiah), telah diterima oleh Pihak Pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat 1) pada tanggal 18 Nopember 2015;
 - b. Sebesar Rp.55.000.000 (Lima Puluh Lima Juta Rupiah), telah diterima oleh Pihak Pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat 1) pada tanggal 15 Desember 2015;
 - c. Sebesar Rp.4.300.000.000 (Empat Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah), telah diterima oleh Pihak Pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat 1) pada sekitar bulan Februari tahun 2016;
 - d. Sebesar Rp.31.680.000.000 (Tiga Puluh Satu Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) akan diangsurkan dalam 288 bulan, masing-masing sebesar Rp.110.000.000 (Seratus Sepuluh Juta Rupiah) perbulan kalender yang akan dibayarkan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat paling lambat tanggal 05 setiap bulannya mulai tanggal 05-Januari 2017 s/d 05 Januari 2041, dengan ketentuan apabila ada keterlambatan pembayaran sewa setiap bulannya maka akan dikenakan denda sebesar 10%/ tiap bulan keterlambatan;
7. Bahwa pada dasarnya uang sewa yang disepakati Para Pihak sebagaimana disebutkan pada point 5 dan 6 di atas adalah termasuk diperhitungkan sebagai bagian dari ganti rugi bangunan milik Penggugat yang terdiri dari bungalow, restaurant dan fasilitas pendukung lainnya yang berdiri di atas tanah yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut, dan selanjutnya seluruhnya dihancurkan/diratakan oleh Para Tergugat guna memulai proyek pembangunan sebagaimana telah direncanakan;
8. Bahwa setelah selesai penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa dan adanya Pembayaran Down Payment (DP) yang diterima oleh Penggugat,



Maka secara sukarela Penggugat menyerahkan sepenuhnya obyek sewa menyewa kepada Para Tergugat Khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 untuk kemudian dilakukan *Floating*, Pengukuran, Perataan tanah dan proses lainnya berjalan lancar tanpa adanya gangguan/hambatan dari Pihak manapun;

9. Bahwa pada sekitar awal bulan Januari 2017 atau bertepatan menjelang jatuh tempo pembayaran Sewa, Tergugat 1 mulai menunjukkan itikad yang tidak baik dengan tidak memperdulikan kewajiban pembayaran sewa tanah milik Penggugat sebesar Rp.110.000.00 (seratus sepuluh juta rupiah)/ setiap bulannya sebagaimana yang telah disepakati bersama Para Pihak dalam perkara ini, hal yang samapun terjadi pada bulan-bulan selanjutnya setiap Penggugat meminta pembayaran sewa kepada Tergugat 1 tidak pernah diperdulikan sama sekali tanpa adanya alasan yang jelas;
10. Bahwa puncaknya pada sekitar akhir tahun 2018, Tergugat 1 tiba-tiba sulit untuk ditemui dan bahkan sulit untuk dihubungi oleh Penggugat, menurut informasi yang diperoleh ternyata Tergugat 1 telah meninggalkan Dusun Gili Air dan hingga saat ini tidak pernah kembali bahkan Penggugat tidak mengetahui keberadaannya secara pasti.
11. Bahwa Perbuatan Para Tergugat yakni Tergugat 1 dan Tergugat 3 sebagaimana yang telah Penggugat uraikan di atas, dengan tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar uang sewa tanah milik Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibuat dan ditanda tangani bersama, terhitung dari sejak tanggal 05 Januari 2017 sampai dengan dimasukkannya perkara ini di Pengadilan Negeri Mataram adalah merupakan **Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi)**, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara Morill maupun materill;
12. Bahwa dikarenakan Para Tergugat yakni Tergugat 1 dan Tergugat 3 telah melakukan tindakan/perbuatan Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa dengan Penggugat, maka terhadap Perjanjian tersebut menjadi batal dan tidak berlaku lagi, kemudian mengenai pembayaran sebagian uang sewa sekaligus ganti rugi yang telah diterima Penggugat dari Tergugat 1 dan Tergugat 3 sejumlah Rp.4.410.000.000 (Empat Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) adalah sah menjadi milik Penggugat dan tidak perlu dikembalikan lagi, serta obyek perjanjian sewa menyewa berupa tanah seluas \pm 2.500 M2 (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) selanjutnya dapat dipindah tangankan oleh Penggugat kepada pihak lain;



13. Bahwa perbuatan/tindakan Cidera Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 3 sebagaimana yang di uraikan pada point-point di atas, secara nyata telah menimbulkan kerugian Penggugat baik secara moril maupun materil dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Moril

Bahwa kerugian Moril yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 3 adalah aktifitas Penggugat menjadi terganggu karena Penggugat terus memikirkan masalah ini, lebih-lebih akibat dari permasalahan ini sebagai pemicu keributan dalam rumah tangga Penggugat;

Bahwa untuk mengganti kerugian moril yang diderita Penggugat, Penggugat meminta Para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 untuk membayar ganti rugi sebesar **Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)** ;

b. Kerugian Materil

Bahwa selain kerugian moril, Penggugat juga mengalami kerugian materil akibat dari Perbuatan/tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 yang akan rincikan sebagai berikut:

➤ Pembayaran uang sewa tanah milik Penggugat setiap bulan dari tanggal 05 Januari 2017 hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Mataram (13 September 2021) adalah sebesar Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) X 56 bulan = **Rp.6.160.000.000 (Enam Milyar Seratus Enam Puluh Juta Rupiah);**

➤ Pembayaran Denda keterlambatan sesuai perjanjian sewa menyewa 10% perbulan yakni Rp.11.000.000 (Sebelas Juta Rupiah) X 56 = **616.000.000 (Enam Ratus Enam Belas Juta Rupiah);**

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat secara materil adalah sebesar Rp. 6.160.000.000 + Rp.616.000.000,- = **Rp.6.776.000.000 (Enam Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah)** ;

Bahwa apabila dikalkulasikan kerugian Moril dan Materil yang di derita oleh Penggugat akibat perbuatan/tindakan Para Tergugat adalah sebesar : Rp. 500.000.000 + Rp.6.776.000.000 = Rp. **7.276.000.000 (Tujuh Milyar Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah)** ;



14. Bahwa akibat dari Perbuatan Cidera janji (*Wanprestasi*) yang di lakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 tersebut sehingga Penggugat mengalami kerugian secara Morril sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian Materill sebesar Rp.6.776.000.000 (Enam Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah) ; sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Mataram agar Para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 membayar kerugian morril dan materill secara lunas seketika kepada Penggugat terhitung setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
15. Bahwa untuk menjamin jangan sampai gugatan Para Penggugat sia-sia belaka, maka sangat beralasan hukum Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Mataran untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat 1 dan Tergugat 3 yang ada saat ini maupun harta kekayaan yang ada dikemudian hari, yang selanjutnya akan Penggugat ajukan tersendiri untuk kemudian di lelang oleh Pengadilan dan/atau dialihkan secara serta merta kepada Penggugat sebagai pengganti kerugian yang dialami Penggugat;
16. Bahwa karena gugatan Penggugat di dasarkan atas bukti otentik, maka sudah sepatasnya putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi, PK dll (*Uit Voorbaar bij vorrad*)
17. Bahwa oleh karena Para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*), maka patut dan adil untuk di bebankan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan – alasan yang telah diuraikan di atas, kami mohon agar Ibu Ketua Pengadilan Negeri Mataram atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum perbuatan Para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 adalah Perbuatan Cidera Janji (*WANPRESTASI*);
3. Menyatakan hukum Batal dan tidak berlaku lagi Segala bentuk Perjanjian mengenai Sewa Menyewa terhadap tanah milik Penggugat karena Perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 3, termasuk diantaranya Perjanjian/akta di bawah ini ;
 - a. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.12 Tanggal 10 Nopember 2015 yang dibuat Notaris/PPAT Ambar Susanti, SH, M.Kn (Turut Tergugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.6 Tanggal 06 Februari 2016 yang dibuat Notaris/PPAT Ambar Susanti, SH, M.Kn (Turut Tergugat);
4. Menyatakan secara hukum tanah milik Penggugat seluas \pm 2.500 M² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang dijadikan obyek Perjanjian sewa menyewa selanjutnya dapat dipindah tangankan oleh Penggugat kepada pihak lain setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menyatakan secara hukum mengenai uang yang telah diterima Penggugat dan diperhitungkan sebagai Pembayaran Sewa serta ganti rugi yakni sebesar Rp.4.410.000.000 (Empat Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) adalah sah menjadi hak Penggugat sehingga tidak perlu dikembalikan lagi kepada Para Tergugat;
6. Menghukum Para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 untuk membayar tunai, seketika kerugian Penggugat secara Morril sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian Materill sebesar Rp.6.776.000.000 (Enam Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah), terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik Tergugat 1 dan Tergugat 3 yang ada saat ini maupun harta kekayaan yang ada dikemudian hari untuk kemudian di lelang oleh Pengadilan dan/atau dialihkan secara serta merta kepada Penggugat sebagai pengganti kerugian yang dialami Penggugat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dalam perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas Putusan dalam perkara ini
10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, Verzet dari pihak manapun, (*Uit Voorbaar bij Voorraad*) ;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul daalam perkara ini ;

Atau ;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (*Ex a quo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat diwakili oleh Kuasanya hadir di Persidangan sedangkan pihak

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr

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

Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah dan tidak pula menguasai/mengutus kepada seseorang untuk mewakilinya secara sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 21 September 2021, tanggal 20 Oktober 2021, tanggal 28 Oktober 2021, dan tanggal 22 November 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III tidak mengajukan jawaban karena persidangan selanjutnya Tergugat III tidak pernah hadir Kembali ke persidangan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya berupa :

1. Fotokopi Salinan Akta Notaris-PPAT Ambar Susanti, SH.,M.Kn. tentang Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 12 tanggal 10 November 2015, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Notaris-PPAT Ambar Susanti, SH.,M.Kn. Perjanjian sewa menyewa No. 6 tanggal 6 Februari 2016, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 704 Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang Kabupaten Lombok Utara Provinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 28 April 2010, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Abdul Rahim NIK. 5201132511600001, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 dan P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping surat tersebut, pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Abdul Aziz;

- Bahwa saksi kenal dengan Haji Rahmat Muttakin Als. H. Abdul Rahim dan saksi tidak memiliki hubungan keluarga serta pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Morgan Giroud, M. Kaseng dan saksi tahu PT Grand Gili Air Lombok serta saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat baik jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang benar dipersidangan;
- Bahwa saksi akan menerangkan dari awal proses kepemilikan tanah kemudian proses sewa menyewa yang dilakukan dari Pengugat ke Tergugat;
- Bahwa Haji Rahmat Muttakin dengan Haji Abdul Rahim adalah orang yang sama;
- Bahwa saksi kenal dengan pengugat dari tahun 2014 yang mana pada saat itu saksi tinggal dirumah saudaranya H. Rahmat Muttakin yang bernama H. Abdul Manaf;
- Bahwa tempat tinggal H. Rahmat Muttakin dengan H. Abdul Manaf berada didusun yang sama tetapi pulau yang berbeda;
- Bahwa H. Abdul Manaf tinggal dipulau gili meno sedangkan H. Rahmat Muttakin tinggal di gili air;
- Bahwa selama saksi tinggal dirumahnya H. Abdul Manaf saksi pernah mengunjungi tempat tinggalnya H. Rahmat Muttakin di gili air;
- Bahwa saksi sering kelokasi rumahnya H. Rahmat Muttakin;
- Bahwa luas tanah yang dimiliki oleh H. Rahmat Muttakin adalah 54 are lebih dikuasai semua oleh H. Rahmat Muttakin semuanya ditahun 2014;
- Bahwa tanah seluas 54 are ada berdiri bangunan pada saat itu dan sekarang sudah dirobohkan oleh morgan di tahun 2017;
- Bahwa bangunan tersebut adalah bungalow sama restaurant;
- Bahwa alasan morgan merobohkan bangunan pada saat itu karena tanah tersebut sudah dikontrak atau disewa oleh morgan;

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



- Bahwa tanah tersebut dikontrak atau disewa oleh morgan sebagian seluas 25 are dan sisanya dikontrakkan ke pengusaha lain;
- Bahwa bangunan tersebut yang dikontrakkan ke perusahaan lain sebelum terjadinya sewa menyewa dengan morgan;
- Bahwa tanah tersebut disewakan kepada morgan dalam jangka waktu 25 tahun terhitung sejak tahun 2015;
- Bahwa saksi dari tahun 2015 sudah tinggal dengan saudaranya penggugat sampai saat ini;
- Bahwa tanah milik H. Rahmat Muttakin yang luasnya 54 are tersebut sudah terbit sertifikat dan saksi pernah melihat sertifikat tersebut atas nama Abdul Rahim nama masa muda H. Rahmat Muttakin;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa antara H. Rahmat Muttakin dengan Morgan dilakukan secara tertulis berbentuk Akta perjanjian di notaris Ambar Susanti;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat yakni perjanjian yang dibuat di Notaris Ambar Susanti;
- Bahwa harga sewa yang sepakati kedua belah pihak adalah uang untuk mengganti rugi bangunan bungalow sama restaurant abdul Rahim sejumlah Rp. 4.000.000.000 (empat milyar) lebih dan menerima uang bulanan Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) setiap bulan dalam jangka 25 tahun;
- Bahwa sebelum adanya kesepakatan sewa menyewa kedua belah pihak, bungalow dan restaurant tersebut dikelola oleh H. Rahmat Muttakin sendiri untuk kebutuhan hidupnya;
- Bahwa uang bulanan yang seharusnya diterima oleh H. Rahmat Muttakin sejumlah Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) setiap bulan dimulai dari tahun 2015;
- Bahwa H. Rahmat Muttakin telah menerima 3 kali pembayaran pada bulan januari, Februari dan Maret 2017;
- Bahwa H. Rahmat Muttakin pada bulan januari 2017 menerima Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah), Februari 2017 menerima Rp.55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah) dan untuk bulan Maret menerima Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya tidak pernah lagi menerima uang tersebut;

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pak Morgan sudah tidak tinggal lagi di gili air sejak tahun 2017 tersebut;
- Bahwa H. Rahmat Muttakin sangat dirugikan oleh pak Morgan dengan tidak dibayarkan perjanjian tersebut karena semua bangunan dirobohkan sejak tahun 2017 tersebut;
- Bahwa H. Rahmat Muttakin tidak ada pekerjaan yang dilakukan lagi setelah dirobohkan bangunan bungalow dan restaurant miliknya tersebut;
- Bahwa H. Rahmat Muttakin dirugikan sejumlah Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) dikalikan 5 tahun yang belum dibayarkan sampai saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui PT Grand Gili Air Lombok miliknya pak Morgan;
- Bahwa tanah milik H. Rahmat Muttakin disewa oleh morgan untuk kepentingan bisnis dalam bidang hotel dan restaurant;
- Bahwa setelah perjanjian saksi tidak pernah melihat kegiatan dari PT Grand Gili Air Lombok selain hanya merobohkan bungalow dan restaurant;
- Bahwa status PT Grand Gili Air Lombok ini sudah tidak aktif;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Akta Pembubaran PT Grand Gili Air Lombok;
- Bahwa dana kompensasi dari bangunan yang dirobohkan sudah diterima oleh H. Rahmat Muttakin secara tunai dan saksi melihat transaksinya di Bank Mandiri dan dibayarkan oleh Morgan sendiri;
- Bahwa pak Morgan datang langsung ke tanahnya H. Rahmat Muttakin pada saat terjadinya sewa menyewa tersebut;
- Bahwa setahu saksi penyewanya bangkrut dan penyewanya pernah mengoper alihkan kontrak ke tamu lain karena dia tidak sanggup untuk membayar lagi;
- Bahwa pak Morgan tidak pernah complain dan tidak pernah meminta uangnya kembali;
- Bahwa bangunan yang dirobohkan adalah bangunan bungalow permanen sebanyak 6 bangunan dan restaurant didepan pantai;

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pak Morgan tidak ada komunikasi dan tidak pernah menginjak gili lagi sejak tahun 2017;
- Bahwa H. Rahmat Muttakin ada kepentingan ekonomi bisa menyewakan tempat investor lain kalau memang sudah dibatalkan perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tahu dan kenal dengan Kaseng sebagai partner kerja dengan pak Morgan dan tahu permasalahan ini;

2. Lalu Zaenudin;

- Bahwa saksi kenal dengan Haji Rahmat Muttakin Als. H. Abdul Rahim dan saksi tidak memiliki hubungan keluarga serta pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Morgan Giroud, M. Kaseng dan saksi tahu PT Grand Gili Air Lombok serta saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat baik jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang benar dipersidangan;
- Bahwa saksi akan menerangkan dari awal proses kepemilikan tanah kemudian proses sewa menyewa yang dilakukan dari Pengugat ke Tergugat;
- Bahwa pada intinya keterangan saksi sama dengan saksi pertama dan saksi yang ditunjuk oleh saudara Morgan untuk pembayaran uang kepada H. Rahmat Muttakin sebanyak 3 kali pembayaran;
- Bahwa saksi kerja di hotelnya pak Morgan Giroud di Grand Sunset dan sudah tutup;
- Bahwa pak Morgan sekarang sudah balik kampung dan saksi tidak tahu alasannya;
- Bahwa saksi tahu posisi tanah yang di sewa oleh pak Morgan di Gili Air seluas 25 are dan sekarang tanah tersebut dalam kondisi kosong;
- Bahwa sewa menyewa kedua belah pihak terjadi pada tahun 2016;
- Bahwa saksi hanya tahunya disewa 25 tahun ke pak H. Rahmat Muttakin, pembayaran sewanya 2016 dan akan dijadikan hotel dan villa;

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran uang kompensasi untuk merobohkan bangunan punya H. Rahmat Muttakin sejumlah kurang lebih 4,3 (empat koma tiga) milyar dan saksi sebagai saksi saat pembayaran tersebut;
- Bahwa transaksi tersebut dilakukan dengan cara transfer bank mandiri;
- Bahwa sejauh ini belum ada pembangunan ditempat tersebut dan saksi tidak tahu alasan tidak dibangun;
- Bahwa yang saksi tahu Mr. Morgan ini pada tahun 2017 sudah mulai pembayaran perjanjian untuk setiap bulannya sampai tahun 2024 dan ditahun 2017 hanya melakukan pembayaran 3 kali lalu sampai detik ini tidak ada melakukan pembayaran lagi;
- Bahwa yang saksi tahu pembayaran deposit dilakukan tahun 2016 dan menurut perjanjian kedua belah pihak per januari 2017 Morgan harus membayar perbulannya;
- Bahwa setahu saksi setelah dilakukan perobohan bangunan hanya ada batu saja diletakkan di lokasi dan belum ada pembangunan sampai detik ini;
- Bahwa nilai sewa Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) perbulan sebelum gempa sangat wajar karena tamunya sangat luar biasa yang datang;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tanah tersebut sekarang berada dimana;
- Bahwa total pembayaran yang diterima oleh Penggugat kurang lebih 4,3 (empat koma tiga) milyar semuanya;
- Bahwa 4,3 (empat koma tiga) milyar besaran untuk pembayaran ganti rugi bangunan yang dirobohkan itu tetapi dimasukkan dalam DP Deposit uang sewa;
- Bahwa total harga sewa kalau dari perjanjian adalah Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) dikalikan 25 tahun dan keterlambatan pembayaran setiap tanggal 10 harus bayar sekitar 10 persen;
- Bahwa didalam perjanjiannya itu dari pihak morgan membayar sewa perbulan sampai 25 tahun dengan total Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) dikalikan 25 tahun dan keterlambatan pembayaran setiap tanggal 10 harus bayar sekitar 10 persen;
- Bahwa pembayaran 4,3 (empat koma tiga) milyar diluar pembayaran Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) perbulan;
- Bahwa bangunan yang dirobohkan 90 persen sudah rata dengan tanah;

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Morgan kepada H. Rahmat Muttaki pada bulan Januari 2017 menerima Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah), Februari 2017 menerima Rp.55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah) dan untuk bulan Maret menerima Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa lokasi tanah sudah di cek terlebih dahulu dipinggir pantai sebelum terjadinya sewa menyewa tanah kedua belah pihak;
- Bahwa diatas tanah yang di sewa sudah ada sertifikat atas nama Abdul Rahim;
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian sewa menyewa tanah tersebut berbentuk akta Notaris ibu Ambar di Pemenang;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat akta notaris perjanjian antara kedua belah pihak yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat;
- Bahwa H. Rahmat Muttakin dengan Abdul Rahim adalah 1 orang;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mengajukan kesimpulan tertulis pihak Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti yang lainnya lagi dan telah merasa cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang terurai dalam berita acara persidangan yang mempunyai relevansi, dipandang sebagai telah termuat dalam putusan ini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa sesudah tidak ada hal-hal yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan, akhirnya pihak Penggugat dan Tergugat mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr

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 karena ternyata Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak datang menghadap ataupun memberikan kuasa kepada seseorang sebagai kuasanya yang sah untuk menghadap di muka persidangan, dan ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat tersebut bukan disebabkan sesuatu alasan yang sah di muka persidangan itu, bahwa meskipun Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap, dan oleh karena itu Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan Penggugat tersebut harus diputus dengan verstek sesuai dengan ketentuan dalam pasal 145, 149 dan 153 Rbg;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan wanprestasi/ perbuatan ingkar janji;

Menimbang, bahwa inti permasalahan Penggugat dan tergugat adalah Penggugat dan Para Tergugat telah bersepakat untuk mengikatkan diri mereka dalam perjanjian sewa menyewa lahan yang terletak sebagaimana tercantum dalam surat gugatan. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut pihak Penggugat sebagai pemilik lahan yang memberikan sewa sedangkan pihak Tergugat selaku penerima sewa. Bahwa di dalam surat perjanjian tersebut juga disepakati tentang harga dan jangka waktu penyewaan dan syarat dan ketentuan lainnya. Bahwa dalam perjalanannya perjanjian yang di tanda tangani sejak tahun 2015 tersebut Tergugat hanya melakukan beberapa kewajiban tentang pembayaran harga sewa sedangkan sejak tahun 2017 hingga saat ini pihak Penggugat tidak lagi menerima pembayaran harga sewa sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat adalah apakah benar pihak Para Tergugat telah ingkar janji karena tidak membayar harga sewa lahan sebagaimana telah diperjanjikan sehingga Penggugat menderita kerugian dan Perbuatan Pihak Para Tergugat tersebut tergolong sebagai Perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat adalah pihak yang mendalilkan peristiwa dimaksud maka kepada pihak Penggugat lah dibebankan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg dan atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain,

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya siapa yang mendalilkan adanya suatu peristiwa maka kepadanya dibebankan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil tersebut, oleh karena itu berikut ini akan dipertimbangkan pembuktian dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa di persidangan pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) alat bukti yang sah yakni berupa surat dan saksi persoalannya adalah apakah dengan bukti surat dan saksi yang ada, Penggugat berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan ataukah tidak, maka untuk mengetahui hal tersebut Majelis akan mempertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dan menilai pembuktian yang diajukan Penggugat dengan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-4 serta alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat apakah berdasarkan alat-alat bukti sebagaimana tersebut di atas Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya atau kah tidak;

Menimbang, bahwa dalam prinsip pembuktian perkara perdata maka yang diutamakan atau didahulukan adalah alat bukti surat hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 284 R.Bg yang menjelaskan urutan alat bukti yang pertama adalah alat bukti surat, karena itu dalam menilai apakah Penggugat berhasil atau tidak membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 berupa Salinan Akta Notaris-PPAT Ambar Susanti, SH.,M.Kn. tentang Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 12 tanggal 10 November 2015. Bahwa akta notaris tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris, sehingga mengandung pembuktian sempurna, di dalamnya menjelaskan tentang adanya kesepakatan /perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat tentang sewa menyewa lahan;

Menimbang, bahwa bukti Surat Penggugat bertanda bukti P-2 berupa Akta Notaris-PPAT Ambar Susanti, SH.,M.Kn. Perjanjian sewa menyewa No. 6 tanggal 6 Februari 2016. Bahwa akta notaris tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sehingga mengandung

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



pembuktian sempurna, di dalamnya menjelaskan tentang adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan pihak pemilik lahan, namun demikian oleh karena bukti surat tersebut tidak diajukan surat aslinya sehingga bukti dimaksud hanya dijadikan sebagai bukti permulaan saja dan harus mendapat dukungan dari alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 704 Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang Kabupaten Lombok Utara Provinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 28 April 2010. Bahwa sertifikat hak milik tergolong sebagai akta autentik yang mengandung pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, di dalamnya membuktikan jika Penggugat adalah pemilik atau pemegang hak milik atas tanah yang dijadikan obyek perjanjian sewa menyewa lahan yang dibuat Penggugat dan Tergugat, namun demikian oleh karena bukti surat tersebut tidak ditunjukkan surat aslinya di persidangan sehingga bukti surat dimaksud hanya dijadikan sebagai bukti permulaan yang harus mendapat dukungan dari alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Bukti Surat P-4 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Abdul Rahim NIK. 5201132511600001. Bahwa jika dicermati bukti Kartu Tanda Penduduk dapat digolongkan sebagai akta autentik yang mengandung nilai pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, di dalamnya menjelaskan tentang identitas pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menelaah dengan seksama dari bukti-bukti surat tersebut apakah dapat membuktikan dalil-dalil pihak Penggugat ataukah tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan titel gugatan yang diajukan oleh Pihak Penggugat maka yang harus dibuktikan adalah apakah benar Tergugat telah ingkar janji karena tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat dalam hal Tergugat tidak membayarkan uang sewa lahan kepada Penggugat sebagai mana diperjanjikan sehingga perbuatan dimaksud merupakan perbuatan ingkar janji yang mendatangkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat tanda bukti P-1 sampai dengan P-4 membuktikan tentang beberapa hal diantaranya adalah tentang perjanjian sewa lahan dimana Penggugat sebagai pemilik lahan dan Tergugat selaku penyewa lahan, bahwa baik berdasarkan bukti P-1 berupa akta notaris



tentang perjanjian sewa menyewa nomor 12 maupun akta notaris tentang sewa menyewa nomor 6 sebagaimana bukti P-2 terungkap di dalam perjanjian tersebut jika Penggugat selaku pemilik lahan dan Para Tergugat selaku penyewa lahan diperjanjikan tentang beberapa hal di antaranya waktu penyewaan lahan selama 30 Tahun, sedangkan mengenai harga sewa disebutkan dalam pasal 2 perjanjian tersebut yang pada pokoknya pihak Penggugat akan menerima sejumlah pembayaran tunai sedangkan untuk tiap bulannya pihak Tergugat akan membayarkan sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) yang akan dibayarkan oleh pihak Tergugat selaku pihak Penyewa kepada pihak Penggugat selaku pemilik lahan terhitung mulai tanggal 1 bulan Januari tahun 2017;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat lainnya bertanda bukti P-3 berupa sertifikat hak milik membuktikan tentang alas hak terhadap obyek lahan/tanah yang diperjanjikan tersebut, dimana dalam Sertifikat Hak Milik dimaksud menunjukkan Penggugat adalah sebagai pemilik lahan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka berdasarkan uraian pembuktian Penggugat melalui bukti tertulis /surat telah terbukti tentang perjanjian sewa menyewa lahan yang disepakati antara Penggugat dan Para Tergugat sedangkan tentang adanya perbuatan ingkar janji belum nampat dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena itu Majelis akan mempertimbangkan alat bukti lainnya yang diajukan oleh Penggugat di persidangan ini untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti saksi saksi Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi dimana saksi ke-1 (satu) menjelaskan saksi kenal dengan Penggugat yaitu Haji Rahmat Muttakin Als. H. Abdul Rahim saksi juga kenal dengan Para Tergugat Morgan Giroud, M. Kaseng dan saksi tahu PT Grand Gili Air Lombok serta saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan para pihak;

Menimbang, bahwa dalam keterangannya saksi ke 1 Penggugat menjelaskan saksi kenal dengan pengugat dari tahun 2014 yang mana pada saat itu saksi tinggal dirumah saudaranya H. Rahmat Muttakin yang bernama H. Abdul Manaf. Bahwa luas tanah yang dimiliki oleh H. Rahmat Muttakin adalah 54 are lebih dikuasai semua oleh H. Rahmat Muttakin semuanya ditahun 2014,

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



tanah seluas 54 are ada berdiri bangunan pada saat itu dan sekarang sudah dirobohkan oleh morgan di tahun 2017, bangunan tersebut adalah bungalow sama restaurant, alasan morgan merobohkan bangunan pada saat itu karena tanah tersebut sudah dikontrak atau disewa oleh morgan, tanah tersebut dikontrak atau disewa oleh morgan sebagian seluas 25 are dan sisanya dikontrakkan ke pengusaha lain, bangunan tersebut yang dikontrakkan ke perusahaan lain sebelum terjadinya sewa menyewa dengan morgan, tanah tersebut disewakan kepada morgan dalam jangka waktu 25 tahun terhitung sejak tahun 2015. Bahwa tanah milik H. Rahmat Muttakin yang luasnya 54 are tersebut sudah terbit sertifikat dan saksi pernah melihat sertifikat tersebut atas nama Abdul Rahim nama masa muda H. Rahmat Muttakin, perjanjian sewa menyewa antara H. Rahmat Muttakin dengan Morgan dilakukan secara tertulis berbentuk Akta perjanjian di notaris Ambar Susanti. Bahwa saksi membenarkan bukti surat yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat yakni perjanjian yang dibuat di Notaris Ambar Susanti. Bahwa harga sewa yang sepakati kedua belah pihak adalah uang untuk mengganti rugi bangunan bungalow sama restaurant Abdul Rahim sejumlah Rp. 4.000.000.000 (empat milyar) lebih dan menerima uang bulanan Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) setiap bulan dalam jangka 25 tahun. Bahwa uang bulanan yang seharusnya diterima oleh H. Rahmat Muttakin sejumlah Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) setiap bulan dimulai dari tahun 2015. Bahwa H. Rahmat Muttakin telah menerima 3 kali pembayaran pada bulan Januari, Februari dan Maret 2017. H. Rahmat Muttakin pada bulan Januari 2017 menerima Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah), Februari 2017 menerima Rp.55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah) dan untuk bulan Maret menerima Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya tidak pernah lagi menerima uang tersebut. Bahwa H. Rahmat Muttakin sangat dirugikan oleh Pak Morgan dengan tidak dibayarkan perjanjian tersebut karena semua bangunan dirobohkan sejak tahun 2017 tersebut, tanah milik H. Rahmat Muttakin disewa oleh Morgan untuk kepentingan bisnis dalam bidang hotel dan restaurant, setelah perjanjian saksi tidak pernah melihat kegiatan dari PT Grand Gili Air Lombok selain hanya merobohkan bungalow dan restaurant, Pak Morgan datang langsung ke tanahnya H. Rahmat Muttakin pada saat terjadinya sewa menyewa tersebut. Bahwa H. Rahmat Muttakin ada kepentingan ekonomi bisa menyewakan ketempat investor lain kalau memang sudah dibatalkan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat ke dua atas nama Lalu Zaenudin, pada pokoknya menjelaskan saksi kerja di hotelnya Pak Morgan Giroud di

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



Grand Sunset dan sudah tutup. Bahwa pak Morgan sekarang sudah balik kampung dan saksi tidak tahu alasannya, saksi tahu posisi tanah yang di sewa oleh pak Morgan di Gili Air seluas 25 are dan sekarang tanah tersebut dalam kondisi kosong, sewa menyewa kedua belah pihak terjadi pada tahun 2016, saksi hanya tahunnya disewa 25 tahun ke pak H. Rahmat Muttakin, pembayaran sewanya 2016 dan akan dijadikan hotel dan villa, pembayaran uang kompensasi untuk merobohkan bangunan punya H. Rahmat Muttakin sejumlah kurang lebih 4,3 (empat koma tiga) milyar dan saksi sebagai saksi saat pembayaran tersebut, transaksi tersebut dilakukan dengan cara transfer bank mandiri, sejauh ini belum ada pembangunan ditempat tersebut dan saksi tidak tahu alasan tidak dibangun, yang saksi tahu Mr. Morgan ini pada tahun 2017 sudah mulai pembayaran perjanjian untuk setiap bulannya sampai tahun 2024 dan ditahun 2017 hanya melakukan pembayaran 3 kali lalu sampai detik ini tidak ada melakukan pembayaran lagi, yang saksi tahu pembayaran deposit dilakukan tahun 2016 dan menurut perjanjian kedua belah pihak per januari 2017 Morgan harus membayar perbulannya, setahu saksi setelah dilakukan perobohan bangunan hanya ada batu saja diletakkan di lokasi dan belum ada pembangunan sampai detik ini, nilai sewa Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) perbulan sebelum gempa sangat wajar karena tamunya sangat luar biasa yang dating, saksi tidak tahu sertifikat tanah tersebut sekarang berada dimana, total pembayaran yang diterima oleh Penggugat kurang lebih 4,3 (empat koma tiga) milyar semuanya, 4,3 (empat koma tiga) milyar besaran untuk pembayaran ganti rugi bangunan yang dirobuhkan itu tetapi dimasukkan dalam DP Deposit uang sewa. Bahwa total harga sewa kalau dari perjanjian adalah Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) dikalikan 25 tahun dan keterlambatan pembayaran setiap tanggal 10 harus bayar sekitar 10 persen, didalam perjanjiannya itu dari pihak morgan membayar sewa perbulan sampai 25 tahun dengan total Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) dikalikan 25 tahun dan keterlambatan pembayaran setiap tanggal 10 harus bayar sekitar 10 persen, pembayaran 4,3 (empat koma tiga) milyar diluar pembayaran Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) perbulan, bangunan yang dirobuhkan 90 persen sudah rata dengan tanah, pembayaran yang dilakukan oleh Morgan kepada H. Rahmat Muttaki pada bulan januari 2017 menerima Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah), Februari 2017 menerima Rp.55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah) dan untuk bulan Maret menerima Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), lokasi tanah sudah di cek terlebih dahulu dipinggir pantai sebelum terjadinya sewa menyewa tanah kedua belah

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



pihak, diatas tanah yang di sewa sudah ada sertifikat atas nama Abdul Rahim, saksi pernah melihat perjanjian sewa menyewa tanah tersebut berbentuk akta Notaris ibu Ambar di Pemenang, saksi pernah melihat bukti surat akta notaris perjanjian antara kedua belah pihak yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat, H. Rahmat Muttakin dengan Abdul Rahim adalah 1 orang;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat mengungkapkan beberapa hal yang menjadi fakta hukum di dalam persidangan ini diantaranya adalah benar terjadi perjanjian sewa menyewa lahan antara Penggugat selaku pemilik lahan yang menyewakan lahan kepada Para tergugat, bahwa hal penting yang diungkapkan dari keterangan saksi saksi tersebut adalah bahwa Tergugat tidak membayarkan uang sewa sebagaimana telah disepakati kepad Penggugat yakni sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta) perbulan sejak tahun 2017 hingga saat ini sedangkan uang lainnya telah dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagai bentuk kompensasi bangunan milik Penggugat yang ada di lahan yang disewakan tersebut yang dirobokkan oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Penggugat baik melalui surat dan saksi, maka Majelis berkesimpulan Penggugat dapat membuktikan jika ada kesepakatan antara pihak Penggugat dan Para Tergugat tentang sewa menyewa lahan dimana pihak Penggugat selaku pemilik lahan dan pihak Tergugat selaku penyewa lahan, bahwa salah satu poin penting dalam kesepakatan tersebut adalah pihak Tergugat harus melakukan pembayaran kepada pihak Penggugat sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak tanggal 1 januari tahun 2017. Bahwa dalam kenyataannya Pihak Para Tergugat tidak melakukan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran setiap bulan kepada pihak Penggugat sebagaimana jumlah dan tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatan di sisi lain pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir ke persidangan sedangkan pihak Tergugat III hanya hadir beberapa kali dan sejak pembuktian perkara aquo Tergugat III tidak pernah hadir ke persidangan lagi, maka menurut hemat Majelis Para Terguga telah melalaikan hak mereka untuk menhajukan dalil sangkalan dan membuktikan dalil tersebut, sehinga dengan demikina maka dapat dikatakan pihak Penggugat adalah pihak yang menang sedangkan para Tergugat adalah sebagai pihak yang kalag maka selanjutnya



Majelis akan mempertimbangkan petitum/tuntutan yang diajukan oleh pihak Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Petitum pertama Penggugat menuntut agar Pengadilan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa mengenai petitum pertama Majelis berpendapat belum dapat ditentukan dikabulkan atau tidak sulus atau sebagian gugatan Rekopensi karena bergantung pada seluruh atau sebagian tuntutan Penggugat dikabulkan, maka Petitum poin 1 ditangguhkan untuk sementara ini;

Menimbang, bahwa tuntutan ke -2 (dua) Menyatakan secara hukum perbuatan Para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 adalah Perbuatan Cidera Janji (WANPRESTASI);

Menimbang, bahwa Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "wanprestastie", yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum. Bahwa wanprestasi dapat berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.. Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Menimbang, bahwa Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdata maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata;

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



Menimbang, bahwa pengertian wanprestasi sebagai diuraikan di atas dihubungkan dengan peristiwa dalam perkara aquo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat khususnya dalam tuntutan terhadap pihak Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji, maka Majelis setelah menghubungkan dengan salah satu kewajiban pihak Tergugat dalam perjanjian yang dibuat khususnya pada pasal yang mewajibkan Tergugat untuk melakukan pembayaran setiap bulan terhitung sejak tanggal 1 Januari 2017 sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan hal tersebut tidak dilakukan oleh Para Tergugat, maka hal tersebut digolongkan sebagai perbuatan wanprestasi yakni tidak melakukan sesuatu sebagaimana di perjanjikan, berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan ke-2 (dua) Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan angka ke-3 pihak Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan hukum Batal dan tidak berlaku lagi Segala bentuk Perjanjian mengenai Sewa Menyewa terhadap tanah milik Penggugat karena Perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 3, termasuk diantaranya Perjanjian/akta di bawah ini;

- a. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.12 Tanggal 10 Nopember 2015 yang dibuat Notaris/PPAT Ambar Susanti, SH, M.Kn (Turut Tergugat);
- b. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.6 Tanggal 06 Februari 2016 yang dibuat Notaris/PPAT Ambar Susanti, SH, M.Kn (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa jika dicermati tuntutan ke-3 Penggugat tersebut di atas, Majelis menilai Penggugat dalam hal ini berniat untuk membatalkan perjanjian yang ditelah disepakati bersama dengan pihak Tergugat, oleh karena itu Majelis perlu mempertimbangkan secara lebih komprehensif di bawah ini;

Menimbang, bahwa Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam yaitu : 1. Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya, 2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, 3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat dan 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa terhadap kelalaian atau kealpaan seseorang, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, yakni : Membayar kerugian yang diderita pihak lain yang mengalami kerugian, atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (pasal 1243 KUH Perdata), Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian melalui pengadilan (pasal 1266 KUH Perdata) dan meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (pasal 1267 KUHPerdata);

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



Menimbang, bahwa dari uraian di atas, terjadinya ingkar janji atau wanprestasi dari pihak-pihak dalam perjanjian, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa Pembatalan Perjanjian karena Adanya Wanprestasi Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Seseorang yang berjanji, tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikannya, ia alpa, lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, maka ia dikatakan wanprestasi. Bahwa dengan demikina terjadinya ingkar janji atau wanprestasi dari pihak-pihak dalam perjanjian, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian dengan alasan wanprestasi sudah sering terjadi, dan dianggap wajar. Bahwa tentang pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi salah satu pihak, dalam KUH Perdata, terdapat pengaturan pada pasal 1266, yaitu suatu pasal yang terdapat dalam bagian kelima Bab I, Buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Undang-Undang memandang kelalaian debitur sebagai suatu syarat batal yang dianggap dicantumkan dalam setiap perjanjian. dengan kata lain, dalam setiap perjanjian dianggap ada suatu janji (clausula) yang berbunyi demikian "apabila kamu, debitur, lalai, maka perjanjian ini akan batal";

Menimbang, bahwa walaupun demikian perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, hal ini juga harus tetap dilakukan walaupun klausula atau syarat batal tadi dicantumkan dalam perjanjian. Bahwa Pasal 1266 KUH Perdata, menjadi dasar bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu kontrak. Bahwa pengakhiran kontrak sepihak karena wanprestasi tanpa putusan dari hakim tidak menjadi masalah kalau pihak lain juga menerima keputusan itu. Tetapi kalau salah satu pihak menolak dituduh wanprestasi, maka para pihak sebaiknya menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menilai ada tidaknya wanprestasi. Jika hakim menyatakan perbuatan wanprestasi terbukti dan sah, maka ingkar janji itu dihitung sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian. Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya, baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tentang pembatalan perjanjian sebagaimana dikemukakan di atas dihubungkan dengan pertimbangan sebelumnya dimana telah ditetapkan jika Tergugat telah melakukan perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ingkar janji yang menjadi salah satu alternatif suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan di pengadilan, maka dengan demikian Majelis berpendapat tuntutan Penggugat relevan dengan kepentingan hukum Penggugat serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta azas-azas perjanjian maka tuntutan ke-3 Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-4 Penggugat menuntut Pengadilan menyatakan secara hukum tanah milik Penggugat seluas \pm 2.500 M² (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang dijadikan obyek Perjanjian sewa menyewa selanjutnya dapat dipindah tangankan oleh Penggugat kepada pihak lain setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa obyek yang diperjanjikan sebagaimana disebutkan di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan isi perjanjian yang telah dibuat oleh pihak Penggugat dan Para Tergugat yang mana perjanjian tersebut telah dibatalkan di dalam pertimbangan hukum tentang tuntutan Penggugat sebelumnya dengan demikian maka keadaan kembali seperti semula seperti ketika perjanjian belum di buat dan ditanda tangani oleh para pihak termasuk di dalam nya sebidang tanah yang menjadi obyek perjanjian dalam perkara beralih kembali kepada pihak Penggugat selaku pemegang hak dengan demikian, maka tuntutan ke-4 Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-5 (lima) Penggugat menuntut agar supaya Pengadilan menyatakan secara hukum mengenai uang yang telah diterima Penggugat dan diperhitungkan sebagai Pembayaran Sewa serta ganti rugi yakni sebesar Rp.4.410.000.000 (Empat Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) adalah sah menjadi hak Penggugat sehingga tidak perlu dikembalikan lagi kepada Para Tergugat. Bahwa isi salah satu klausula di dalam perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh pihak Penggugat dan Tergugat tidak mengatur mengenai tuntutan ke -5 menjadi hal yang dapat dipermasalahkan lagi di kemudian hari dan sesuai dengan fakta hukum yang dalam perkara ini uang sebagaimana yang disebutkan di atas tersebut merupakan bagian yang telah disepakati bersama dan dijadikan sebagai pembayaran atau ganti rugi lahan milik Penggugat yang dirobahkan oleh pihak Tergugat dan juga sebagai uang muka pembayaran atau sewa lahan dari Tergugat kepada Penggugat dan pembauran tersebut memang disebabkan oleh suatu sebab yang halaln dan telah menjadi hak dari Penggugat saat itu maka dengan demikian tuntutan ke-5 Penggugat dikabulkan;

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tuntutan ke-6 (enam) Penggugat menuntut agar supaya Pengadilan menghukum Para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 untuk membayar tunai, seketika kerugian Penggugat secara Morril sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian Materill sebesar Rp.6.776.000.000 (Enam Milyar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah), terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dasar huukum penggantian ganti rugi mengacu pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa menurut teori klasik ganti kerugian karena wanprestasi yang dijadikan acuan adalah keadaan di mana seandainya perjanjian dilaksanakan, sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum yang dijadikan acuan adalah sebiasa mungkin mengembalikan pihak yang dirugikan kepada keadaan sebelum perbuatan melawan hukum terjadi, sehingga pada wanprestasi ganti rugi yang dapat dituntut dapat juga termasuk ganti rugi terhadap keuntungan yang diharapkan seandainya perjanjian terlaksana, yang mana besarnya kerugian sudah bisa diduga dan dihitung sebelumnya, sedangkan dalam ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, yang dapat dituntut hanyalah ganti rugi yang nyata diderita oleh pihak yang dirugikan (reliance loss);

Menimbang, bahwa pada prinsipnya sebagaimana disebutkan di dalam pertimbangan hukum sebelumnya tentang akibat dari adanya suatu wanprestasi dimana pihak yang dirugikan dalam dalam suatu perjanjian dapat menuntut adanya ganti kerugian karena adanya perbuatan ingkar janji kepada salah satu pihak yang melakukan perbuatan ingkara janji tersebut, namun demikian mengenai penggantian kerugian dimaksud harus dilakukan atau dipertimbangkan secara obyektif oleh Pengadilan dan tuntutan dimaksud harus benar benar dilandasari dengan keadaan senyatanya terjadi yang dapat dibuktikan secara tertulis adanya kerugian tersebut. Bahwa dalam perkara ini Majelis menilai adanya kerugian sebagaimana dimaksud oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci baik dengan alat bukti surat atau alat bukti lainnya

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



sehingga menurut Majelis tuntutan tersebut tidak dapat dikabulkan, sehingga dengan demikian tuntutan Penggugat ke-6 ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-7 (tujuh) Penggugat menuntut agar Pengadilan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik Tergugat 1 dan Tergugat 3 yang ada saat ini maupun harta kekayaan yang ada dikemudian hari untuk kemudian di lelang oleh Pengadilan dan/atau dialihkan secara serta merta kepada Penggugat sebagai pengganti kerugian yang dialami Penggugat. Bahwa selama persidangan Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan sita secara tertulis dan senyatanya sita dimaksud tidak pernah ditetapkan oleh pengadilan, maka tuntutan ke – 7 Penggugat dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-8 (delapan) Penggugat menuntut agar supaya Pengadilan menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dalam perkara ini. Bahwa oleh karena tuntutan ke -8 Penggugat ini relefan dengan tuntutan ke-7 yang telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan ditolak, maka dengan demikian tuntutan ke- 8 Penggugat tersebut juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka Tergugat Rekopensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini sehingga Tuntutan poin ke- 8 Penggugat dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-9 Penggugat menuntut agar Pengadilan menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas Putusan dalam perkara ini. Bahwa adalah menjadi kewajiban hukum bagi pihak yang kalah dalam suatu perkara perdata untuk tunduk dan taat pada Putusan pengadilan, maka dengan demikian tuntutan Penggugat ke-9 diterima;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-10 Penggugat menuntut agar supaya Majelis menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, Verzet dari pihak manapun, (*Uit Voorbaar bij Vorraad*). Bahwa setelah dicermati isi putusan dalam perkara ini tidak relefan dengan tuntutan tentang putusan serta merta sebagaimana dituntut oleh Penggugat tersebut karena pokok dari putusan bersifat deklaratoir bukan bersifat condemator dalam bentuk memerintahkan Penggugat untuk menyerahkan sesuatu dan terlepas dari hal itu

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



putusan dalam perkara ini tidak memenuhi syarat untuk dilakukannya putusan serta merta sebagaimana ditentukan oleh peraturan hukum tentang hal itu, maka tuntutan ke-10 Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-11 Penggugat menuntut agar supaya Para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul daalam perkara ini. Bahwa pada prinsipnya pihak yang kalah dalam perkara perdata dapat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dan oleh karena pihak Para Tergugat adalah sebagai yang kalah dalam perkara ini, maka dengan demikian para Tergugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini, dengan demikian tuntutan ke-11 Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa ternyata berdasarkan pertimbangan mengenai petitum Penggugat dikabulkan sebagian oleh Majelis maka dengan demikian tuntutan pertama Penggugat dinyatakan ditolak;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1338, 1320, 1243, 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-pasal dalam Rbg, Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dua kali terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor : 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, serta dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
2. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan syah menurut hukum;
3. Menyatakan secara hukum perbuatan Para Terggugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 adalah Perbuatan Cidera Janji (WANPRESTASI);
4. Menyatakan hukum Batal dan tidak berlaku lagi Segala bentuk Perjanjian mengenai Sewa Menyewa terhadap tanah milik Penggugat karena Perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 3, termasuk diantaranya Perjanjian/akta di bawah ini ;
 - a. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.12 Tanggal 10 Nopember 2015 yang dibuat Notaris/PPAT Ambar Susanti, SH, M.Kn (Turut Tergugat);

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.6 Tanggal 06 Februari 2016 yang dibuat Notaris/PPAT Ambar Susanti, SH, M.Kn (Turut Tergugat);
5. Menyatakan secara hukum tanah milik Penggugat seluas \pm 2.500 M2 (Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang dijadikan obyek Perjanjian sewa menyewa selanjutnya dapat dipindah tangankan oleh Penggugat kepada pihak lain setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menyatakan secara hukum mengenai uang yang telah diterima Penggugat dan diperhitungkan sebagai Pembayaran Sewa serta ganti rugi yakni sebesar Rp.4.410.000.000 (Empat Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) adalah sah menjadi hak Penggugat sehingga tidak perlu dikembalikan lagi kepada Para Tergugat;
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas Putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul daalam perkara ini yang telah diperhitungkan sebesar Rp.3.760.000 (tiga juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Senin tanggal 27 Desember 2021 oleh kami SRI SULASTRI, S.H.M.H selaku Hakim Ketua Majelis, MUSLIH HARSONO, S.H.M.H dan MAHYUDIN IGO, S.H masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 30 Desember 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi kedua Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi pula oleh Ikhsan Suharyadi, S.Kom.S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

MUSLIH HARSONO, S.H.M.H

SRI SULASTRI, S.H.M.H

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 229/Pdt.G/2021/PN Mtr



MAHYUDIN IGO, S.H

PANITRA PENGGANTI

IKHSAN SUHARYADI, S. Kom.S.H

Perincian biaya :

1. Materai	Rp.	10.000,00
2. Redaksi	Rp.	10.000,00
3. Sumpah	Rp.	10.000,00
4. Proses	Rp.	75.000,00
5. PNBP	Rp.	80.000,00
6. Panggilan	Rp.	3.575.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp.	-
Jumlah	: Rp.	3.760.000,00

(tiga juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)