



MSD LAW FIRM
ADVOKAT & KURATOR

Kepada Yth:
Ketua Pengadilan Negeri Denpasar
Di –
Denpasar

Perihal : GUGATAN WANPRESTASI

Dengan Hormat kami yang bertandatangan di bawah ini :

MADE SUKA DWIPUTRA, S.H., MH.C.Med.,CLA.

I GEDE ANDHIKA KUSUMA DARSANA, S.H.

HILDA MARISA PUTRI, S.H.

Para Advokat/Pengacara&Konsultan Hukum pada Kantor hukum MSD LAW FIRM, Advokat & Kurator, Pertokoan Semer Jaya 10, Jalan Raya Kerobokan no 247, Badung - Bali. Dalam hal ini dapat bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri mewakili dan/atau mendampingi Penggugat yaitu :

1. Nama : **I NYOMAN SUMARWAN**
Tmpt/Tgl lahir : Badung/ 24-03-1975
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Hindu
Kewarganegaraan : Indonesia
NIK : 5103062403750005
Alamat tinggal : Lingkungan Peliatan Kerobokan, Kel/Desa Kerobokan, Kec.
Kuta Utara, Kab. Badung - Bali

Selanjutnya disebut sebagai **"PENGGUGAT I"**-----

2. Nama : **I MADE AGUS SANJAYA**
Tmpt/Tgl lahir : Kerobokan/ 25-10-1995
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Hindu
Kewarganegaraan : Indonesia
NIK : 5103062510950002
Alamat tinggal : Lingkungan Peliatan Kerobokan, Kel/Desa Kerobokan, Kec.
Kuta Utara, Kab. Badung - Bali

Selanjutnya disebut sebagai **"PENGGUGAT II"**-----

3. Nama : **NI KOMANG TRI ANJANI**
Tmpt/Tgl lahir : Mangupura/ 29-10-2005
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Hindu
Kewarganegaraan : Indonesia
NIK : 5103066810050006
Alamat tinggal : Lingkungan Peliatan Kerobokan, Kel/Desa Kerobokan, Kec.
Kuta Utara, Kab. Badung - Bali

Selanjutnya disebut sebagai **"PENGGUGAT III"**-----

Dan Selanjutnya seluruhnya disebut sebagai **"PARA PENGGUGAT"**-----

Dengan ini mengajukan Gugatan Wanprestasi, Kepada :-----

PT. Arjuna Amboja Krama, yang Berkedudukan di Kabupaten Badung, dengan diwakili oleh Direktur perusahaan dengan identitas sebagai berikut:

Nama : **TOMMY INDRARJI**
Tempat/Tgl Lahir : Jakarta/ 25-11-1975
Jenis Kelamin : Laki-laki
Warga Negara : Indonesia
NIK : 3175022511750002
Alamat : Jalan Pulo Mas Utara Nomor 64, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga
013, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur
Alamat Domisili : Jln raya Semer, Perumahan Baliku 2 No. E, Kel/Desa Kerobokan Kelod,
Kec. Kuta Utara, Kab. Badung - Bali

Selanjutnya disebut sebagai **"TERGUGAT"**-----

Nama :
Tempat/Tgl Lahir : London/ 19-02-1979
Jenis Kelamin : Laki-laki
Warga Negara : Inggris
Passpor Nomor : 521469994
Alamat : 68 Watermans Quay William Morris Way, London.
Alamat Domisili : Jalan Petitenget Nomor 110 X, Kel/Desa Kerobokan, Kec. Kuta Utara,
Kab. Badung - Bali

Selanjutnya disebut sebagai **"TURUT TERGUGAT"**-----

Tentang Para Pihak :

1. **PARA PENGGUGAT**, merupakan perseorangan yang berkedudukan sebagai Pemberi Sewa atas 2 (dua) bidang Bangunan Ruko dengan total luas kedua bangunan ruko tersebut seluas 870 M2 (delapan ratus tujuh puluh meter persegi), bangunan mana didirikan diatas sebagian luas tanah 1000 M2 (seribu meter persegi) dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Elektronik dengan NIB Nomor: 22.03.000043779,0, Edisi 1/Pewarisan, dengan luas keseluruhan 5.500 M2 (lima ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.-----
2. **TERGUGAT**, merupakan suatu Perusahaan yang berkedudukan sebagai Penyewa dari pemilik tanah (**PENGGUGAT**), atas 2 (dua) bidang Bangunan Ruko dengan total luas kedua bangunan ruko tersebut seluas 870 M2 (delapan ratus tujuh puluh meter persegi), bangunan mana didirikan diatas sebagian luas tanah 1000 M2 (seribu meter persegi) dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Elektronik dengan NIB Nomor: 22.03.000043779,0, Edisi 1/Pewarisan, dengan luas keseluruhan 5.500 M2 (lima ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.-----
3. **TURUT TERGUGAT**, merupakan Perseorangan yang berkedudukan sebagai orang yang menempati objek sewa saat ini, atas 2 (dua) bidang Bangunan Ruko dengan total luas kedua bangunan ruko tersebut seluas 870 M2 (delapan ratus tujuh puluh meter persegi), bangunan mana didirikan diatas sebagian luas tanah 1000 M2 (seribu meter persegi) dari

sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Elektronik dengan NIB Nomor: 22.03.000043779,0, Edisi 1/Pewarisan, dengan luas keseluruhan 5.500 M2 (lima ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.-----

Adapun yang menjadi alasan-alasan atau dasar Gugatan Wanprestasi ini diajukan yaitu :

1. Bahwa terjadinya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu atas terjadinya sewa-menyewa terhadap 2 (dua) bidang Bangunan Ruko dengan total luas kedua bangunan ruko tersebut seluas 870 M2 (delapan ratus tujuh puluh meter persegi), bangunan mana didirikan diatas sebagian luas tanah 1000 M2 (seribu meter persegi) dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Elektronik dengan NIB Nomor: 22.03.000043779,0, Edisi 1/Pewarisan, dengan luas keseluruhan 5.500 M2 (lima ribu lima ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.-----
2. Bahwa sewa-menyewa tersebut terjadi berawal dengan adanya kesepakatan lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat, yang mana saat itu Tergugat mengatakan akan menyewa 2 (dua) bidang bangunan ruko tersebut diatas pada point 1, dengan jangka waktu 6 (enam) tahun yaitu 2024-2030, dan pembayaran dilakukan secara bertahap, sehingga terjadilah kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat;-----
3. Bahwa terhadap hasil kesepakatan lisan yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat, agar terjadinya suatu perikatan secara tertulis Para Penggugat dan Tergugat saat itu sepakat untuk sementara dibuatkan perjanjian tertulis dibawah tangan terlebih dahulu, agar kedua belah pihak memiliki legalitas masing-masing dalam terjadinya sewa-menyewa dan nantinya akan dibuatkan Akta Otentik berupa Perjanjian Sewa-Menyewa secara Notariil, sehingga Para Penggugat dan Tergugat setuju dan sepakat saat itu untuk membuat suatu Perjanjian Sewa-Menyewa dibawah tangan, yang dibuat pada tanggal 26 Juli 2024, dan telah pula dilakukan proses pencatatan dan pembukuan (Gewaarmerkt) pada Kantor Notaris Made Ari Paryadnya, S.H.,M.Kn., Notaris di Kabupaten Klungkung, yang mana dalam perjanjian tersebut yang menjadi para pihak adalah Penggugat I dengan Tergugat yang disaksikan oleh Penggugat II;-----

4. Bahwa dalam isi perjanjian sewa-menyewa tersebut diatas pada point 3, telah berisi ketentuan tahap pembayaran, dengan ketentuan sebagai berikut:
- Harga Sewa Per tahun sejumlah: Rp. 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah)
 - Pembayaran pada saat ditandatanganinya perjanjian sejumlah: Rp. 100.000.00 (seratus juta rupiah)
 - Pembayaran Tahap Pertama pada tanggal 25 Juli 2024 sejumlah: Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)
 - Pembayaran Tahap Kedua pada tanggal 25 Agustus 2024 sejumlah: Rp. 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah)
 - Pembayaran Tahap Ketiga pada tanggal 25 Juli 2026 sejumlah: Rp. 2.700.000.000 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah)
 - Pembayaran Tahap Keempat pada tanggal 25 Juli 2028 sejumlah: Rp. 2.700.000.000 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah)

Dengan metode pembayaran yang dilakukan secara transfer melalui rekening Bank BRI atas Nama I Nyoman Sumarwan.

5. Bahwa terhadap biaya Pajak Bumi dan Bangunan saat itu telah disepakati terhadap pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2024 sampai dengan 2030, pembayaran tersebut dilakukan oleh Tergugat;-----
6. Bahwa setelah penandatanganan perjanjian tersebut diatas, Tergugat melakukan pembayaran awal kepada Para Penggugat yaitu sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) + Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) = Rp. 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga saat itu Tergugat menempati dan/atau menguasai 2 (dua) bidang bangunan ruko tersebut pada point 1 diatas;-----
7. Bahwa berselang beberapa waktu dikarenakan Tergugat tidak kunjung memberikan kabar terkait pelaksanaan pembuatan Akta Otentik atau Perjanjian Sewa-Menyewa secara Notariil, saat itu Para Penggugat berusaha menghubungi Tergugat menanyakan perihal kelanjutan pembuatan Akta Perjanjian tersebut, dan Tergugat mengatakan akan membuat Akta Sewa-Menyewa Tanah dan Bangunan pada Kantor Notaris Ari Paryadnya, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, dan saat itu Para Penggugat menyetujui untuk dibuatkan Akta Perjanjian pada Kantor Notaris Ari Paryadnya, Sarjana

Hukum, Magister Kenotariatan. Dan Para Penggugat diminta untuk melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk membuat Akta Otentik tersebut;-----

8. Bahwa setelah Para Penggugat melengkapi dokumen-dokumen yang diminta untuk membuat Akta Otentik dan siap untuk dilakukan penandatanganan Akta, yang mana saat itu draf Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah dan Bangunan telah pula diberikan kepada masing-masing pihak. Saat itu Tergugat beralih meminta untuk pindah Notaris dalam membuat perjanjian sewa-menyewa. Sehingga Perjanjian yang awalnya disepakati dibuat di Kantor Notaris Ari Paryadnya, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, saat itu batal dan pada akhirnya Para Penggugat menyetujui untuk membuat Akta Otentik di tempat lain, yang mana Tergugat saat itu menunjuk Notaris I Gusti Ayu Agung Putri Indrayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yaitu Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Badung;-----
9. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah setuju dan sepakat untuk membuat Akta Otentik berupa Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko pada Kantor Notaris I Gusti Ayu Agung Putri Indrayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yaitu Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Badung. Sehingga terhadap dokumen-dokumen yang telah disiapkan oleh Para Penggugat telah diberikan kepada Notaris I Gusti Ayu Agung Putri Indrayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yaitu Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Badung, untuk dibuatkan Akta Otentik atas Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko tersebut;-----
10. Bahwa dikarenakan seluruh dokumen dianggap telah siap, Notaris I Gusti Ayu Agung Putri Indrayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yaitu Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Badung, telah pula mengirimkan draf Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko tersebut kepada Para Pihak, dan Para Pihak setelah setuju dan sepakat atas isi perjanjian Sewa-Menyewa Ruko yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ayu Agung Putri Indrayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yaitu Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Badung;-----
11. Bahwa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko, yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ayu Agung Putri Indrayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yaitu Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Badung, saat itu dikarenakan sertifikat merupakan milik dari 4 (empat) orang, sehingga berdasarkan hukum dan kesepakatan Para Pihak yang masuk kedalam Perjanjian tersebut Pihak Pertama yaitu : I Nyoman Sumarwan

(Penggugat I), I Made Agus Sanjaya (Penggugat II), Ni Komang Tri Anjani (Penggugat III), dan Ni Ketut Putri Hariningsih yang diwakili oleh walinya yaitu Ni Komang Tri Anjani (Penggugat III), dan Pihak Kedua sebagai Penyewa yaitu : Tommy Indrarji selaku Direktur Utama yang bertindak untuk dan atas nama PT. Arjuna Amboja Krama (Tergugat);-----

12. Bahwa terhadap isi perjanjian tersebut, untuk objek sewa menyewa masih sama dengan point 1 tersebut diatas, untuk jangka waktu sewa masih sama dengan point 2 tersebut diatas, dan termin pembayaran masih sama pula dengan point 4 tersebut diatas, namun diatur lebih detail terkait apabila Pihak Kedua/Tergugat pada tiap-tiap tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut diatas Pihak Kedua/Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya maka Pihak Kedua/Tergugat diberikan tenggang waktu selama 30 (tiga puluh) hari dari sejak tiap-tiap tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut, dan apabila Pihak Kedua/Tergugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya maka Pihak Kedua/Tergugat dikenakan denda sebesar 1 (satu) per mil per hari untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dan bila pada hari ke 31 (tiga puluh satu) Pihak Kedua/Tergugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya maka masa sewa hanya berlaku sesuai dengan jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama/Para Penggugat dari Pihak Kedua/Tergugat, sedangkan sisa masa sewa batal demi hukum tanpa perlu meminta pembatalan dari Pengadilan Negeri setempat;-----
13. Bahwa untuk meneruskan pelaksanaan pengikatan secara Notariil tersebut, Para Penggugat dan Tergugat diminta untuk datang dihadapan Notaris I Gusti Ayu Agung Putri Indrayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yaitu Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Badung, untuk dilakukan penandatanganan Akta Notariil, namun kembali Tergugat tanpa alasan yang jelas, Tergugat selalu mengulur-ngulur waktu dan menghindar/mengabaikan untuk meneruskan proses penandatanganan Akta tersebut, dan hingga saat ini Akta tersebut belum disahkan dan/atau diberikan nomor Akta;-----
14. Bahwa walaupun hingga saat ini Akta Notaris belum ditandatangani atau sah secara hukum, sebelumnya Para Pihak yaitu Para Penggugat dan Tergugat telah sama-sama sepakat secara lisan terhadap apa yang menjadi isi dari Akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ayu Agung Putri Indrayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yaitu Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Badung, sehingga

perjanjian lisan tersebut telah berlaku mengikat bagi para pihak yaitu Para Penggugat dan Tergugat, sehingga apabila mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi: ***“Syarat sahnya suatu perjanjian terdiri dari empat hal: 1. Kesepakatan Mereka yang mengikatkan diri, 2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu (objek perjanjian), 4. Suatu sebab yang halal”***. Sehingga dalam hal ini syarat sahnya suatu perjanjian telah dipenuhi secara hukum oleh Para Pihak dan hal ini mengikat bagi mereka yang membuatnya. Dan bila mengacu pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: ***“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*** Jo, Pasal 1338 ayat (2) yang berbunyi: ***“Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”***;

15. Bahwa berselang beberapa waktu saat jatuh tempo pembayaran kedua, yang mana pembayaran tersebut wajib dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 25-08-2024 sebesar Rp. 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), Para Penggugat berusaha meminta haknya namun Tergugat kembali mengulur-ngulur waktu dan mengatakan meminta perpanjangan tempo waktu pembayaran dengan melakukan pembayaran tahap kedua pada tanggal 14 Februari 2026, dan akan mempercepat dan/atau memajukan pembayaran tahap ketiga pada tanggal 28 Februari 2026;
16. Bahwa dikarenakan hingga dalam jangka waktu yang telah janjikan kembali Tergugat tidak melakukan pembayaran kewajibannya kepada Para Penggugat, sehingga Para Penggugat melalui kuasa hukum melayangkan dan/atau memberikan Tergugat berupa Somasi/Teguran Hukum, untuk melakukan pembayaran atas apa yang sebelumnya telah dijanjikan, dan berdasarkan Somasi/Teguran Hukum tersebut pihak Tergugat melalui kuasa hukumnya meminta untuk dilakukan mediasi, dan dari hasil mediasi tersebut pihak Tergugat kembali meminta tempo waktu pembayaran hingga tanggal 19 April 2026, dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 4.050.000.000,-(empat milyar lima puluh juta rupiah), beserta dengan denda akibat keterlambatan yang terjadi;
17. Bahwa untuk kembali menjalin hubungan baik dengan Tergugat, Para Penggugat berusaha kembali untuk mempercayai janji yang diberikan oleh Tergugat dan menyetujui apa yang diminta oleh Tergugat, dengan ketentuan : a) Pembayaran dilakukan sekaligus atau tuntas paling lambat tanggal 19 April 2026, b) Perjanjian di

Notaris yang masih tertunda hingga saat ini agar segera diselesaikan, c) Pembayaran PBB yang masih tertunggak dari tahun 2024 hingga saat ini agar segera dilunasi dan/atau diselesaikan;-----

18. Bahwa sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan Tergugat kembali mengulangi perbuatannya dengan melanggar janji yang telah berikan yaitu melakukan pembayaran pada tanggal 19 April 2026, dan melalui kuasa hukum Para Penggugat mencoba mengkonfirmasi hal tersebut, dan pada tanggal 21 April 2026 mengatakan akan melakukan pembayaran secara bertahap dan meminta memberikan nomor rekening milik Para Penggugat, dan melalui kuasa hukum memberikan nomor rekening namun tidak pernah mengkonfirmasi terkait berapa akan melakukan pembayaran dan bertahap sampai kapan;-----
19. Bahwa dikarenakan sampai dengan tanggal 22 April 2026, Tergugat kembali tidak melakukan pembayaran sehingga Tergugat telah melanggar kesepakatan dan/atau janji yang sebelumnya diberikan kepada Para Penggugat, sehingga Para Penggugat kembali melayangkan dan/atau memberikan surat Somasi/Teguran Hukum II pada tanggal 22 April 2026 kepada Tergugat dengan menegaskan untuk terakhir kalinya untuk terakhir kalinya sebelum Para Penggugat menempuh upaya hukum, Para Penggugat menegaskan meminta kepada Tergugat untuk dapat melakukan pembayaran tahap kedua yang jatuh tempo pada tanggal 25 Agustus 2024 sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta), beserta dengan denda akibat keterlambatan yang terjadi, serta dapat melanjutkan : a). pembayaran dilakukan clear paling lambat 7 hari sejak surat somasi dikirimkan, b). perjanjian di Notaris yang masih tertunda hingga saat ini agar segera diselesaikan, c). Pembayaran PBB yang masih tertunggak dari tahun 2024 hingga saat ini agar segera dilunasi dan/atau diselesaikan;-----
20. Bahwa Tergugat saat ini hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 23 April 2026, hal tersebut dilakukan secara sepihak tanpa memberikan konfirmasi kepada Para Penggugat dan/atau kuasa hukumnya jika hanya akan melakukan pembayaran sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah), dan sangat tidak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan sebelumnya;-----
21. Bahwa akibat Tergugat telah lalai dalam memenuhi prestasinya berdasarkan surat Somasi/Teguran Hukum II yang diberikan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak surat tersebut dikirimkan, dan hingga saat ini Tergugat juga tetap tidak kunjung melakukan

kewajiban dan/atau prestasinya, sehingga apabila mengacu pada Pasal 1238 KUH Perdata ***“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*** dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan/atau mengadili perkara ini dapat menyatakan Tergugat telah wanprestasi;-----

22. Bahwa akibat seringnya Tergugat memberikan janji-janji palsu kepada Para Penggugat, dan tidak pernah menepati kewajiban atau prestasinya dalam merealisasikan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya dan telah terlihat dalam Akta-Akta yang sebelumnya akan dibuat Tergugat selalu saja berusaha untuk menghindari merealisasikan atau membuat Sahnya suatu Akta Notaris yang dijanjikan, sehingga tindakan ini menunjukkan adanya itikad tidak baik (*bad faith*), dari Tergugat karena secara sengaja menghindari kewajiban pembayaran padahal objek sewa tetap dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat, sehingga apabila mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191 K/Pdt/1984 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 822 K/Sip/1973 menyatakan bahwa: ***“perjanjian wajib dilakukan secara patut, jujur, dan beritikad baik, sehingga tindakan Tergugat yang menikmati manfaat objek sewa tanpa memenuhi kewajiban pembayaran merupakan bentuk wanprestasi yang nyata”*** dan juga dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 3641 K/Pdt/2001, yang menyatakan : ***“Penguasaan dan pemanfaatan objek perjanjian tanpa memenuhi kewajiban pembayaran merupakan bentuk wanprestasi yang bertentangan dengan asas itikad baik”***. Sehingga dapat dilihat secara jelas adanya itikad tidak baik sejak awal dari Tergugat yang mana hal tersebut juga menimbulkan bentuk adanya wanprestasi atas sewa-menyewa yang dilakukan dengan Para Penggugat, sehingga dengan ini Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan/atau mengadili perkara ini dapat menyatakan hukum Perjanjian yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat baik secara tertulis maupun secara lisan dinyatakan Batal Demi Hukum;-----
23. Bahwa dikarenakan Tergugat telah Wanprestasi atas apa yang diperjanjikan dan terlebih pula dalam perjanjian telah diatur dan disepakati terhadap keterlambatan pembayaran akan dikenakan denda sebesar 1 (satu) per mil perhari untuk jangka waktu 30 (tiga puluh hari), sehingga apabila mengacu pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata, menyebutkan: ***“pengganti biaya kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu***

perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu melampaui waktu yang telah ditentukan". Sehingga dalam hal ini wajib hukumnya Tergugat membayar biaya denda yang timbul akibat tidak melaksanakan prestasinya;-----

24. Bahwa Para Penggugat telah mengalami kerugian-kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan/atau mengadili perkara ini dapat menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran yang timbul akibat kerugian yang dialami Para Penggugat dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Kerugian Materiil akibat timbulnya wanprestasi, yaitu sebesar Rp. 1.350.000.000,-(satu milyar tiga ratus lima puluh juta).-----
 - b. Denda yang timbul akibat adanya wanprestasi dengan perhitungan sebesar Rp.1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus lima puluh juta) : 1000 perhari = Rp.1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) X 30 (tiga puluh) hari = Rp. 39.000.000,-(tiga puluh sembilan juta rupiah).-----

Dengan total kerugian yang wajib Tergugat bayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp. Rp. 1.389.000.000 (satu milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah)

25. Bahwa dikarenakan Tergugat dalam menyewa objek sewa-menyewa dilaksanakan dengan itikad tidak baik dan juga telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan dan janji-janji yang diberikan dalam proses sewa-menyewa, sehingga dalam hal ini sewa-menyewa yang sebelumnya berlaku antara Para Penggugat dengan Tergugat dapat dikatakan cacat hukum dan tidak sah;-----
26. Bahwa dikarenakan perbuatan-perbuatan dari Tergugat yang merugikan Para Penggugat, kemudian Para Penggugat berusaha mencari tau saat ini siapa yang menempati objek sewa-menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga saat itu diketahui yang menempati objek sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat adalah Turut Tergugat, sehingga atas diketahuinya Turut Tergugat yang menempati objek sewa-menyewa tersebut, Para Penggugat telah memberikan surat somasi/teguran hukum kepada Turut Tergugat untuk mengosongkan bangunan tersebut, namun hingga saat ini tidak kunjung ada jawaban atas surat somasi tersebut

dan juga saat ini Turut Tergugat masih tetap menempati objek sewa-menyewa tersebut;-----

27. Bahwa dengan ini wajib hukumnya kepada pihak yang menempati Objek Sewa-Menyewa Berupa Bangunan Ruko yang saat ini ditempati oleh Turut Tergugat yang berawal dari sewa-menyewa yang cacat hukum dan telah dilakukan wanprestasi oleh Tergugat, sehingga dengan ini Para Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan/atau mengadili perkara ini dapat menyatakan hukum Turut Tergugat wajib mengikuti dan mematuhi patuh atas ini Putusan Pengadilan ini;-----
28. Bahwa dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa Tergugat tidak beritikad baik dan telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga dengan ini Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan/atau mengadili perkara ini untuk menyatakan hukum atas penguasaan objek sewa-menyewa yang saat ini ditempati oleh Turut Tergugat baik itu ditempati secara cuma-cuma maupun melalui sewa-menyewa kembali yang dilakukan oleh Tergugat, agar dapat dikosongkan dan bangunan tersebut kembali diserahkan kepada pemilik hak yaitu Para Penggugat, serta siapapun yang mendapatkan hak dari Tergugat, wajib untuk mengosongkan bangunan objek sewa-menyewa tersebut;-----
29. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi dari Putusan Pengadilan ini maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan/atau mengadili perkara ini dapat menetapkan hukum dengan Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) atas setiap keterlambatan yang dilakukan oleh Tergugat;-----
30. Bahwa dikarenakan gugatan ini disertai dengan bukti-bukti yang cukup dan jelas, dan telah pula menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat maka Para Penggugat mohon untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) agar dapat menguasai objek sengketa atau objek sewa-menyewa, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali dari Tergugat dan Turut Tergugat;-----
31. Bahwa perkara ini timbul akibat perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji (Wanprestasi), sehingga sudah sepatutnya seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini ditanggung oleh Tergugat;-----

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan perkara sebagai berikut:-----

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat;-----
3. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan **Wanprestasi**;-----
4. Menyatakan Hukum menyatakan hukum Perjanjian yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat baik secara tertulis maupun secara lisan dinyatakan Batal Demi Hukum;-----
5. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran yang timbul akibat kerugian yang dialami Para Penggugat dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil akibat timbulnya wanprestasi, yaitu sebesar Rp. 1.350.000.000,-(satu milyar tiga ratus lima puluh juta).-----
 - b. Denda yang timbul akibat adanya wanprestasi dengan perhitungan sebesar Rp.1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus lima puluh juta) : 1000 perhari = Rp.1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) X 30 (tiga puluh) hari = Rp. 39.000.000,-(tiga puluh sembilan juta rupiah).-----Dengan total kerugian yang wajib Tergugat bayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.389.000.000 (satu milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah)
6. Menyatakan hukum Turut Tergugat wajib mengikuti dan mematuhi patuh atas Putusan Pengadilan ini;-----
7. Menyatakan hukum atas penguasaan objek sewa-menyewa yang saat ini ditempati oleh Turut Tergugat baik itu ditempati secara cuma-cuma maupun melalui sewa-menyewa kembali yang dilakukan oleh Tergugat, agar dapat dikosongkan dan

bangunan tersebut kembali diserahkan kepada pemilik hak yaitu Para Penggugat, serta siapapun yang mendapatkan hak dari Tergugat, wajib untuk mengosongkan bangunan objek sewa-menyewa tersebut;-----

8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) atas setiap keterlambatan yang dilakukan oleh Tergugat;-----

9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul atas perkara ini;-----

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Demikian gugatan ini kami sampaikan atas perhatiannya, kami haturkan terima kasih.-----



Badung, 20 Mei 2026
Hormat Kami
Kuasa Hukum Penggugat

MADE SUKA DWIPUTRA, S.H., MH.C.Med., CLA.

I GEDE ANDHIKA KUSUMA DARSANA, S.H.

HILDA MARISA PUTRI, S.H.