

PUTUSAN

Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LALU REBY HASBULLAH warga Negara Indonesia, laki-laki; tempat/tanggal lahir Cupek 17 November 1993, Agama Islam, pekerjaan Direktur PT. Carpedien, Alamat di Dusun Cupek, Desa Sigar Penjalin, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara, NIK : 52080117119300, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Carpedien yang berkedudukan di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Muhamad Mansyur, S.H., M.H, Kewarganegaraan Indonesia adalah Advocates & Counselors AT Law pada Mansyur & Associates Law Office, yang berkantor di Perumahan Griya Taman Sari Blok DF. 01, Desa Terong Tawah, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat – Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 81/SK-Pdt/MLO/IV/2024 tertanggal 15 April 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram, dibawah Register Nomor 300/SK.PDT/2024/PN Mtr, tanggal 16 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. H. BASARUDIN, jenis kelamin laki - laki, Agama Islam, pekerjaan wiraswasta, alamat di Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Baharudin, S.H.,M.H, dan Burhanudin, S.H.,M.H, keduanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Baharudin, S.H.M.H & Rekan yang berkantor di Jalan Solor No. 09 B Gegutu Barat, Kelurahan Rembiga, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa

	KM	A1	A2
Paraf			

Khusus, Nomor 48/BBHR/SK.Pdt/V/2024/Mtr, tanggal 06 Mei 2024 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram, dibawah Register Nomor 392/SK-PDT/2024/PN Mtr, tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. PEMERINTAH PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT (NTB)

yang berkedudukan di Jalan Pejanggik No. 12, Kelurahan Pejanggik, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Wahyudiansyah, S.H, Lalu Rudy Gunawan, S.H.,M.H, Yudha Prawira Dilaga, S.H.M.H, Hasan Basri, S.H, Kusbandobo, S.H.,M.H, L. Halikul Bahri, S.Sos.,M.H, Datu Hanggar Jaya Ningrat, S.H, Ahmad Aplanawi, S.H, Muhammad Wahyudiansyah, S.H, M Daffa Aldyansyah, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 180/367/KUM, tanggal 30 April 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dibawah Register Nomor 259/SK-PDT/2024/PN Mtr, tanggal 07 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca berkas perkara ini;
Setelah memperhatikan bukti - bukti yang diajukan oleh Para Pihak;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 17 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dalam Register Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Mtr, tanggal 17 April 2024 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1. Bahwa antara Penggugat (PT. CARPEDIEN) dengan Tergugat 1 telah terjadi perikatan hukum berupa sewa menyewa sebagaimana Tertuang dalam perjanjian sewa menyewa Café Wildan (sekarang dikenal dengan Nama Angel Restaurant) tertanggal 13 Agustus 2018;
- 2. Bahwa adapun yang menjadi obyek sewa menyewa tertanggal 13 Agustus 2018 sebagaimana dimaksud dalam posita 1 (satu) diatas adalah sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang dahulu

	KM	A1	A2
Paraf			

bernama Café Wildan yang sekarang dikenal dengan nama Angel Restaurant. Selanjutnya tanah dan bangunan tersebut diketahui berukuran 27 meter x 12 meter yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat, dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Savindia/H. Sehaq;
- Sebelah Selatan : Warna/H. Jumadil;
- SebelahTimur : jalan raya;
- Sebelah Barat : H. Basar;

Untuk selanjutnya disebut : obyek sewa;

3. Bahwa perjanjian sewa menyewa Café Wildan (Angel Restaurant) tertanggal 13 Agustus 2018 tersebut telah disepakati oleh para pihak dalam jangka waktu 20 Tahun sebagaimana tertuang dalam pasal 1 perjanjian, dimana kontrak atau sewa menyewa terhitung sejak tanggal 1 Januari 2019 dan akan berakhir pada tanggal 31 Januari 2038;
4. Bahwa adapun mengenai harga sewa dan tata cara pembayaran telah pula termuat dalam pasal 2 perjanjian yang intinya bahwa pembayaran sewa tersebut akan dilakukan secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:
 - Pembayaran pertama akan dibayarkan pada saat penandatanganan perjanjian sewa;
 - Pembayaran kedua akan dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2019;
 - Pembayaran Ketiga akan dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2024;
 - Pembayaran keempat akan dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2029;
 - Pembayaran kelima akan dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2034;
5. Bahwa dari seluruh uraian diatas, maka Perjanjian sewa menyewa Antara Penggugat (PT. CARPEDIEN) dengan Tergugat 1 telah memenuhi syarat sebuah perjanjian sebagaimana yang diamanatkan dalam pasal 1320 KUHPerdara;
6. Bahwa setelah Penggugat (PT. CARPEDIEN) dengan Tergugat 1 menandatangani kontrak sebagaimana kami uraikan diatas dan membayar uang sewa tahap pertama sebagaimana yang telah disepakati, selanjutnya Penggugat (PT. CARPEDIEN) melakukan Renovasi terhadap obyek sewa dan mengeluarkan biaya sebesar

	KM	A1	A2
Paraf			

- Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) sebagai bentuk keseriusan Penggugat dalam mengelola bisnis atas obyek sewa;
- 7. Bahwa demikian pula ketika waktu untuk pembayaran sewa tahap Kedua telah tiba (1 Januari 2019) Penggugat (PT. CARPEDIEN) langsung membayarkan kepada Tergugat 1 tanpa adanya keterlambatan sama sekali sehingga bisnis yang dibangun oleh Penggugat dapat berjalan dan beroperasi secara normal;
 - 8. Bahwa kemudian permasalahan muncul disaat pembayaran tahap ketiga pada tanggal 1 Januari 2024, dimana saat itu Penggugat hendak membayarkan uang sewa sebesar Rp.1.250.000.000,-(satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat 1, akan tetapi Tergugat 1 Menolak uang sewa yang telah disepakati sebagaimana Perjanjian sewa menyewa, dengan alasan jika Tergugat II (Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat) melarang adanya pembayaran apapun kepada Tergugat 1 sampai adanya perjanjian dengan pemerintah incasu Tergugat II;
 - 9. Bahwa selain menolak uang pembayaran sewa tahap ketiga yang diberikan oleh Penggugat (PT. CARPEDIEN) kepada Tergugat 1, Tergugat 1 dengan alasan yang tidak jelas pada tanggal 28 Februari 2024 menutup usaha milik Penggugat yang telah dibangun oleh Penggugat dengan susah payah dan dengan tambahan biaya lainnya;
 - 10. Bahwa atas alasan Tergugat 1 tersebut, kemudian Penggugat menemui Tergugat II (Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat) untuk mendapatkan kepastian hukum atas peristiwa hukum yang terjadi, dan Tergugat II menjelaskan jika Tergugat II hanya menertibkan dan tidak pernah melarang adanya sewa menyewa atas bangunan yang ada, dan faktanya Penggugat juga menyewa bangunan dari Tergugat 1, sehingga jelas Tergugat 1 telah berbohong kepada Penggugat atas alasan yang diberikan kepada Penggugat;
 - 11. Bahwa selain tidak adanya larangan atas sewa menyewa bangunan, Penggugat juga mendapatkan informasi jika Tergugat 1 telah melakukan Kerjasama Pemanfaatan lahan dengan Tergugat II sebagaimana Perjanjian Antara Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat (Tergugat II) dengan Basarudin (Tergugat 1) Tentang Pemanfaatan Tanah diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat

	KM	A1	A2
Paraf			

Nomor : 1 Tanggal 22 Desember 1993, Nomor : 900 / BPKAD/2022
Tertanggal 4 April 2022, yaitu sebelum jatuh tempo pembayaran tahap ketiga;

12. Bahwa dari fakta – fakta diatas tidak dilarangnya sewa menyewa atas bangunan dan juga Tergugat 1 telah mendapatkan kepastian hukum atas tanah tersebut jauh dari sebelum masa pembayaran tahap ketiga maka tidak ada alasan bagi Tergugat 1 untuk tidak menjalankan kontrak, melanjutkan kontrak dan memenuhi kontrak sewa menyewa yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, sehingga sangat beralasan hukum Tergugat I diperintahkan untuk menerima uang sewa dari Penggugat untuk pembayaran tahap ke – 3 atas obyek sewa tersebut;
13. Bahwa selain dari fakta yang terurai dalam posita diatas, Para Pihak dalam perjanjian juga telah sepakat jika perjanjian sewa menyewa tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan hal tersebut telah tertuang dalam pasal 9 perjanjian sewa menyewa, sebagaimana bunyi pasal sebagai berikut:
- Perjanjian sewa menyewa ini tidak dapat dirubah atau dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lainnya;
 - Pembatalan oleh satu pihak, maka pihak yang membatalkan wajib mengembalikan seluruh harga sewa, biaya-biaya dan keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh pihak yang dirugikan;
14. Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut juga telah dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPERdata, maka menurut hukum “perjanjian sewa menyewa” tersebut berlaku sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat I, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan:
- “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;
 - “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”;
 - “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

	KM	A1	A2
Paraf			

15. Bahwa perjanjian sewa – menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I sangat nyata dilakukan secara tertulis sehingga sudah semestinya para pihak memahami ketentuan - ketentuan pada:
- a. Pasal 1548 KUH Perdata yang berbunyi “sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak”;
 - b. Pasal 1570 KUHPerdata yang berbunyi “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”;
16. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas dan seluruh aturan terkait dengan kontrak/ sewa menyewa sebagaimana kami uraikan diatas, maka sekali lagi Penggugat tegaskan Bahwa tidak ada alasan bagi Tergugat 1 untuk tidak menjalankan kontrak, melanjutkan kontrak dan memenuhi kontrak sewa menyewa yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan tindakan Tergugat 1 yang telah memutus kontrak secara sepihak dan selanjutnya menutup usaha Penggugat jelas telah bertentangan dengan hukum yang berlaku;
17. Bahwa untuk menjaga gugatan Penggugat tidak sia - sia dan agar obyek sewa tidak disewakan dan atau dialihkan kepada pihak lainnya, maka sangat beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta diletakkan sita jaminan atas obyek sewa sebagaimana yang terurai dalam posita angka 2 diatas;
18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti - bukti yang otentik dan saksi – saksi, maka untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (*uitvoorbijvoorad*);
19. Bahwa untuk menghindari upaya – upaya lain oleh Para Tergugat sebelum melaksanakan isi putusan, oleh karenanya mohon menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.

	KM	A1	A2
Paraf			

1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya sejak perkara ini telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

Berdasarkan dalil atau alasan tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Bahwa oleh karena Penggugat adalah penyewa yang beritikad baik, dan tunduk pada hukum yang berlaku, serta mengingat kemaslahatan para pekerja dan juga banyaknya biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam merintis usaha serta demi menjaga nama baik pariwisata Indonesia pada umumnya dan pariwisata Lombok (Gili Trawangan) pada Khususnya maka sangat beralasan hukum bagi Ketua pengadilan Negeri Mataram untuk memerintah Tergugat 1 menerima uang sewa dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian sewa menyewa tanggal 13 Agustus 2018 antara PT CARPEDIEN atau Penggugat dengan Tergugat I atas tanah dan bangunan Café Wildan sekarang menjadi Angel Restaurant yang keseluruhan berukuran 27 meter x 12 meter yang berlaku selama 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai tanggal 01 Januari 2019 dan berakhir tanggal 31 Desember 2038 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
3. Memerintahkan Tergugat I untuk menerima uang sewa dari Penggugat untuk Pembayaran tanah ke – 3 atas obyek sewa sebesar Rp.1.250.000.000,-(satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
4. Memerintahkan Tergugat I untuk menjalankan kontrak, melanjutkan kontrak dan memenuhi kontrak sewa – menyewa serta tunduk pada seluruh isi perjanjian sewa – menyewa yang dibuat pada tanggal 13 Agustus 2018;
5. Menyatakan hukum Tergugat I selaku pemberi sewa telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
6. Menyatakan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas obyek sewa;
7. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam

	KM	A1	A2
Paraf			

- melaksanakan putusan terhitung sejak perkara memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij vorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;
- Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Mataram c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan seadil - adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan Pihak Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II hadir masing kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdra. Kelik Trimargo, S.H.,M.H selaku Hakim Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Juni 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) karena ketidaksesuaian antara posita gugatan dan petitum yang dimintakan, sehingga menjadikan maksud dari gugatan Penggugat tidak sinkron/tidak selaras, hal ini terlihat pada:

Dalam uraian posita gugatan Penggugat wanprestasi tentang Tergugat 1 melanjutkan kontrak perjanjian kerja sama sewa menyewa café wildan, namun posita Penggugat tersebut bertentangan dengan petitum gugatan yang mengarah ke perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana terlihat pada petitum gugatan Penggugat angka 5 menjelaskan bahwa, “menyatakan

	KM	A1	A2
Paraf			

hukum Tergugat 1 selaku pemberi sewa telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum”;

Dalam suatu gugatan tidak diperbolehkan terjadi pertentangan antara posita gugatan dengan petitum sehingga gugatan Penggugat semacam ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- 1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang nyata tegas dan nyata diakui oleh Tergugat I;
- 2. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada angka 1 dan 2, Tergugat 1 menanggapi sebagai berikut:

Ditinjau dari surat perjanjian sewa menyewa café wildan antara PT. Carpedien dengan Tergugat 1 (H. Basarudin) tanggal 13 Agustus 2018 terdapat banyak kelemahan secara hukum didalam surat perjanjian tersebut antara lain:

- Surat Perjanjian Sewa Menyewa tersebut tidak dibuat di Notaris, tetapi dibuat dibawah tangan (Underhand agreement) sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Tidak disertai para saksi didalam perjanjian sewa-menyewa tersebut;

Berdasarkan kedua hal tersebut, maka perjanjian tersebut tidak layak secara hukum untuk dilanjutkan; sehingga surat perjanjian tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan tidak dapat diteruskan;

- 3. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka 3 dan angka 4, Tergugat 1 tanggapi bahwa kontrak sengaja dibuat bertahap untuk mengantisipasi kemungkinan adanya hal-hal tertentu terjadi seperti larangan dari Pemprov NTB untuk dikerjasamakan dengan pihak ketiga sehingga bilamana sewaktu-waktu terdapat larangan sebagaimana tersebut maka dapat diakhiri sesuai dengan tahapan. Terhadap angsuran pertama dan kedua pihak Penggugat sudah menikmati, mempergunakan fasilitas obyek sengketa sesuai dengan perjanjian. dan terkait pembayaran angsuran ke 3 dan seterusnya tidak dapat diterima oleh Tergugat 1 karena:

	KM	A1	A2
Paraf			

- Bahwa PT. Carpedien (Maswandi) tidak menghendaki untuk dilanjutkan sewa menyewa terhadap Café Wildan sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Nomor : 05. tanggal 23 Januari 2024 dibuat di Notaris dan PPAT Tergugat Triana Hermawaty, SE, SH, M.Kn. pada pokok berbunyi:
 - a. Bahwa selaku komisaris dan pemegang saham tidak pernah memberikan saran untuk melakukan konsinyasi pembayaran;
 - b. Bahwa Maswandi menerangkan dalam kesaksiannya terhadap larangan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat untuk tidak melakukan sewa menyewa maupun pembayaran atas café Wildan sebelum terbitnya SHGB atas nama Bapak Basarudin;
 - c. Bahwa Maswandi juga memberikan keterangan kepada Kejaksaan Tinggi Nusa Tenggara Barat pada saat pemanggilan Tanggal 12 Desember 2022;
 - d. Bahwa Maswandi bertanggung jawab sepenuhnya terhadap segenap persoalan hukum yang timbul dikemudian hari, dan pernyataan terurai diatas dilakukan dengan penuh kesadaran, tanpa adanya unsur paksaan maupun tekanan dari pihak manapun;
 - Bahwa PT Carpedien dalam hal ini sdr David Alexandre Guy De Faria memiliki maksud yang tidak baik (melakukan perbuatan curang) karena secara diam-diam telah berupaya mengalihkan/mengambil hak Tergugat 1 terhadap Café Wildan dengan cara mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama dirinya David Alexandre Guy De Faria terhadap Wildan Café yang disewanya dari Tergugat 1 padahal diketahui yang berhak melakukan permohonan hak guna bangunan terhadap Café Wildan adalah H. Basarudin (Tergugat 1);
 - Bahwa adanya larangan Pemprov NTB untuk tidak melanjutkan sewa menyewa ataupun bermitra dengan pihak ketiga seperti PT. Carpedien sebelum diterbitkan SHGB terhadap Café Wildan atas nama Tergugat 1;
4. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 5 sudah tidak ada relevansinya lagi untuk dipertahankan sebagaimana alasan terurai pada jawaban

	KM	A1	A2
Paraf			

Tergugat 1 angka 3. Sehingga dengan demikian perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan dan dinyatakan telah berakhir;

5. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada angka 6, 7 dan angka 8 perlu Tergugat I tanggapi dalil gugatan Penggugat angka 6 tidak benar, yang benar adalah sebelum dilakukan renovasi oleh PT. Carpedien terdapat bangunan milik Tergugat I yang diperkirakan sebesar Rp. 750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang dirusak yang oleh Penggugat guna melakukan renovasi oleh Penggugat. Tidak benar Penggugat mengeluarkan biaya renovasi sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah), biaya sesungguhnya yang benar dikeluarkan untuk renovasi Penggugat hanya sekitar sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah). Dan terhadap biaya renovasi tersebut sudah dilakukan penyelesaian dengan membuat perjanjian kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I memberikan kompensasi terkait Café Wildan kepada Penggugat sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah). Sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian kesepakatan tanggal 28 Februari 2024;
6. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada angka 9 perlu Tergugat I tanggapi bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa obyek sengketa antara PT. Carpedien (Penggugat) telah berakhir dan telah dilakukan musyawarah sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian kesepakatan tanggal 28 Februari 2024 dengan diberikannya kompensasi dari Tergugat I kepada Penggugat (PT. Carpedien) yang telah diterima oleh Maswandi selaku pihak yang menandatangani perjanjian sewa menyewa tanggal 13 Agustus 2018, maka dengan demikian Tergugat I berhak mengelola kembali Café Wildan. Hubungan antara Penggugat dan Tergugat I telah berakhir. Mestinya internal PT. Carpedien berkomunikasi dan introspeksi internal dengan pihak Maswandi selaku pihak yang menandatangani perjanjian sewa dari PT. Carpedien sebagaimana tertera dalam surat perjanjian sebelum mengajukan gugatan. Maka berdasarkan penjelasan tersebut tidak benar Tergugat I menutup usaha Penggugat, yang dilakukan oleh Tergugat I adalah mengelola dan membuka usaha sendiri Café Wildan setelah menyelesaikan kompensasi dan pemutusan kontrak dengan PT. Carpedien (Maswandi);

	KM	A1	A2
Paraf			

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 10 dan 11 Tidak Benar, bahwa yang benar adalah terkait Perjanjian Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat (Tergugat II) dengan H. Basarudin (Tergugat I) tentang Pemanfaatan lahan diatas tanah hak pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor : 1, tanggal 22 Desember 1993, Nomor : 900/BPKAD/2022 Tertanggal 4 April 2022. menunjukkan bahwa Tergugat 1 telah diberi kepercayaan oleh Tergugat II untuk mengelola tanah Pemda Provinsi Nusa Tenggara Barat. Dan didalam surat perjanjian tersebut terdapat hak dan kewajiban masing - masing baik Tergugat 1 maupun Tergugat II dan selain itu jelas pula larangan melakukan kerjasama dan menyewakan kepada pihak ketiga. Penggugat tidak mengetahui larangan tersebut karena memang Penggugat tidak terlibat dalam perjanjian kerjasama dengan pemerintah provinsi NTB;
- Dengan adanya permohonan secara diam - diam oleh Penggugat untuk mengajukan SHGB terhadap Cafe Wildan milik Tergugat 1 menunjukkan bahwa justru sebaliknya yang berbohong adalah Penggugat karena saudara David memiliki maksud yang tidak baik (melakukan perbuatan curang) karena secara diam - diam telah berupaya mengalihkan/mengambil hak Tergugat I terhadap Café Wildan dengan cara mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama dirinya David Alexandre Guy De Faria terhadap Wildan Café yang disewanya dari Tergugat I padahal diketahui yang berhak mengajukan permohonan hak guna bangunan terhadap Café Wildan adalah H.Basarudin (Tergugat I);
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 12, Tergugat I tanggapi bahwa sikap Tergugat I menolak melanjutkan dan menerima uang sewa menyewa untuk tahap ketiga dan seterusnya telah diuraikan pada jawaban Tergugat I angka 3, alasan lainnya dari Tergugat 1 adalah alasan hukum yaitu permohonan konsinyasi dari Penggugat yang meminta agar Tergugat I menerima pembayaran tahap 3 di Pengadilan Negeri Mataram telah ditolak sebagaimana Penetapan Nomor : 1/ Pdt.P-Kons/2024/PN. Mtr tanggal 27 Februari 2024 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan amar putusan sebagai berikut:

	KM	A1	A2
Paraf			

Didalam salah satu pertimbangan hukum putusan aquo menyebutkan menimbang “bahwa dalam jawaban Termohon, bahwa Termohon kecewa terhadap Pemohon David Alexander Guy De Faria yang telah mengajukan permohonan hak Guna Bangunan (HGB) terhadap Wildan Cafe padahal HGB tersebut yang berhak mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah Termohon, dan sesuai dengan larangan Pemerintah provinsi NTB untuk tidak melakukan sewa menyewa lagi sebelum mendapatkan sertifikat HGB”;

- 9. Bahwa terhadap pasal-pasal dan peraturan yang tercantum yang diuraikan dalam gugatan Penggugat pada angka 13 sampai dengan angka 15 tidak ada relevansinya dengan perkara a quo karena peraturan tersebut berlaku untuk obyek perjanjian yang tidak ada larangan didalamnya untuk diperjanjikan/disewakan. Sedangkan dalam perkara a quo tidak boleh disewakan atau dialihkan sebelum diterbitkan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) atas nama Tergugat I;
- 10. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka 16 dan 17, bahwa oleh karena terhadap obyek sengketa tidak boleh disewakan atau dipindah tangankan sebelum diterbitkannya SHGB, dan pihak PT. Carpedien tidak menghendaki diperpanjang perjanjian tersebut, serta sudah ada penyelesaian kompensasi untuk mengakhiri kontrak dengan pihak PT. Carpedien (Maswandi) sebesar Rp.250.000.000,- maka permasalahan perjanjian kontrak (sewa menyewa) Café Wildan telah berakhir secara resmi. Maka permohonan sita jaminan obyek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat tidak memiliki alasan dan dasar hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

Dan demikian pula terhadap putusan serta merta uitvoorbar bij vooraad dan permohonan dalam provisi Penggugat haruslah ditolak karena tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang jelas serta tidak ada relevansinya lagi dengan obyek perkara a quo karena permasalahan pemutusan perjanjian sewa menyewa telah berakhir atas persetujuan dan pemberian ganti rugi (konvensasi) oleh Tergugat I kepada PT. Carpedien (Maswandi). Seharusnya pihak PT. Carpedien introspeksi dan koordinasi dengan internal PT. Carpedien sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan, sesungguhnya PT. Carpedien tidak ada permasalahan lagi dengan Tergugat I berkaitan dengan café wildan.

	KM	A1	A2
Paraf			

Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka 19 berkenaan dengan permohonan uang paksa yang dimohonkan oleh Penggugat, oleh karena permohonan konsinyasi Penggugat sudah ditolak sesuai dengan Penetapan Nomor : 1/ Pdt.P-Kons/2024/PN. Mtr tanggal 27 Februari 2024 oleh Pengadilan Negeri Mataram yang substansinya sama dengan gugatan Penggugat maka permohonan uang paksa tidak memiliki dasar dan alasan hukum, lebih – lebih lagi permohonan tersebut bertentangan dengan penetapan Pengadilan Negeri Mataram tersebut, maka sudah sepatutnya permohonan Penggugat harus ditolak;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- 1. Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI:

- 1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- 2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban yang selengkapny sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

- 1. Eksepsi error in person/Penggugat keliru menarik pihak (*gemis aanhoeda nigheid*);

Bahwa dapat kami sampaikan gugatan Penggugat cacat formil (error in person) dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa di dalam posita angka 1 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa PT Carpedien dengan Tergugat I telah terjadi perikatan hukum berupa sewa-menyewa sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa menyewa Cafe Wildan (sekarang dikenal dengan nama Angel Restaurant) tertanggal 13 Agustus 2018;
- Bahwa di dalam posita angka 2 dapat diketahui bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah tanah dan bangunan dengan batas-batas:

	KM	A1	A2
Paraf			

- Sebelah utara : Savindia/H.Sehaq;
 - Sebelah Selatan : Warna/H. Jumadil;
 - Sebalah Timur : jalan raya;
 - Sebelah Barat : H. Basar;
- Bahwa perjanjian tersebut disepakati dilaksanakan selama 20 tahun sebagaimana termuat di dalam posita angka 3;
- Bahwa mengenai harga sewa dan tata pembayaran telah termuat di dalam pasal 2 perjanjian tersebut yang mana pembayaran dilakukan secara bertahap sebanyak lima kali yakni masing - masing pada tanggal:
 - Pembayaran pertama dilakukan saat penandatanganan perjanjian sewa;
 - Pembayaran kedua dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2019;
 - Pembayaran ketiga dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2024;
 - Pembayaran keempat akan dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2029;
 - Pembayaran ke lima akan dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2034 (posita angka 4);
- Bahwa permasalahan pokok di dalam gugatan ini muncul ketika Tergugat I menolak menerima pembayaran uang sewa tahap ketiga yang dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2024 dan secara tiba-tiba menutup usaha Penggugat (posita angka 8 dan 9);
- Bahwa adapun pihak yang menandatangani perjanjian hanya PT Carpedien dan Tergugat I (posita angka 6);
- Bahwa selain itu di dalam petitum gugatan Pengguat pada pokoknya , hanya memuat perintah agar Tergugat 1 mau melanjutkan isi perjanjian dan mau menerima pembayaran dari Penggugat;
- Bahwa dari uraian posita dan petitum gugatan Penggugat di atas dapat diketahui hubungan hukum yang terjadi atas peristiwa perjanjian sewa menyewa tersebut hanya terjadi antara Penggugat dan Tergugat I (H. Basarudin) sementara Pemerintah Provinsi NTB tidak pernah ikut terlibat di dalam perjanjian tersebut, sehingga menjadi tidak relevan apabila Pemerintah Provinsi ditarik sebagai pihak di dalam perkara *a quo*;

	KM	A1	A2
Paraf			

- Bahwa hal ini sesuai dengan kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 2961 K/Pdt/1997 tanggal 28 Mei 1998 yang menyatakan:
” menurut Hukum Acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan kepada orang yang tidak memiliki kapasitas, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat error in person”;
 - Bahwa dengan demikian beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Eksepsi error in person/tidak memiliki hak menggugat (*legitima persona standing in judicio*)

Bahwa dapat kami sampaikan gugatan Penggugat cacat formil (error in person) dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat 2 (Pemerintah Provinsi NTB) adalah pemegang sah hak atas tanah dikawasan Gili Trawangan tempat berdirinya usaha Tergugat I berdasarkan sertifikat hak pengelolaan (HPL) nomor Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993;
- Bahwa atas dasar HPL tersebut Pemerintah Provinsi NTB (Tergugat 2) melakukan kerjasama dengan Tergugat I dengan membuat perjanjian pemanfaatan tanah yang salah satu klausul dalam perjanjian tersebut Tergugat I diberikan ruang untuk melakukan sewa kepada pihak ketiga sepanjang mendapat persetujuan dari Tergugat 2 dan terbatas hanya sewa bangunan yang ada di atasnya;
- Bahwa di dalam gugatan sebagaimana termuat di dalam posita angka 2 gugatan Penggugat, objek perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat 1 juga meliputi ”tanah” tempat yang menjadi tempat usaha;
- Bahwa perikatan / perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat 1 yang meliputi ”tanah” sebagaimana yang termuat di dalam posita angka 2 gugatan nyatanya tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH perdata, yang mempersyaratkan adanya:
 - kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

	KM	A1	A2
Paraf			

- suatu pokok persoalan tertentu; dan
 - suatu sebab yang tidak terlarang;
- Bahwa perjanjian yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat 1 seyogyanya merupakan perjanjian yang batal demi hukum karena syarat suatu sebab yang tidak terlarang belumlah terpenuhi, disebabkan Tergugat 1 tidak memiliki hak untuk melakukan sewa-menyewa “tanah” yang kini diatasnya berdiri Angel Restaurant/tempat usaha Penggugat, sebaliknya hak sewa atas tanah sepenuhnya menjadi wewenang dari Tergugat 2 (Pemerintah Provinsi NTB) selaku pemegang alas hak atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat HPL Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993;
 - Bahwa dengan batal demi hukumnya perjanjian sewa-menyewa antar Penggugat dan Tergugat I, maka hak gugat dari pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut menjadi tidak ada/nihil, sehingga tuntutan apapun tidak dapat ditujukan kepada Tergugat 2 (Pemerintah Provinsi NTB) terlebih sejak awal Tergugat 2 tidak pernah terlibat di dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1;
 - Bahwa kondisi ini sesuai dengan kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan: “suatu gugatan harus diajukan oleh/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak dapat diterima”;
 - Bahwa dengan demikian beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan kabur (*obscuur libel*)

Bahwa dapat kami sampaikan gugatan Penggugat cacat formil (*obscuur libel*) dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram dengan perihal gugatan pemenuhan kontrak;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana uraian posita angka 1 dan 2 dilandaskan adanya perjanjian sewa-menyewa antara Pengugat dan Tergugat 1;

	KM	A1	A2
Paraf			

- Bahwa hal yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat muncul karena Tergugat 1 menolak menerima pembayaran ketiga yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati, yang mana menurut Penggugat hal tersebut telah melanggar ketentuan pasal 9 dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut yang menerangkan bahwa:
 - Perjanjian sewa menyewa ini tidak dapat dirubah atau dibatikan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lainnya;
 - Pembatalan oleh satu pihak, maka pihak yang membatalkan wajib mengembalikan seluruh harga sewa, biaya-biaya dan keuntungan yang seharusnya diperoleh pihak yang dirugikan;
- Bahwa dengan demikian sesungguhnya substansi dari gugatan Penggugat adalah terkait wanprestasi, dimanaterkait unsur wanprestasi, sebagaimana dikemukakan Prof Subekti dalam Hukum Perjanjian menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:
 - Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
 - Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
 - Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
 - Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;Telah memenuhi salah satu unsur wanprestasi, yakni "melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan "hal ini juga dipertegas sebagaimana petitum gugatan Penggugat angka 2, angka 3 dan angka 4 yang menghendaki agar Penggugat tetap melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya dan mau menerima pembayaran dari Penggugat;
- Bahwa disini yang lain khususnya terkait dengan petitum angka 5, Penggugat memohon agar "menyatakan hukum Tergugat 1 selaku pemberi sewa telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Yang artinya Penggugat gugatan Penggugat juga mengandung unsur melawan hukum;
- Bahwa hal yang demikian dalam tidak dapat dilakukan untuk menggabungkan gugatan perkara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum di dalam satu gugatan yang sama;

	KM	A1	A2
Paraf			

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 yang memuat kaidah:

"Penggabungan tuntutan perbuatan melawan hukum dengan tuntutan wanprestasi di dalam satu gugatan, tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara perdata, masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri";

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 194 K/Pdt/1996, tanggal 28 Desember 1998;

"Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat *obscuur libel*;

- Bahwa dengan demikian beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa sebelumnya di dalam uraian jawaban terkait pokok perkara, dapat kami sampaikan bahwa hanya akan menanggapi dalil/posita yang bersinggungan dengan Tergugat 2 di dalam perkara *a quo*, hal-hal tersebut dapat kami tanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana uraian posita angka 8 yang menerangkan bahwa Tergugat 1 menolak uang sewa yang telah disepakati sebagaimana perjanjian sewa-menyewa, dengan alasan jika Tergugat 2 melarang adanya pembayaran apapun kepada Tergugat 1 sampai dengan adanya perjanjian dengan pemerintah *incasu* Tergugat 2 dapat kami tanggapi sebagai berikut:
 - Bahwa larangan tersebut bukan berasal murni pemerintah provinsi NTB melainkan juga dorongan dan arahan dari Kejaksaan Tinggi Mataram dan KPK (komisi pemberantasan korupsi) dalam rangka penertiban, pengamanan di kawasan usaha Gili Trawangan yang berasal dari tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi NTB berdasarkan sertifikat HPL;
2. Bahwa terhadap posita angka 10 Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah menemui Tergugat 2 untuk memperoleh penjelasan terkait sewa-menyewa dan Tergugat 2 yang tidak pernah melarang adanya sewa-menyewa atas bangunan yang ada, dapat kami tanggapi sebagai berikut:

	KM	A1	A2
Paraf			

- Bahwa benar Tergugat 2 tidak pernah melarang pihak yang bekerja sama dengan Tergugat 2 yang memanfaatkan tanah HPL milik Tergugat 2 *in casu* Tergugat 1 untuk mengadakan perikatan lain dengan pihak ketiga, sepanjang hal tersebut diketahui dan disetujui oleh Tergugat 2 dan selama objek yang menjadi sewa-menyewa tersebut adalah bangunan dan bukan tanah;
3. Bahwa terhadap posita angka 11 yang menyatakan bahwa Tergugat 1 telah melakukan kerjasama pemanfaatan lahan dengan Tergugat 2 sebagaimana Perjanjian antara Pemerintah Provinsi NTB (Tergugat 2) dengan H. Basarudin (Tergugat 1) tentang pemanfaatan tanah diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993, Nomor: 900/BPKAD/2022 tertanggal 4 April 2022, yaitu sebelum jatuh tempo pembayaran tahap ketiga, dapat kami tanggapi sebagai berikut:
- Bahwa benar Tergugat 2 telah membuat perjanjian dengan Tergugat 1 terkait pemanfaatan tanah pada tanggal 4 April 2022;
4. Bahwa menanggapi posita angka 19 dan petitum angka 7 gugatan Penggugat yang pada pokoknya untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.000.000.,-(satu juta rupiah) per hari, sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, terhadap hal tersebut dapat kami tanggapi sebagai berikut:

Seperti diketahui selama ini aturan hukum yang menjadi dasar utamapenerapan *dwangsom* terdapat dalam *reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*atau yang lebih populer dengan singkatan RV. Dalam aturan tersebut mengenai *dwangsom* hanya diatur dalam dua pasal saja yaitu Pasal 606a dan 606b. Ketentuan kedua pasal tersebut sangat tidak memadai sebagai landasan hukum penerapan lembaga *dwangsom* di tengah perkembangan hukum dan pengetahuan masyarakat yang sudah sedemikian rupa. Ketentuan tersebut pada intinya hanya mengenai kewenangan hakim untuk menjatuhkan hukuman *dwangsom* pada salah satu pihak dalam putusan. Sedangkan mengenai bagaimana seharusnya teknis dan prosedur penerapan lembaga *dwangsom* dalam praktik peradilan tidak cukup diatur dalam ketentuan tersebut. Seperti

	KM	A1	A2
Paraf			

diketahui jika merujuk ketentuan Pasal 606a dan 606b RV, paling tidak ada dua hal yang harus menjadi patokan dalam menjatuhkan *dwangsom*, yaitu : pertama, tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran uang dan Kedua, kemungkinan eksekusi riil bukan halangan untuk menjatuhkan hukuman *dwangsom*;

Selanjutnya memperhatikan apa yang termuat di dalam petitum gugatan Penggugat terutama petitum angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 gugatan Penggugat, koncern tuntutan diperuntukan kepada Tergugat 1 bukan kepada Tergugat, terutama untuk menerima pembayaran sewa tahap ke 3 atas obyek sewa sebesar Rp 1.250.000.000.-(satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga tidak tepat perbuatan dari Tergugat 1 serta merta juga ditanggung oleh Tergugat 2 sementara petitum angka 3 gugatan Penggugat juga terkait dengan tindakan penerimaan pembayaran sejumlah uang, hal ini bertentangan dengan apa yang ditentukan di dalam ketentuan Pasal 606a RV tentang penerapan *dwangsom* yang tidak bisa diterapkan di dalam gugatan yang terdapat petitum pembayaran sejumlah uang. Hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 791 K/ Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dengan kaidah hukum : uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, dengan demikian Tergugat 2 menolak keras apa yang termuat di dalam posita dan petitum tersebut yang berkaitan dengan uang paksa (*dwangsom*) dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak dalil maupun tuntutan tersebut;

Bahwa menanggapi petitum angka 8 yang pada pokoknya “menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Tergugat”, dapat kami tanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa hukum acara perdata yang berlaku hanya memperkenankan diberikannya putusan serta merta dalam suatu perkara perdata, jika gugatan tersebut didukung alat bukti yang kuat sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg, yang menyatakan:

	KM	A1	A2
Paraf			

“Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya putusan dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding, jika ada bukti surat yang sah atau sehelai tulisan yang menurut aturan tentang hal itu berkekuatan sebagai alat bukti, atau jika ada hukuman yang lebih dahulu dengan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, demikian juga jika dikabulkan gugatan yang didahulukan, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak milik”;

- b. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 pada butir ketujuh menyatakan pada pokoknya “mewajibkan Penggugat memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek yang akan dieksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari putusan provisi dibatalkan oleh Pengadilan pada tingkat yang lebih tinggi yaitu Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung”. Hal ini dijadikan syarat mutlak dalam pengajuan putusan serta merta sebagaimana ketentuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dimana pada halaman 2 dinyatakan “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut di atas;
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan - ketentuan di atas, agar dapat dijatuhkan putusan serta merta, maka paling tidak harus dipenuhi persyaratan yaitu Penggugat harus didukung dengan alat bukti yang kuat dan perkaranya merupakan sengketa tentang hak milik. Selain itu Penggugat juga harus menyampaikan jaminan sesuai ketentuan yang diatur dalam Sema No. 3 tahun 2000 dan Sema No. 4 Tahun 2001;
- d. Bahwa dalam perkara *aquo*, meskipun Penggugat dalam posita gugatannya didukung dengan bukti - bukti otentik dan saksi-saksi, namun di sisi lain Penggugat tidak ada menguraikan untuk memberikan jaminan yang setara dengan nilai objek yang disengketakan, sehingga posita maupun petitum Para Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai suatu perkara yang dapat

	KM	A1	A2
Paraf			

dijatuhkan putusan untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding , kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Tergugat 2, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- A. DALAM EKSEPSI:
1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat 2;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- B. DALAM POKOK PERKARA:
1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa di persidangan telah terjadi jawab menjawab secara tertulis, Penggugat telah mengajukan replik serta Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik yang pada pokoknya para pihak tetap pada pendiriannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Nomor 67 Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” tanggal 21 Mei 2008, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor 240, tanggal 20 Oktober 2014,diberi tanda P-2;
3. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor : 1.665, tanggal 19 Agustus 2019, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor 743, tanggal 10 Agustus 2020, diberi tanda P-4;

	KM	A1	A2
Paraf			

5. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor 03, tanggal 16 April 2023, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor 17, tanggal 29 Februari 2024, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Carpedien, Nomor AHU-AH.01.09.-0087826, tanggal 01 Maret 2024, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Perpanjian Sewa Menyewa Cafe Wildan, tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Kuitansi Pembayaran Sewa Cafe Wildan, tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda P-9;
10. Print out slip transfer pembayaran sewa menyewa Cafe Wildan, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Peranjian Sewa Menyewa Le Petit Prince & Gili Gelak Stand, tanggal 12 Februari 2017, diberi tanda P-11;
12. Foto copy Kuitansi, tanggal 12 Februari 2017, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Akta Permohonan Banding Elektronik, Non 64/Pdt.G/2024/PN Mtr, tanggal 05 Juli 2024, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-10, P-11, P-12, foto copy dari foto copy tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Kuasa Penggugat tidak mengajukan bukti Saksi atau bukti lainnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Foto copy Perpanjian Sewa Menyewa Cafe Wildan, tanggal 13 Agustus 2018, diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 5208052409670001, atas nama Basarudin, tanggal 23 Desember 2019, diberi tanda T.I-2;

	KM	A1	A2
Paraf			

- 3 Foto copy Surat Perjanjian Antara Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan Basarudin Tentang Pemanfaatan Tanah di atas sebagian tanah hak pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993, diberi tanda T.I-3;
- 4 Foto copy Berita Acara Serah Terima Pemanfaatan Tanah di Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993, diberi tanda T.I-4;
- 5. Foto copy Akta Pernyataan, Nomor 05 tanggal 23 Januari 2024, diberi tanda T.I-5;
- 6. Foto copy Turunan Penetapan Nomor 1/Pdt.P-Kons/2024/PN Mtr, tanggal 12 Januari 2024, diberi tanda T.I-6;
- 7. Foto copy Surat Panggilan Saksi, Nomor SP-1146/N.2.5/Fd.1/12/2022, tanggal 07 Desember 2022, diberi tanda T.I-7;
- 8. Foto copy Sutrat Pemberitahuan Pajak Daerah (SSPD) PBB atas nama Kartu Tanda Penduduk NIK 5208052409670001, atas nama Basarudin, tanggal 23 Juli 2024, diberi tanda T.I-8;
- 9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SSPD) PBB atas nama Kartu Tanda Penduduk NIK 5208052409670001, atas nama Basarudin, tanggal 23 Juli 2024, diberi tanda T.I- 9;
- 10 Foto copy Surat Pernyataan, diberi tanda T.I-10;
- 11 Foto copy Surat Perjanjian Kesepakatan, tanggal 28 Februari 2024, diberi tanda T.I-11;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-1, dan T.I-10 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Kuasa Tergugat I tidak mengajukan bukti Saksi atau bukti lainnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil jawabannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

	KM	A1	A2
Paraf			

- 1. Foto copy Keputusan Gubernur Nusa Tenggara Barat, Nomor 032-418 Tahun 2024 Tentang Penetapan Nama-Nama Pemanfaatan Tanah di Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 Tanggal 22 Desember 1993 Kepada Saudara Ananto Lisa, Dkk, diberi tanda T.2-1;
- 2. Foto copy Perjanjian Antara Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat Dengan PT. Carpedien Tentang Pemanfaatan Tanah di Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 Tanggal 22 Desember 1993, Nomor 900/28/TRAMENA/2024, diberi tanda T.2-2;
- 3. Foto copy Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 Tahun 1993 Atas Nama Pemerintah Provinsi NTB, diberi tanda T.2-3;
- 4. Foto copy Keputusan Gubernur Nusa Tenggara Barat, Nomor 032-295 Tahun 2022 Tentang Penetapan Nama-Nama Pemanfaatan Tanah di Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 Tanggal 22 Desember 1993 kepada Saudara Basarudin, dkk, diberi tanda T.2- 4;
- 5. Foto copy Perjanjian Antara Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat Dengan Basarudin Tentang Pemanfaatan Tanah di Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993, Nomor 900/87.6T/BPKAD/2022, diberi tanda T.2- 5;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Tergugat II juga mengajukan Saksi sebagai berikut:

- 1. Saksi Mawardi Khairi, S.H.M.H, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa sepengetahuan Saksi yang dipermasalahkan antara para pihak yaitu masalah sewa menyewa tanah yang diatasnya berdiri bangunan berukuran 27 x 12 meter terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat antara Maswandi dengan H. Basarudin (Tergugat I) berdasarkan dokumen perjanjian tahun 2018 selama 20 (dua puluh)

	KM	A1	A2
Paraf			

tahun;

- Bahwa permasalahan tersebut terjadi dalam perjalanannya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I di tahun 2021 bahwa lokasi yang ada dalam perjanjian tersebut menjadi milik Pemerintah Provinsi NTB (Tergugat II) berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 Tahun 1993, dan terjadi ketika Pemerintah Provinsi NTB dengan PT. Gili Trawangan kerjasama dari tahun 1995 sampai 2026 sehingga PT. Gili Trawangan yang memegang Hak Guna Usaha, selanjutnya pada tahun 2021 Pemerintah Provinsi NTB memutus kontrak dengan PT. Gili Trawangan dan sudah disosialisasikan karena tanah tersebut ditempati oleh masyarakat dan menjadi perkampungan, setelah itu tanah tersebut diberikan begitu saja kepada masyarakat dalam bentuk kerja sama pemanfaatan;
- Bahwa Pemerintah Provinsi NTB sudah melakukan sosialisasi terhadap masyarakat yang menempati lokasi tersebut tahun 2020-2021;
- Bahwa isi sosialisasi Pemerintah Provinsi NTB pada waktu itu adalah masyarakat tidak dikeluarkan dari lokasi tersebut namun masyarakat membayar retribusi dengan pemanfaatan;
- Bahwa setahu Saksi yang membangun bangunan di atas lokasi tanah tersebut adalah PT. Gili Trawangan namun kemudian PT. Gili Trawangan meninggalkan lokasi tersebut dan pembangunannya tidak dilanjutkan, setelah itu masyarakat membangun lagi di atas lokasi tersebut dan dikuasai secara ilegal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat yang merehab bangunan tersebut karena di lokasi tersebut sejak awal sudah ada bangunan, namun oleh karena kejadian gempa sehingga bangunan tersebut rusak;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat pernah melakukan konsinyasi kepada Tergugat I untuk membayar sewa selama 5 (lima) tahun dari Januari 2024 sampai Desember 2028 sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) namun Tergugat I menolak karena sudah ada perjanjian dengan Pemerintah Provinsi NTB;
- Bahwa Pemerintah Provinsi NTB tidak mengetahui perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I karena perjanjian tersebut terjadi 2018 sedangkan Pemerintah Provinsi NTB mengambil alih lokasi tanah

	KM	A1	A2
Paraf			

tersebut di tahun 2022;

- Bahwa Penggugat tidak mempunyai perjanjian dengan Pemerintah Provinsi NTB;
- Bahwa dapat Saksi jelaskan jika ada perjanjian sewa menyewa di tahun 2021 ke bawah maka perjanjian tersebut harus diputus, namun apabila ada yang sudah terlanjur mengambil uang dari investor maka Pemerintah Provinsi NTB mempersilahkan kepada investor untuk melanjutkan menggunakan lokasi tersebut sampai masa yang sudah dibayar dan Pemerintah Provinsi NTB juga akan mempersilahkan kepada pihak-pihak yang sudah melakukan perikatan untuk menyelesaikan secara keperdataan;
- Bahwa terhadap bangunan yang sudah dibangun di lokasi tersebut maka Pemerintah Provinsi NTB tidak akan mengakui bangunan tersebut karena yang disewa adalah tanah bukan bangunan, selain itu Pemerintah Provinsi NTB juga tidak mengetahui siapa yang merenovasi dan membangun diatas lokasi tersebut;
- Bahwa status penguasaan Tergugat I di lokasi yang disengketakan tersebut legal karena ada perjanjian antara Tergugat I dengan Pemerintah Provinsi NTB sehingga Tergugat I dapat memanfaatkan lokasi tersebut sesuai isi perjanjian antara lain dilarang untuk mengalihkan, memindahtangankan, menggadaikan lokasi tersebut dan lain-lain sesuai Pasal 13 perjanjian antara Tergugat I dengan Pemerintah Provinsi NTB, sehingga atas dasar tersebut Tergugat I menolak uang konsinyasi yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah lokasi tersebut dapat disewakan kembali atau tidak karena Saksi tidak mempunyai wewenang untuk itu, namun atas arahan dari Kejaksaan dan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) bahwa lokasi tersebut dilarang disewakan kembali karena dikhawatirkan selisih harga sewa-menyewa tersebut dapat menimbulkan potensi kerugian negara;
- Bahwa arahan dari Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) tidak tertulis hanya secara lisan saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apabila Penggugat merasa keberatan dengan perjanjian antara Tergugat I dengan Pemerintah Provinsi NTB, apakah Pemerintah Provinsi NTB dapat mencabut perjanjiannya

	KM	A1	A2
Paraf			

dengan Tergugat I namun dalam perjanjian dalam antara Tergugat I dengan Pemerintah Provinsi NTB ada hal-hal yang tertulis bahwa perjanjian tersebut dapat diatur ulang;

- Bahwa setahu Saksi selama ini belum ada sanksi yang diberikan jika ada pihak yang memberikan sewa kembali kepada pihak lain, namun di Pasal 14 dalam perjanjian tersebut mengatur tentang sanksi yaitu:
 - Apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan atau melanggar salah satu, sebagian atau seluruh ketentuan dalam perjanjian ini, Pihak Pertama dapat menerbitkan surat teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu masing-masing surat teguran selama 14 (empat belas) hari kelander”;
 - Apabila teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas tidak diindahkan, maka Pihak Pertama berhak membatalkan perjanjian secara sepihak dengan mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 Kita Undang-Undang Hukum Perdata;
- Bahwa setahu Saksi selama ini Pemerintah Provinsi NTB tidak pernah memberikan sanksi terhadap masyarakat di lahan seluas 65 (enam puluh lima) hektar tersebut yang melanggar perjanjian;
- Bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2018 selama 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa biaya yang harus disetorkan oleh Tergugat I kepada Pemerintah Provinsi NTB sekitar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) pertahun dengan kontrak selama 30 (tiga puluh) tahun;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat I menyewa lokasi tanah tersebut untuk digunakan usaha bungalauw dan restoran;
- Bahwa setahu Saksi uang konsinyasi yang diajukan oleh Penggugat untuk Tergugat I untuk sewa menyewa dari 2024 sampai 2028;
- Bahwa setahu Saksi lebih besar sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dari pada sewa menyewa antara Tergugat I dengan Pemerintah Provinsi NTB;
- Bahwa apabila Penggugat melakukan perjanjian dengan Tergugat I, Saksi tidak mengetahui apakah Pemerintah Provinsi NTB keberatan atau tidak namun untuk hal tersebut sudah diatensi oleh KPK agar tidak disewakan lagi dan untuk diketahui bahwa Penggugat sudah mengajukan 8 (delapan) titik usaha di Gili Trawangan namun baru

	KM	A1	A2
Paraf			

disetujui 1 (satu);

- Bahwa setahu Saksi tujuan dari Pemerintah Provinsi NTB baru menyetujui 1 (satu) permohonan Penggugat di 8 (delapan) titik di lokasi Gili Trawangan untuk menghindari monopoli usaha/bisnis sehingga Pemerintah Provinsi NTB menyetujui untuk para pihak yang mengajukan permohonan maksimal 2 (dua) permohonan di Gili Trawangan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai keberadaan objek sengketa maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 6 September 2024 dan hasil dari pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan tertulis yang selengkapya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena Penggugat adalah penyewa yang beritikad baik, dan tunduk pada hukum yang berlaku, serta mengingat kemaslahatan para pekerja dan juga banyaknya biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam merintis usaha serta demi menjaga nama baik pariwisata Indonesia pada umumnya dan pariwisata Lombok (Gili Trawangan) pada khususnya maka sangat beralasan hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk memerintahkan Tergugat 1 menerima uang sewa dari Penggugat;

	KM	A1	A2
Paraf			

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Provisi tersebut Tergugat I mengemukakan jika hukum acara perdata yang berlaku hanya memperkenankan diberikannya putusan serta merta dalam suatu perkara perdata, jika gugatan tersebut didukung alat bukti yang kuat sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg, yang menyatakan : “Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya putusan dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding, jika ada bukti surat yang sah atau sehelai tulisan yang menurut aturan tentang hal itu berkekuatan sebagai alat bukti, atau jika ada hukuman yang lebih dahulu dengan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, demikian juga jika dikabulkan gugatan yang didahulukan, lagipula di dalam perselisihan tentang hak milik”. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 pada butir ketujuh menyatakan pada pokoknya “mewajibkan Penggugat memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek yang akan dieksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari putusan provisi dibatalkan oleh Pengadilan pada tingkat yang lebih tinggi yaitu Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung”. Hal ini dijadikan syarat mutlak dalam pengajuan putusan serta merta sebagaimana ketentuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dimana pada halaman 2 dinyatakan “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij vorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut di atas. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, agar dapat dijatuhkan putusan serta merta, maka paling tidak harus dipenuhi persyaratan yaitu Penggugat harus didukung dengan alat bukti yang kuat dan perkaranya merupakan sengketa tentang hak milik. Selain itu Penggugat juga harus menyampaikan jaminan sesuai ketentuan yang diatur dalam SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi Penggugat maka Majelis hakim setelah mempelajari dengan seksama gugatan dan syarat dijatuhkannya putusan provisi ternyata isi tuntutan provisi Penggugat tidak memenuhi syarat dan ketentuan menurut persyaratan di atas maka Majelis hakim menolak tuntutan Provisi Penggugat tersebut;

Dalam Eksepsi:

	KM	A1	A2
Paraf			

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana dikemukakan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat telah menyampaikan jawaban tertulisnya sebagaimana dikemukakan, dan setelah dicermati di dalam jawaban pihak Para Tergugat tersebut mengandung eksepsi/keberatan;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat keberatan/eksepsi dari pihak Para Tergugat, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan poin poin eksepsi/keberatan yang dikemukakan oleh Para Tergugat sebagai berikut dibawah ini:

Menimbang, bahwa adapun eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi error in person / Penggugat keliru menarik pihak (*gemis aanhoeda nigheid*);
- Bahwa di dalam posita angka 1 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa PT Carpedien dengan Tergugat I telah terjadi perikatan hukum berupa sewa-menyewa sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa menyewa Cafe Wildan (sekarang dikenal dengan Nama Angel Restaurant) tertanggal 13 Agustus 2018;

- Bahwa di dalam posita angka 2 dapat diketahui bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah tanah dan bangunan dengan batas-batas:

o Sebelah utara : Savindia/H.Sehaq;

o Sebelah Selatan : warna/H. Jumadil;

o Sebalah Timur : jalan raya;

o Sebelah Barat : H. Basar;

- Bahwa perjanjian tersebut disepakati dilaksanakan selama 20 tahun sebagaimana termuat di dalam posita angka 3;

- Bahwa mengenai harga sewa dan tata pembayaran telah termuat di dalam pasal 2 perjanjian tersebut yang mana pembayaran dilakukan secara bertahap sebanyak lima kali yakni masing-masing pada tanggal:

• Pembayaran pertama dilakukan saat penandatanganan perjanjian sewa;

• Pembayaran kedua dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2019;

	KM	A1	A2
Paraf			

- Pembayaran ketiga dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2024;
 - Pembayaran keempat akan dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2029;
 - Pembayaran ke lima akan dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2034 (posita angka 4);
- Bahwa permasalahan pokok di dalam gugatan ini muncul ketika Tergugat I menolak menerima pembayaran uang sewa tahap ketiga yang dibayarkan pada tanggal 1 Januari 2024 dan secara tiba-tiba menutup usaha Penggugat (posita angka 8 dan 9);
 - Bahwa adapun pihak yang menandatangani perjanjian hanya PT Carpedien dan Tergugat I (posita angka 6);
 - Bahwa selain itu di dalam petitum gugatan Penggugat pada pokoknya , hanya memuat perintah agar Tergugat 1 mau melanjutkan isi perjanjian dan mau menerima pembayaran dari Penggugat;
 - Bahwa dari uraian posita dan petitum gugatan Penggugat di atas dapat diketahui hubungan hukum yang terjadi atas peristiwa perjanjian sewa menyewa tersebut hanya terjadi antara Penggugat dan Tergugat I (H. Basarudin) sementara Pemerintah Provinsi NTB tidak pernah ikut terlibat di dalam perjanjian tersebut, sehingga menjadi tidak relevan apabila Pemerintah Provinsi ditarik sebagai pihak di dalam perkara *a quo*;
 - Bahwa hal ini sesuai dengan kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 2961 K/Pdt/1997 tanggal 28 Mei 1998 yang menyatakan:
 "menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan kepada orang yang tidak memiliki kapasitas, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat *error in person*";
2. Eksepsi Error In Person/tidak memiliki hak menggugat (*legitima persona standing in judicio*);
- Bahwa Tergugat 2 (Pemerintah Provinsi NTB) adalah pemegang sah hak atas tanah dikawasan gili Trawangan tempat berdirinya usaha Tergugat I berdasarkan sertifikat hak pengelolaan (HPL) nomor Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993;

	KM	A1	A2
Paraf			

- Bahwa atas dasar HPL tersebut Pemerintah Provinsi NTB (Tergugat 2) melakukan kerjasama dengan Tergugat I dengan membuat perjanjian pemanfaatan tanah yang salah satu klausul dalam perjanjian tersebut Tergugat I diberikan ruang untuk melakukan sewa kepada pihak ketiga sepanjang mendapat persetujuan dari Tergugat 2 dan terbatas hanya sewa bangunan yang ada di atasnya;
- Bahwa di dalam gugatan sebagaimana termuat di dalam posita angka 2 gugatan Penggugat, objek perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat 1 juga meliputi "tanah" tempat yang menjadi tempat usaha;
- Bahwa perikatan / perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat 1 yang meliputi"tanah" sebagaimana yang termuat di dalam posita angka 2 gugatan nyatanya tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH perdata, yang mempersyaratkan adanya:
 - kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - suatu pokok persoalan tertentu dan
 - suatu sebab yang tidak terlarang;
- Bahwa perjanjian yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat 1 seyogyanya merupakan perjanjian yang batal demi hukum karena syarat suatu sebab yang tidak terlarang belumlah terpenuhi, disebabkan Tergugat 1 tidak memiliki hak untuk melakukan sewa-menyewa "tanah" yang kini diatasnya berdiri Angel Restaurant/tempat usaha Penggugat, sebaliknya hak sewa atas tanah sepenuhnya menjadi wewenang dari Tergugat 2 (Pemerintah Provinsi NTB) selaku pemegang alas hak atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat HPL Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993;
- Bahwa dengan batal demi hukumnya perjanjian sewa-menyewa antar Penggugat dan Tergugat I, maka hak gugat dari pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut menjadi tidak ada/ nihil, sehingga tuntutan apapun tidak dapat ditujukan kepada Tergugat 2 (Pemerintah Provinsi NTB) terlebih sejak awal Tergugat 2 tidak pernah terlibat di dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1;

	KM	A1	A2
Paraf			

- Bahwa kondisi ini sesuai dengan kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan: “ suatu gugatan harus diajukan oleh/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak dapat diterima”;
- Bahwa dengan demikian beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Kabur (*obscur libele*)

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram dengan perihal gugatan pemenuhan kontrak;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana uraian posita angka 1 dan 2 dilandaskan adanya perjanjian sewa-menyewa antara Pengugat dan Tergugat 1;
- Bahwa hal yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat muncul karena Tergugat 1 menolak menerima pembayaran ketiga yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati, yang mana menurut Penggugat hal tersebut telah melanggar ketentuan pasal 9 dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut yang menerangkan bahwa:
 - Perjanjian sewa menyewa ini tidak dapat dirubah atau dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lainnya;
 - Pembatalan oleh satu pihak, maka pihak yang membatalkan wajib mengembalikan seluruh harga sewa, biaya-biaya dan keuntungan yang seharusnya diperoleh pihak yang dirugikan;
- Bahwa dengan demikian sesungguhnya substansi dari gugatan Penggugat adalah terkait wanprestasi, dimana terkait unsur wanprestasi, sebagaimana dikemukakan Prof Subekti dalam Hukum Perjanjian menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:
 - Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
 - Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;

	KM	A1	A2
Paraf			

- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Telah memenuhi salah satu unsur wanprestasi, yakni "melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan" hal ini juga dipertegas sebagaimana petitum gugatan Penggugat angka 2, angka 3 dan angka 4 yang menghendaki agar Penggugat tetap melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya dan mau menerima pembayaran dari Penggugat;

- Bahwa disisi yang lain khususnya terkait dengan petitum angka 5, Penggugat memohon agar "menyatakan hukum Tergugat 1 selaku pemberi sewa telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Yang artinya Penggugat gugatan Penggugat juga mengandung unsur melawan hukum;
- Bahwa hal yang demikian dalam tidak dapat dilakukan untuk menggabungkan gugatan perkara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum di dalam satu gugatan yang sama;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 yang memuat kaidah:

"Penggabungan tuntutan perbuatan melawan hukum dengan tuntutan wanprestasi di dalam satu gugatan, tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara perdata, masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri";

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 194 K/Pdt/1996, tanggal 28 Desember 1998;

"Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat *obscuur libel*;

- Bahwa dengan demikian beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) karena ketidaksesuaian antara posita gugatan dan petitum yang dimintakan, sehingga menjadikan maksud dari gugatan Penggugat tidak sinkron/tidak selaras, hal ini terlihat pada:

Dalam uraian posita gugatan Penggugat wanprestasi tentang Tergugat 1 melanjutkan kontrak perjanjian kerja sama sewa menyewa café wildan,

	KM	A1	A2
Paraf			

namun posita Penggugat tersebut bertentangan dengan petitum gugatan yang mengarah ke perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana terlihat pada petitum gugatan Penggugat angka 5 menjelaskan bahwa, “menyatakan hukum Tergugat 1 selaku pemberi sewa telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum”;

Dalam suatu gugatan tidak diperbolehkan terjadi pertentangan antara posita gugatan dengan petitum sehingga gugatan Penggugat semacam ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap poin - poin eksepsi di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara konprehensif sebagai berikut:

- 1. Tentang eksepsi error in person/Penggugat keliru menarik pihak (*gemis aanhoeda nigheid*);

Menimbang, bahwa Tergugat II pada pokoknya mendalilkan jika gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini karena pihak Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan keberatan dimaksud Penggugat telah menyampaikan pendapatnya sebagaimana tertuang di dalam repliknya, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi merupakan bagian dari jawaban Tergugat terhadap gugatan, eksepsi pada pokoknya adalah tentang bantahan - bantahan tertentu atau suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak berkaitan langsung pokok perkara. Eksepsi pada dasarnya mempersoalkan keabsahan formal dari surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa eksepsi secara garis besarnya mencakup eksepsi kewenangan mengadili dan eksepsi mengenai syarat formil gugatan, secara umum dalam praktek dikenal beberapa jenis eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi formal atau eksepsi prosesuil adalah eksepsi ini di dasarkan pada keabsahan formal suatu gugatan, Tergugat meminta kepada pengadilan agar menyatakan agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Eksepsi prosesuil secara garis besarnya terbagi dua kelompok yaitu eksepsi kewenangan mengadili dan eksepsi diluar kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa dalam praktiknya terdapat beberapa macam eksepsi mengenai syarat formal suatu surat gugatan di antaranya adalah eksepsi *error in persona* dan berbentuk eksepsi *gemis aanhocdnigheid*,

	KM	A1	A2
Paraf			

eksepsi *plurium litis consortium* yakni eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat cacat formil karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau pihak Penggugat tidak lengkap. Tidak lengkap para pihak menyebabkan pihak-pihak yang tidak ditarik atau duduk didalam gugatan dapat dirugikan, dan dapat menimbulkan terjadinya penyeludupan hukum karena dimungkinkan fakta - fakta penting yang menentukan tidak terungkap atau sengaja disembunyikan oleh pihak - pihak tertentu yang duduk sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa bentuk eksepsi lainnya adalah eksepsi *ex juri terti*, adalah eksepsi menyatakan gugatan Penggugat kabur dikarenakan ada pihak ketiga yang tidak ditarik sebagai Tergugat, pihak yang ditarik dapat didudukkan sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi juga dapat berbentuk eksepsi mengenai *nebis in idem*, yang menyatakan bahwa perkara yang sama telah pernah diputus oleh Pengadilan sebelumnya. Putusan yang di dalamnya melekat nebis in idem adalah putusan yang bersifat positif, yaitu putusan yang telah memeriksa dan memutus pokok perkara, baik dikabulkan maupun ditolak. Putusan yang di dalamnya melekat unsur *nebis in idem*, selain bersifat positif juga harus telah berkekuatan hukum tetap. Dalam Pasal 1917 KUHPerdara disebutkan : “kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak sama dalam hubungan yang sama pula;

Menimbang, bahwa lainnya seperti eksepsi *obscuur libel* yakni eksepsi gugatan yang diajukan tidak jelas permasalahannya (kabur). Dalam 125 ayat 1 HIR dan pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan, Dasar hukum gugatan tidak jelas, dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, objek sengketa tidak jelas;

Menimbang, bahwa secara teoritis juga dikenal beberapa eksepsi yang sebenarnya sudah mencakup pokok perkara atau eksepsi materiil yaitu eksepsi yang diajukan dengan tujuan agar hakim memeriksa perkara yang sedang berlangsung tidak melanjutkan pemeriksaan karena dalil gugatannya

	KM	A1	A2
Paraf			

bertentangan dengan hukum perdata (hukum materil). Bahwa yang tergolong eksepsi materiil adalah *premtoir exceptie, dilatoir exceptie* yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat belum dapat dikabulkan, karena persyaratan yang diajukan Penggugat belum terpenuhi, *premtoir exceptie*, yaitu tangkisan yang menghalangi dikabulkannya gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil pertama eksepsi sebagaimana dikemukakan Tergugat I yang mendasarkan pada argumentasinya jika Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II. Bahwa adapun yang mendasari dasar diajukannya gugatan ini adalah adanya hubungan hukum perjanjian sewa menyewa meskipun sewa menyewa tersebut hanya mengikat Penggugat dan Tergugat I namun oleh karena obyek yang diperjanjikan adalah sebidang tanah yang mana tanah tersebut masih memiliki hubungan dengan Tergugat II selaku pemegang hak atas tanah tersebut, maka ditariknya pihak Tergugat II dalam perkara ini adalah cukup beralasan hukum karena objek lahan sewa tersebut masih terikat hubungan hukum dengan Tergugat II sehingga nantinya jika terjadi proses selanjutnya dalam pemeriksaan perkara ini hingga pada pelaksanaan putusan pihak Tergugat II juga secara tidak langsung akan dilibatkan maka adalah wajar dan beralasan hukum jika Tergugat II ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini dengan demikian menurut Majelis Hakim eksepsi pertama Para Tergugat dinyatakan ditolak;

2. Tentang eksepsi eksepsi *error in person*/tidak memiliki hak menggugat (*legitima persona standing in judicio*);

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II mengemukakan gugatan Penggugat cacat formil (*error in person*) dengan alasan Tergugat 2 (Pemerintah Provinsi NTB) adalah pemegang sah hak atas tanah dikawasan gili Trawangan tempat berdirinya usaha Tergugat I berdasarkan sertifikat hak pengelolaan (HPL) nomor Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993. Bahwa atas dasar HPL tersebut Pemerintah Provinsi NTB (Tergugat 2) melakukan kerjasama dengan Tergugat I dengan membuat perjanjian pemanfaatan tanah yang salah satu klausul dalam perjanjian tersebut Tergugat I diberikan ruang untuk melakukan sewa kepada pihak ketiga sepanjang mendapat persetujuan dari Tergugat II dan terbatas hanya sewa bangunan yang ada di atasnya;

	KM	A1	A2
Paraf			

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi setelah dicermati Majelis Hakim menilai sudah memasuki pada pokok perkara yang harus diperiksa lebih lanjut dalam persidangan selain itu menurut hemat Majelis Hakim siapapun yang merasa haknya dilanggar atau adanya ingkar janji yang dilakukan oleh pihak lainnya dapat mengajukan gugatan ke pengadilan karena Undang Undang menjamin hal tersebut sehingga alasan Tergugat II mengenai Penggugat tidak memiliki hak menggugat adalah tidak beralasan hukum dengan demikian eksepsi kedua tersebut dinyatakan ditolak;

3. Tentang eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*)

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Tergugat mengemukakan jika gugatan Penggugat tergolong gugatan kabur karena mencampur adukan antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Bahwa setelah Majelis Hakim menelaah dengan seksama bentuk dan isi gugatan Penggugat sesuai titlennya adalah merupakan gugatan ingkar janji/wanprestasi dan dalam posita dan petitum relevan adalah terkait dengan bentuk - bentuk wanprestasi sehingga adalah tidak beralasan hukum jika para Tergugat menyatakan jika gugatan Penggugat kabur, oleh karena itu maka menurut Majelis Hakim alasan eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai dalil dalil eksepsi Para Tergugat ternyata seluruh eksepsi ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

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

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 mengikatkan diri mereka dalam perjanjian sewa menyewa lahan yang terletak di Desa Gili Indah/Gili Trawangan, dimana Penggugat selaku pihak yang menyewa lahan dan Tergugat I selaku pihak pemberi sewa. Bahwa selanjutnya dalam perjanjian tersebut sudah dilaksanakan hak dan kewajiban oleh masing - masing pihak namun dalam perjalanannya Tergugat I tidak mau melanjutkan perjanjian dan mengembalikan uang sewa kepada Penggugat melalui

	KM	A1	A2
Paraf			

penitipan di Pengadilan di sisi lain Penggugat masih mau melanjutkan perjanjian tersebut dan akibat dari penghentian perjanjian sewa tersebut pihak Penggugat mengalami kerugian dan mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat adalah apakah benar Penggugat dan Tergugat I terikat dalam hubungan perjanjian sewa menyewa lahan selanjutnya jika memang demikian maka penghentian kerja sama berupa sewa menyewa lahan oleh Pihak Tergugat I secara sepihak tersebut beralasan hukum atautkah tidak dan apakah ketidakmauan Tergugat I untuk melanjutkan perjanjian oleh pihak Tergugat I merupakan perbuatan ingkar janji sehingga Penggugat menderita kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat adalah pihak yang mendalilkan peristiwa dimaksud maka kepada pihak Penggugatlah 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, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya siapa yang mendalilkan adanya suatu peristiwa maka kepadanya lah 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 atautkah tidak, maka untuk mengetahui hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan berikut ini:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan menilai pembuktian yang diajukan Penggugat dengan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-13 yang diajukan oleh Penggugat apakah berdasarkan alat-alat bukti sebagaimana tersebut di atas Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya atau kah tidak;

	KM	A1	A2
Paraf			

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 Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 berupa Akta Nomor 67 Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” tanggal 21 Mei 2008. Bahwa jika dicermati bukti surat tersebut tergolong sebagai akta Autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini oleh Notaris. Bahwa dari aspek nilai pembuktian bukti surat tersebut mengandung bukti sempurna, dan dari bukti tersebut menjelaskan mengenai legalitas dan pendirian perusahaan Penggugat sehingga surat dimaksud terima sebagai bukti autentik dalam pembuktian tertulis pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda bukti P-2 sampai dengan P-6 masing - masing berupa Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor 240, tanggal 20 Oktober 2014, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor : 1.665, tanggal 19 Agustus 2019, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor 743, tanggal 10 Agustus 2020, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor 03, tanggal 16 April 2023 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas “PT. Carpedien” Nomor 17, tanggal 29 Februari 2024. Bahwa surat P- 1 sampai dengan P- 6 tersebut tergolong sebagai akta autentik karena akta tersebut telah dibenarkan oleh notaris sehingga diterima sebagai bukti autentik yang mengandung nilai pembuktian sempurna dalam pembuktian tertulis pihak Penggugat yang membuktikan jika perusahaan Penggugat merupakan perseroan yang telah menyelenggarakan kewajiban yakni penyelenggaraan RUPS;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat lainnya yang bertanda bukti P-7 berupa Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Carpedien, Nomor AHU-AH.01.09.-0087826, tanggal 01 Maret 2024.

	KM	A1	A2
Paraf			

Bahwa surat tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sehingga diterima sebagai bukti autentik yang memiliki kandungan bukti sempurna dalam pembuktian tertulis pihak Penggugat yang membuktikan tentang perubahan data perseroan telah didaftarkan kementerian terkait;

Menimbang, bahwa bukti Surat Penggugat bertanda bukti P-8 berupa perjanjian sewa menyewa Cafe Wildan, tanggal 13 Agustus 2018. Bahwa surat tersebut merupakan surat perjanjian yang dibuat dan dihadapan Notaris sehingga tergolong sebagai akta notaris yang tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sehingga mengandung pembuktian sempurna, di dalamnya menjelaskan tentang adanya perikatan jual sewa menyewa lahan antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat lainnya yang bertanda bukti P-9 dan P- 10 serta P- 12 masing - masing berupa Kuitansi Pembayaran Sewa Cafe Wildan, tanggal 13 Agustus 2018 dan print out slip transfer pembayaran sewa menyewa Cafe Wildan dan Kuitansi, tanggal 12 Februari 2017. Bahwa kwitansi tergolong sebagai akta di bawah karena dibuat oleh para pihak sehingga mengandung pembuktian permulaan yang harus didukung dengan alat bukti lainnya, di dalamnya menjelaskan jika Penggugat telah melakukan sejumlah pembayar atas sewa lahan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat P-11 berupa perjanjian sewa menyewa Le Petit Prince & Gili Gelato Stand, tanggal 12 Februari 2017. Bahwa surat tersebut merupakan surat perjanjian yang dibuat dan di hadapan Notaris sehingga tergolong sebagai akta notaris yang tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sehingga mengandung pembuktian sempurna, di dalamnya menjelaskan tentang adanya perikatan sewa menyewa lahan antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti P-9 berupa Surat Keputusan Bupati Lombok Utara Nomor SK-IMB-520801-30032021-01 tentang izin mendirikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Utara tertanggal 30 Maret 2021. Bahwa bukti surat tersebut tergolong dalam akta autentik yang mengandung nilai bukti sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, di dalamnya menjelaskan tentang ijin mendirikan bangunan atas bangunan vila yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat;

	KM	A1	A2
Paraf			

Menimbang, bahwa bukti P-13 berupa akta permohonan banding elektronik, Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Mtr. Bahwa surat yang tergolong sebagai akta autentik tersebut menjelaskan adanya perkara lain yang sedang diajukan upaya hukum banding;

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 Penggugat telah melakukan kesepakatan sewa menyewa lahan dengan Tergugat I dan pada akhirnya Tergugat I secara sepihak memutuskan atau menghentikan kesepakatan tersebut dan apakah tindakan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan dimaksud merupakan perbuatan ingkar janji yang mendatangkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan bukti surat Penggugat telah membuktikan jika benar antara Penggugat dan Tergugat I terikat dalam hubungan perjanjian sewa menyewa lahan dan diantara kesepakatan sudah berakhir masa perjanjiannya yakni obyek sengketa perjanjian sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Bahwa dari bukti surat juga membuktikan obyek perjanjian berupa lahan di Gili Trawangan/objek perjanjian dalam gugatan telah selesai dan Penggugat berkehendak untuk melanjutkan kesepakatan /memperpanjang kontrak dan Tergugat I telah menerima pembayaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Penggugat maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat dapat membuktikan Penggugat telah bersepakat untuk melanjutkan perjanjian sewa menyewa lahan dengan Tergugat I dan Penggugat telah melakukan sejumlah pembayaran pembuktian tersebut Majelis Hakim memandang hal tersebut belum secara otomatis membuktikan adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat I karena untuk mengetahui hal tersebut Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan pembuktian dari pihak Tergugat I atas dalil - dalil sangkalannya di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.1- sampai dengan

	KM	A1	A2
Paraf			

T.I-11,selanjutnya terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan memberikan penilaian terhadap bukti dimaksud;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I tanda bukti T.I.-1 berupa perpanjian sewa menyewa Cafe Wildan, tanggal 13 Agustus 2018. Bahwa bukti surat dimaksud tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh para pihak dan dihadapan notaris, surat tersebut membuktikan tentang perjanjian sewa menyewa lahan antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I tanda bukti T.I-2 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 5208052409670001, atas nama Basarudin, tanggal 23 Desember 2019. Bahwa Kartu Tanda Penduduk tergolong sebagai akta autentik karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang mengandung nilai pembuktian sempurna surat dimaksud menerangkan identitas orang yang identitasnya tercantum dalam KTP tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat tanda bukti T.I.-3 berupa surat perjanjian antara Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan Basarudin tentang pemanfaatan tanah di atas sebagian tanah hak pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993. Bahwa bukti surat dimaksud tergolong sebagai akta di bawah tangan yang mengandung bukti permulaan, di dalamnya menjelaskan jika pihak Tergugat I telah hubungan hukum sewa menyewa lahan dengan Tergugat I selaku pemerintah yang memberikan sewa kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat tanda bukti T.I-4 berupa berita acara serah terima pemanfaatan tanah di atas sebagian tanah hak pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993, bahwa bukti surat yang tergolong sebagai akta autentik yang mengandung permulaan pembuktian tertulis tersebut menjelaskan status lahan yang menjadi objek sewa menyewa antara Tergugat I dan Penggugat merupakan lahan milik Tergugat II selaku Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda bukti T.I.5 berupa Akta Pernyataan, Nomor 05 tanggal 23 Januari 2024. Bahwa surat tersebut merupakan bukti adanya pernyataan bahwa tanah yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan Penggugat merupakan lahan milik Tergugat II/Pemprov NTB dan diakui oleh Tergugat I;

	KM	A1	A2
Paraf			

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda bukti T.I.-6, berupa Turunan Penetapan Nomor 1/Pdt.P-Kons/2024/PN Mtr, tanggal 12 Januari 2024. Bahwa penetapan Pengadilan merupakan akta autentik yang mengandung nilai pembuktian sempurna dalam pembuktian tertulis pihak Tergugat I karena diterbitkan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Pengadilan Negeri Mataram yang membuktikan jika uang sewa yang diterima oleh Tergugat I dari Penggugat tersebut telah dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan karena Penggugat belum mau menerima pengembaliannya waktu itu sehingga uang dimaksud dititipkan di Kepaniteraaan Pengadilan Negeri Mataram;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda bukti T.I.-7, berupa turunan putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Mtr, tanggal 04 Juli 2024. Bahwa penetapan Pengadilan merupakan akta autentik yang mengandung nilai pembuktian sempurna dalam pembuktian tertulis pihak Tergugat I karena diterbitkan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Pengadilan Negeri Mataram yang membuktikan.....

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda bukti T.I.-8 berupa Surat Panggilan Saksi, Nomor SP-1146/N.2.5/Fd.1/12/2022, tanggal 07 Desember 2022. Bahwa bukti surat ini membuktikan adanya pemanggilan saksi;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda bukti T.I.-9 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SSPD) PBB atas nama Kartu Tanda Penduduk NIK 5208052409670001, atas nama Basarudin, tanggal 23 Juli 2024. Bahwa pajak merupakan bukti autentik tentang adanya pembayaran pajak oleh Tergugat I atas lahan yang diperjanjikan dalam sewa menyewa;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda bukti T.I-10 berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh David Alexander Guy De Faria, dimana bukti ini merupakan akta dibawah tangan yang menerangkan bahwa David Alexander Guy De Faria, berkeinginan dan bersedia untuk bekerjasama dengn Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan cara mengajukan permohonan pemanfaatan lahan yang merupakan hak pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat tanda bukti T.I-11 berupa Surat Perjanjian Kesepakatan, tanggal 28 Februari 2024. Surat tersebut dapat digolongkan sebagai akta di bawah tangan karena dibuat sendiri pada

	KM	A1	A2
Paraf			

pihak sehingga diterima sebagai bukti permulaan dalam pembuktian tertulis pihak Tergugat I yang membuktikan adanya kesepakatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan penilaian terhadap bukti - bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah dicermati maka bukti surat bertanda bukti T.I-1 sampai T.I-111 tersebut di atas maka Majelis Hakim menilai Tergugat I sama sekali tidak menyangkal tentang adanya kesepakatan sewa menyewa lahan dengan Penggugat namun Tergugat I telah berkehendak untuk tidak melanjutkan kesepakatan tersebut dengan alasan lahan yang diperjanjikan sewa menyewa dengan Penggugat tersebut adalah bukan lahan milik Tergugat I melainkan lahan milik Tergugat II/Pemerintah Provinsi NTB dan Tergugat I telah terikat perjanjian sewa dengan Tergugat II selaku pemilik lahan dengan demikian Tergugat I terhadap lahan yang diperjanjikan dengan Penggugat adalah berkedudukan sebagai penyewa juga sehingga Tergugat I sebagai perwujudan dari kehendaknya untuk tidak melanjutkan kesepakatan dengan Penggugat telah mengembalikan uang sewa yang Tergugat I telah terima kepada Penggugat melalui Pengadilan Negeri Mataram;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I juga membuktikan jika benar lahan yang diperjanjikan sewa dengan Penggugat adalah bukan lahan pribadi Tergugat I melainkan lahan milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tentang bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim berkesimpulan jika dari bukti tersebut pihak Tergugat I telah dapat membuktikan dalil sangkalannya karena antara kedua alat bukti tersebut telah saling menguatkan satu dan lainnya bahkan dari alat - alat bukti tersebut ada yang tergolong sebagai akta autentik serta menimbulkan bukti persangkaan jika benar Tergugat I telah memutuskan untuk tidak melanjutkan perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat dengan alasan lahan tersebut bukan milik pribadi Tergugat I melainkan milik Tergugat II dan Tergugat I hanya sebagai sebagai penyewa juga, Tergugat I telah mengembalikan uang sewa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pembuktian yang diajukan oleh Tergugat II dalam hal ini Tergugat II telah mengajukan bukti surat dan saksi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat Tergugat II terlebih dahulu;

	KM	A1	A2
Paraf			

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II tanda bukti T.II-1 adalah berupa Keputusan Gubernur Nusa Tenggara Barat, Nomor 032-418 Tahun 2024 tentang penetapan nama-nama pemanfaatan tanah di atas sebagian Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 Tanggal 22 Desember 1993 kepada saudara Ananto Lisa, dkk. Bahwa Surat tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sehingga surat dimaksud diterima sebagai alat bukti yang mengandung nilai pembuktian sempurna dalam pembuktian tertulis pihak Tergugat II yang di dalamnya membuktikan jika benar terhadap tanah yang diperjanjikan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat I adalah milik Tergugat II dan Tergugat I adalah sebagai salah satu penyewa;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II tanda bukti T.II-2 adalah Perjanjian Antara Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat Dengan PT. Carpedien Tentang Pemanfaatan Tanah Di Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 tanggal 22 Desember 1993, Nomor 900/28/TRAMENA/2024. Bahwa Surat tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang sehingga surat dimaksud diterima sebagai alat bukti yang mengandung nilai pembuktian sempurna dalam pembuktian tertulis pihak Tergugat II yang di dalamnya membuktikan jika Penggugat juga adalah sebagai salah satu penyewa atas tanah tanah milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II tanda bukti T.II-3 adalah berupa Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 Tahun 1993 Atas Nama Pemerintah Provinsi NTB. Bahwa Surat tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang sehingga surat dimaksud diterima sebagai alat bukti yang mengandung nilai pembuktian sempurna dalam pembuktian tertulis pihak Tergugat II yang di dalamnya membuktikan jika benar terhadap tanah yang diperjanjikan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat I adalah milik Tergugat II yang sudah terdaftar secara sah oleh badan pertanahan;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II tanda bukti T.II-4 adalah berupa Perjanjian Antara Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Basarudin tentang pemanfaatan tanah di atas sebagian tanah hak pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 Tanggal 22 Desember 1993, Nomor 900/87.6T/BPKAD/2022. Bahwa Surat tersebut

	KM	A1	A2
Paraf			

tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang sehingga surat dimaksud diterima sebagai alat bukti yang mengandung nilai pembuktian sempurna dalam pembuktian tertulis pihak Tergugat II yang di dalamnya membuktikan jika benar terhadap tanah yang diperjanjikan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat I adalah milik Tergugat II dan Tergugat I adalah sebagai salah satu penyewa;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II tanda bukti T.II-5 adalah berupa Keputusan Gubernur Nusa Tenggara Barat, Nomor 032-295 Tahun 2022 Tentang Penetapan Nama-Nama Pemanfaatan Tanah Di Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, Nomor 1 Tanggal 22 Desember 1993 kepada saudara Basarudin, dkk. Bahwa surat tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang sehingga surat dimaksud diterima sebagai alat bukti yang mengandung nilai pembuktian sempurna dalam pembuktian tertulis pihak Tergugat II yang di dalamnya membuktikan jika benar terhadap tanah yang diperjanjikan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat I adalah milik Tergugat II dan Tergugat I adalah sebagai salah satu penyewa;

Menimbang, bahwa dari bukti - bukti surat Tergugat II tersebut mengungkapkan fakta hukum jika Tergugat II adalah selaku pemilik lahan yang menjadi obyek sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat I selain itu dari bukti surat Tergugat II membuktikan jika Tergugat I adalah salah satu pihak yang diberikan hak ijin mengelola tanah yang diberikan oleh Tergugat dan dalam salah satu klausula pemberian ijin menggunakan lahan/sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah bahwa pihak Tergugat I selaku penyewa dilarang untuk mengalihkan atau menyewakan lagi kepada pihak lain dan juga dari bukti surat Tergugat II juga membuktikan jika ternyata Penggugat juga telah mendapatkan hak ijin mengelola lahan milik Tergugat II di tempat yang berbeda;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti surat yang telah diajukan oleh Tergugat II tersebut juga telah didukung oleh keterangan saksi Tergugat II yang pada pokoknya menjelaskan lahan yang diperjanjikan antara Tergugat I dan Penggugat tersebut menjadi milik Pemerintah Provinsi NTB (Tergugat II) berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 Tahun 1993, dan perjanjian tersebut bertentangan dengan hukum karena lahan dimaksud bukan milik Tergugat I melainkan milik Tergugat II sehingga Tergugat I tidak

	KM	A1	A2
Paraf			

mau memperpanjang kontrak dengan Penggugat dan Penggugat pernah melakukan konsinyasi kepada Tergugat I untuk membayar sewa selama 5 (lima) tahun dari Januari 2024 sampai Desember 2028 sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) namun Tergugat I menolak karena sudah ada perjanjian dengan Pemerintah Provinsi NTB;

Menimbang, bahwa saksi juga mengemukakan Pemerintah Provinsi NTB tidak mengetahui perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I karena perjanjian tersebut terjadi 2018 sedangkan Pemerintah Provinsi NTB mengambil alih lokasi tanah tersebut di tahun 2022. Bahwa atas arahan dari Kejaksaan dan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) bahwa lokasi tersebut dilarang disewakan kembali karena dikhawatirkan selisih harga sewa-menyewa tersebut dapat menimbulkan potensi kerugian negara. Bahwa setahu Saksi selama ini belum ada sanksi yang diberikan jika ada pihak yang memberikan sewa kembali kepada pihak lain, namun di Pasal 14 dalam perjanjian tersebut mengatur tentang sanksi yaitu apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan atau melanggar salah satu, sebagian atau seluruh ketentuan dalam perjanjian ini, Pihak Pertama dapat menerbitkan surat teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu masing-masing surat teguran selama 14 (empat belas) hari kelender”, apabila teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas tidak diindahkan, maka Pihak Pertama berhak membatalkan perjanjian secara sepihak dengan mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 Kita Undang-Undang Hukum Perdata. Bahwa biaya yang harus disetorkan oleh Tergugat I kepada Pemerintah Provinsi NTB sekitar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) pertahun dengan kontrak selama 30 (tiga puluh) tahun. Bahwa lebih besar sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dari pada sewa menyewa antara Tergugat I dengan Pemerintah Provinsi NTB;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti surat dan saksi yang diajukan Tergugat II telah membuktikan dalil jawabannya mengenai status lahan yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat I adalah milik Tergugat I sehingga adalah benar jika Tergugat I tidak mau memperpanjang kontrak dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah tindakan Tergugat I yang tidak hendak melanjutkan perjanjian dengan

	KM	A1	A2
Paraf			

Penggugat tersebut tergolong sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana dalil Penguat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya berikut ini;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: pertama, adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, ketiga, suatu hal tertentu dan keempat, suatu sebab (causa) yang halal. Bahwa persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (nieteg atau null and ab initio) dan dapat dibatalkannya (vernietigbaar = voidable) suatu perjanjian. Bahwa apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku;

Menimbang, bahwa kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (Toestemming) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende Wilsverklaring*) antara para pihak pihak;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Pasal 1329 KUHPdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni : pertama, orang yang belum dewasa; kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-Undang No 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2

	KM	A1	A2
Paraf			

maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum). Seseorang di katakan belum dewasa menurut pasal 330 KUHPerdara jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah.

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang. Berdasarkan penjelasan di atas, maka apabila seseorang membeli pisau di suatu toko dengan maksud membunuh orang, maka jual beli tersebut mempunyai kausa yang halal. Apabila maksud membunuh tersebut dituangkan di dalam perjanjian, misalnya penjual pisau menyatakan hanya bersedia menjual pisaunya jika pembeli membeli membunuh orang dengan pisaunya, disini tidak ada kausa hukum yang halal;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula

	KM	A1	A2
Paraf			

berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman. Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan;

Menimbang, bahwa di dalam konteks hukum perdata ketertiban umum dapat dimaknai sebagai sendi - sendi atau asas - asas hukum suatu negara. Kuasa hukum yang halal ini di dalam sistim common law dikenal dengan istilah legaliti yang dikaitkan dengan public policy. Suatu kontrak dapat menjadi tidak sah (illegal) jika bertentangan dengan public policy. Walaupun sampai sekarang belum ada definisi public policy jika berdampak negatif pada masyarakat atau mengganggu keamanan dan kesejahteraan masyarakat (public's safety and welfare),(Mariam Darus Badruzaman,. 1980: 21);

Menimbang, bahwa dari uraian mengenai syarat - syarat suatu perjanjian yang sah di atas dihubungkan dengan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I maka terdapat syarat yang tidak dipenuhi yakni sepakat mereka yang membuat perjanjian dan syarat sebab yang halal karena terhadap objek yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat I berupa sebidang tanah adalah bukan milik Tergugat I melainkan milik dari Tergugat II sehingga Tergugat I tidak memiliki hak untuk menyewakan tanah karena bukan milik Tergugat I bahkan Tergugat I adalah sebagai pihak yang menyewa dari Tergugat II sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum karena sejak awal sudah tidak sah dan bertentangan dengan karena telah melanggar hak Tergugat II selaku pemilik lahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan - pertimbangan sebagaimana teruraikan diatas maka dapat disimpulkan bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak terbukti sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II telah berhasil membuktikan dalilnya jawabnya mengenai tidak dilanjutkannya kesepakatan perjanjian sewa lahan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah beralasan hukum, dengan demikian maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan Penggugat sebagai pihak yang kalah maka menurut hukum Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

	KM	A1	A2
Paraf			

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

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.949.000,-(satu juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2024 oleh kami I Ketut Somanasa, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua Majelis, Mahyudin Igo, S.H.,M.H, dan Laily Fitria Titin Anugerahwati, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 22 Oktober 2024** oleh Hakim Ketua, didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Suprayogi, S.H, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD.

TTD.

Mahyudin Igo, S.H.,M.H.

I Ketut Somanasa, S.H.,M.H.

TTD.

Laily Fitria Titin Anugerahwati, S.H.,M.H.

	KM	A1	A2
Paraf			

Panitera Pengganti,

TTD.

Suprayogi, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	: Rp10.000,-
2. Redaksi	: Rp10.000,-
3. Sumpah	: Rp0-
4. Proses	: Rp75.000,-
5. PNBP	: Rp70.000,-
6. Panggilan	: Rp48.000,-
7. <u>Pemeriksaan setempat</u>	: <u>Rp1.700.000,-</u>
Jumlah	: Rp1.949.000,-(satu juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah).

Untuk turunan sesuai aslinya :
Panitera Pengadilan Negeri Mataram Kelas IA

TTD

I DEWA GEDE SUARDANA, S.H.
NIP. 19660204 198703 1 003

