



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NO.198/PDT.G/2013/PN.DPS

### DEMI Keadilan

#### BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Ny.M I D A Y A N T I:** Bertempat tinggal di Jl. Poh Gading No.1 B Lingkungan Kalanganyar, Jimbaran Kuta Selatan, Kabupaten Badung, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2013 menyerahkan kuasa kepada : KRISTIAN DEVI,SH dan DEWA AYU FERA NITHA,SH, Advokat yang berkantor di Jalan Gunung Andakasa No.121 Denpasar Bali, selanjutnya disebut sebagai:-----**PENGUGAT;** -----

**M e l a w a n :**-----

**1 IDA BAGUS SURYA BHUWANA:** Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Uluwatu No.2000 X, Br. Kangin Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan Badung;-----

**2. IDA BAGUS KEDIRI :** Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Dusun Sandan, Desa Wanasari, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2013 menyerahkan kuasa kepada I GEDE NYOMAN JANUPATI,SH, Advokat yang berkantor di Jalan Suli No.164 Denpasar Bali, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT-I, TERGUGAT-II;** -----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. PT SURYA ARTA DANA :Jalan Raya Uluwatu No.2000 X, Br. Kangin Ungasan,

Kecamatan Kuta Selatan Badung Bali, selanjutnya disebut

sebagai:-----TURUT TERGUGAT;-----

Pengadilan .....

2

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 1 April 2013 terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register No.198/Pdt.G.2013/PN.DPS telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 28 September 1999 antara Penggugat dengan tergugat-I dan tergugat-II membuat perjanjian Kotrak Bangunan Villa Koyo/Bukit Inn milik Tergugat-I dengan Sertifikat Nomor 4557, luas 1600 M2 Hak Milik atas nama Tergugat-II yang berlokasi di jalan Uluwatu Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten ..... Badung Bali;-----
2. Bahwa perjanjian tersebut dicatat dan didaftarkan di Notaris I GUSTI NGURAH MAHA BUANA,SH pada tanggal 17 Juli 2002 dengan nomor : 367/W/VII/2002;-----
3. Bahwa pokok-pokok perjanjian tersebut adalah :

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Tergugat-I dan tergugat-II mengontrakan bangunan Villa Koyo ( Bukit Inn ) ,seluas 12 x 14 meter ( lantai tiga ) , kamar nomor 119 yang terletak di Jalan Uluwatu, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;-----
- 2) Harga kontrak adalah Rp.200.000.000,- ( Dua ratus juta rupiah ) untuk jangka waktu 40 ( empat puluh tahun ) yang dibayar lunas pada tanggal 28 September 1999;  
-----
- 3) Penggugat berhak menempati bangunan yang dikontrak tersebut terhitung dari tanggal 28 September 1999 sampai dengan tanggal 28 September 2039, Penggugat berhak menjual atau mengontrakan kembali bangunan tersebut kepada pihak ketiga atau siapapun selama masa kontrak dengan Tergugat-I dan Tergugat-II masih berlangsung;  
-----

3

- 4) Bilamana penggugat tidak menempati bangunan Villa ( Bukit Inn Nomor 119 ) yang dikontrak tersebut, penggugat memberika kewenangan kepada tergugat-I untuk menyewakan bangunan Villa ( Bukit Inn ) tersebut kepada orang lain sebagaimana layaknya penyewaan kamar hotel , baik secara harian maupun mingguan dan uang hasil penyewaan tersebut harus disetorkan oleh Tergugat-I melalui rekening Bank penggugat setelah diperhitungkan komisi 20 % ( dua puluh persen ) , Tergugat-I dan Tergugat-II bertanggung jawab penuh terhadap Villa ( Bukit Inn kamar No.119 ) bilamana Penggugat tidak menempatinnya; ----
- 5) Bilamana Tergugat-I dan Tergugat-II memutuskan perjanjian kontrak ini sebelum masa kontrak berakhir, maka Tergugat-I dan Tergugat-II setuju untuk membayar 150 % dari jumlah uang yang telah dibayarkan Rp.200.000.000,- ( Dua ratus juta rupiah ) oleh Penggugat ; -----

4. Bahwa untuk harga sewa Villa ( Bulit Inn kamar nomor 119 ) milik  
Penggugat apabila Penggugat tidak menempati villa ( Bulit Inn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kamar Nbomor : 119 ) tersebut adalah sebesar Rp.100.000.000,-

( Seratus juta rupiah ) per tahun; -----

5. Bahwa setelah berjalannya waktu dalam pengelolaan dan pemeliharaan Villa, Tergugat-I dan Tergugat-II tidak bertanggung jawab dan bertindak diluar perjanjian yaitu :

- 1) Tidak pernah menyetorkan uang hasil penyewaan villa ( Bukit Inn kamar nomor. 119 ) yang telah tergugat peroleh ;
  - 2) Tidak melakukan pemeliharaan bangunan villa dengan baik, dan alat-alat villa banyak yang rusak dan hilang ;
  - 3) Melakukan pembongkaran bangunan villa tan pa persetujuan Penggugat;
6. Bahwa sekitar bulan Juli 2010 Penggugat mengetahui Villa dimaksud diduga kuta telah dialihkan kepada pihak lain pada bulan September 2011 bangunan villa tersebut sudah dibongkar dan rata dengan tanah, yang untuk selanjutnya akan dibangun kondomonium atau Hotel yang sekarang dikelola oleh Tergugat-II ;-----

4

7. Bahwa diduga kuat pula Tergugat-I memiliki saham atau ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat;-----
8. Bahwa selanjutnya Penggugat meminta pertanggungjawaban Tergugat-I dan tergugat-II untuk mengganti rugi semua pengembalian biaya kontrak , sewa villa yang diperjanjikan, kerusakan villa dan sebagainya;-----
9. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat-I dan tergugat-II belum juga memenuhi kewajiban kepada Pengugat;-----
10. Bahwa yang menjadi korban dari perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut bukan hanya Penggugat, melainkan masih banyak korban lainna;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa atas perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut, Penggugat merasa dirugikan, baik secara materiil yang dapat dirinci sebagai berikut:

1) Kerugian Materiil

- Pengembalian uang kontrak.....Rp. 200.000.000,-
- Denda yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II apabila memutuskan perjanjian kontrak ini sebelum masa kontrak berakhir sebesar 150% dari harga sewa villa yaitu 150% x Rp. 200.000.000.....Rp. 300.000.000,-
- Nilai sewa bangunan apabila Penggugat tidak menempati vila nya selama 30 Tahun dengan nilai @100 juta per tahun.....Rp.3.000.000.000,-
- Furniture kamar yang hilang dan rusak.....Rp. 100.000.000,-

Jadi total kerugian materiil yang di derita adalah sebesar Rp. 3.600.000.000,-  
(tiga milyar enam ratus juta rupiah)

2) Kerugian In Materiil

Biaya yang tidak dapat dinominalkan dengan uang, karena secara psikis termasuk stress dan penantian selama musyawarah damai yang selalu di janjikan namun tidak pernah ditempati sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).;-----

5

12. Bahwa untuk menjamin adanya pembayaran ganti rugi dari Terugat I sehingga gugatan ini tidak sia-sia, maka dimohon untuk diletakkan sita jaminan (conservatoirbeslaag) atas tanah dan bangunan yang diatasnya milik Tergugat I sertifikat Nomor : 4557, luas 1600 M2 atas nama Ida Bagus Kediri (Tergugat II) yang selama ini dikenal sebagai villa Koyo/Bukit Inn dan saat ini akan dibangun Kondomonium atau Hotel yang terletak di JL. Uluwatu No.2000x Bukit Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan tanah hak milik
- Sebelah selatan berbatas dengan gang
- Sebelah timur berbatas dengan jalan
- Sebelah barat berbatas dengan tanah hak milik

13. Bahwa sangat dimungkinkan akan ada reaksi yang bersifat anarkis dari para korban Tergugat terhadap pembangunan Kondominium atau hotel diatas tanah villa Koyo/ Bukit Inn, maka dipandang perlu untuk dihentikan sementara pembangunan dimaksud, sehingga tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan semua pihak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dimohon kiranya Pengadilan Negeri Denpasar dapat memeriksa perkara ini dan kemudian memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pda tanggal 28 September 1999 tersebut yang dicatat dan didaftarkan di Notaris I GUSTI NGURAH MAHA BUANA, SH pada tanggal 17 Juli 2002 dengan Nomor :367/W/ VII/2002 adalah sah.
4. Menyatakan para Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi;

6

5. Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ditambah denda 150% dari harga sewa yang telah disepakati dalam perjanjian yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan mudah, sekaligus dan tanpa syarat, atau menghukum tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat mendapatkan uang sewa atas salah satu

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kamar Kondomonium atau hotel yang dibangun oleh turut Tergugat, sebesar Rp.

2.000.000 (dua juta rupiah) setiap harinya selama 40 (empat puluh tahun).

6. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah)
7. Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi in materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan
9. Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan menjalankan putusan ini sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau sejak putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski akan ada banding, verset atau kasasi (uitvorbaarbijvorrad)
11. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.

## SUBSIDAIR

Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et Bono); -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pengggugat datang menghadap Kuasanya DEWA AYU FERA NITHA,SH,Tergugat-I dan Tergugat-II datang menghadap Kuasanya I GEDE NYOMAN JANUPATI,SH, sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan ;-----

7

Menimbang, bahwa sebelum persidangan dilanjutkan sesuai pasal 154 Rbg yo PERMA R.I.No.1 Tahun 2008, maka kepada kedua belah pihak yang berperkara diberi kesempatan untuk melakukan mediasi untuk mengusahakan perdamaian dimana





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada kesempatan tersebut para pihak telah menunjuk GUNAWAN TRI BUDIONO,SH

( Hakim Pengadilan Negeri Denpasar ) sebagai

mediator;-----

Menimbang, bahwa dari hasil mediasi yang telah dilakukan kedua belah pihak bersama Mediator, sebagaimana surat laporan hasil mediasi yang dibuat oleh mediator GUNAWAN TRI BUDIONO,SH pada tanggal 4 Juli 2013, mediasi tersebut tidak berhasil, akan tetapi Majelis mengusahakan kiranya tidak menutup kemungkinan kepada para pihak untuk mengakhiri perkaranya dengan perdamaian, sekalipun mediasi tidak berhasil lalu persidangan dalam perkara ini dilanjutkan, dengan pembacaan gugatan yang dibacakan oleh Penggugat tanpa perubahan maupun tambahan ;-----

Menimbang, bahwa tentang ketidak hadirannya Turut Tergugat walaupun telah dipanggil dengan patut sesuai dengan Relass panggilan tertanggal :13 Mei 2013, 28 Mei 2013 dan 4 Juli 2013, dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela diri oleh karena itu pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat ;  
-----

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat-I dan Tergugat-II telah mengajukan jawaban tertanggal 16 Juli 2013 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin No. 1, No.2 dan No.3 ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa, memang benar penggugat ada menyewa bangunan milik para Tergugat yang berlokasi di jalan Raya Uluwatu, Bukit Ungasan, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi; Bali sebagaimana dituangkan dalam Akta Kontrak Bangunan yang dicatat dan dibukukan oleh I Gusti Ngurah Mahabuana,SH;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Denpasar No.367/W/VII/2002 tanggal 17 Juli 2002 dimana Penggugat sebagai

Penyewa dan Para Tergugat sebagai Pihak yang menyewakan atas sebidang bangunan

8

seluas 12 m X 14 m dengan harga sewa Rp. 200.000.000,- untuk jangka waktu 40 tahun;

Demikian juga terhadap poin poin perjanjian yang disampaikan penggugat dalam posita no.3 memang demikian adanya;

2. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin No.4 ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa tidak benar dalil Pengugat dan para Tergugat menolak dengan tegas dalil pengugat yang menyatakan harga sewa villa apabila tidak ditempati oleh pengugat adalah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun hal tersebut adalah hal yang tidak rnungkin dan tidak masuk akal, bagaimana rnungkin Pengugat menyewa dan para tergugat Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk masa 40 tahun dan para tergugat menyewakannya kepada pihak lain apabila tidak ditempati oleh pengugat adalah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun;

Dan pada mana juga dalil Pengugat yang menyatakan harga sewa villa apabila tidak ditempati oleh pengugat adalah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun tidak pernah dibuat atau dituangkan dalam perjanjian sehingga dalil Pengugat tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin No.5 ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa tidak benar dalil Pengugat dan para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yaitu para Tergugat tidak pernah sempat menyewakan kamar No.119 yang disewa Pengugat oleh karena kamar tersebut lebih sering dipakai oleh Pengugat sendiri demikian juga tidak benar para tergugat melakukan pembongkaran tanpa ijin oleh karena semua perbuatan yang dilakukan para Tergugat telah disetujui sebelumnya oleh Pengugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin No.6 ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa setelah bangunan yang disewa oleh Penggugat sudah ditempati dan telah berjalan sekitar 8 tahun, usaha para Tergugat di bidang penyewaan pondok wisata mengalami kemunduran usaha dan untuk menanggulangi kerugian yang terus diderita para Tergugat akhirnya para tergugat mencari investor untuk bekerjasama mengelola

9

usaha pondok wisata tersebut dengan rencana untuk meremajakan bangunan apartement menjadi kondotel dan pada awal bulan Oktober 2010 maksud dan tujuan para Tergugat seperti dalam poin no.2 di atas Tergugat I sampaikan kepada Penggugat dan oleh Penggugat dapat dimaklumi dan diterima; selanjutnya terjadi pembicaraan dan kesepakatan antara Tergugat-I dengan Penggugat yaitu tentang penghentian sewa kontrak villa kamar No. 119;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin No.7 ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa, tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Villa (kamar No.119) telah dialihkan kepada pihak ketiga, dan tidak benar juga dugaan dan dalil Penggugat terhadap Tergugat-I yang memiliki saham atau ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat (PT. SURYA ARTHA DANA);

Turut Tergugat (PT. SURYA ARTHA DANA) adalah developer yang merencanakan dan melaksanakan pembangunan terhadap peremajaan bangunan Villa Koyo I Bukit Inn untuk dibangun menjadi kondotel, sehingga hubungan hukum antara para tergugat dengan turut tergugat adalah hubungan kerja yaitu para tergugat sebagai Pemberi Kerja dan turut tergugat sebagai Penerima Kerja, sehingga dengan demikian sudah sepantasnyalah Turut Tergugat (PT. SURYA ARTHA DANA) dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan penggugat;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin No.8 dan No.9 ditanggapi sebagai berikut:

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Villa kamar No.119 yang disewa Penggugat telah dialihkan kepada pihak ketiga oleh para Tergugat dan tidak benar juga dugaan dan dalil terhadap para Tergugat yang memiliki saham atau ada hubungan hukum dengan turut Tergugat (PT, SURYA ARTHA DANA);

Turut Tergugat (PT. SURYA ARTHA DANA) adalah developer yang merencanakan dan melaksanakan pembangunan terhadap peremajaan bangunan Villa Koyo I Bukit Inn untuk dibangun menjadi kondotel, sehingga hubungan hukum antara para Tergugat dengan turut Tergugat adalah hubungan kerja yaitu para Tergugat sebagai Pemberi

10

Kerja dan turut Tergugat sebagai Penerima Kerja, sehingga dengan demikian sudah sepantasnyalah Turut Tergugat (PT. SURYA ARTHA DANA) dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan penggugat;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat no.8 ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa, memang benar Penggugat mendatangi para Tergugat setelah pembongkaran villa kamar No119 dan selanjutnya terjadi pembicaraan dan kesepakatan antara Tergugat-I dengan Penggugat yaitu tentang penghentian sewa kontrak villa kamar No.119 dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan yang dituangkan dalam Akta Kontrak Bangunan yang dicatat dan dibukukan oleh I Gusti Ngurah Mahabuana,SH; Notaris Denpasar No.367IWN1I/2002 tanggal 17 Juli 2002 yaitu : Bilamana Tergugat-I dan Tergugat-II memutuskan Perjanjian kontrak ini sebelum masa kontrak berakhir, maka Tergugat-I dan Tergugat-II setuju untuk membayar 150% dan jumlah uang yang telah dibayarkan Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) oleh Penggugat, sehingga disepakati para pihak yaitu para Tergugat wajib mengembalikan uang Pengugat seluruhnya Rp.300.000.000,-; -----

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat No. 9 ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa, para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan para Tergugat belum pernah memenuhi kewajibannya kepada penggugat, hal tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaklah benar seluruhnya oleh karena para Tergugat telah pernah melakukan pembayaran pengembalian uang sewa villa kepada Penggugat sebesar Rp.94.000.000,- dengan 2 (dua) kali pembayaran yaitu:

1. Transfer melalui MBanking BCA sebesar Rp.50.000.000,-
2. Pembayaran dengan Bilyet Giro Bank BCA sebesar Rp.44.000.000,-

Sehingga dengan demikian sisa kewajiban para tergugat pada penggugat adalah sebesar Rp 246.000.000,- oleh karena telah pernah dibayar sebesar Rp.94.000.000,- dan kewajiban seluruhnya sebesar Rp. 300.000.000,-

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat No.10 ditanggapi sebagai berikut:

11

Bahwa, para tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang hanya karangan dan rekayasa penggugat belaka, permasalahan antara para Tergugat dengan penyewa villa lainnya telah selesai tuntas.

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin No.11 ditanggapi sebagai berikut:

Kerugian Materilil:

- Bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa dibatalkan oleh para pihak yang membuatnya dan denda juga tidak diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan tanggal 28 September 1999 sehingga denda yang dimohonkan penggugat sudah sepatutnya ditolak;
- Bahwa kerugian karena tidak mendapatkan nilai sewa apabila penggugat tidak menempati villa juga sepatutnya untuk ditolak oleh karena dalam kesehariannya penggugat lebih sering menempati villa tersebut;
- Bahwa kerugian furniture kamar yang hilang dan rusak sudah sepatutnya ditolak oleh karena tidak ada relevansinya dengan para tergugat;

Kerugian Moril:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena kerugian moril tidak dapat diperinci oleh penggugat secara cermat sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

11. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin No. 12 ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa seperti para tergugat telah uraikan di atas bahwa berlarut larutnya penyelesaian permasalahan yang terjadi antara penggugat dan para tergugat yang juga disebabkan atau tidak lepas dan andil penggugat yang tidak mau menenima kewajiban dan para tergugat dan juga tanah tersebut sekarang bukan sepenuhnya milik para tergugat sehingga sita jaminan yang dimohonkan oleh penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

12. Bahwa untuk selain dan selebihnya dalil gugatan penggugat para tergugat tolak karena tidak ada relevansinya dengan perkara aquo;

12

Berdasarkan kepada hal-hal yang telah para tergugat uraikan di atas, mohon Majelis Hakim setelah memeriksa dengan teliti agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan penggugat provisi untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan dan penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 25 Juli 2013 dan Tergugat telah menyampaikan Duplik tertanggal 22 Agustus 2013, yang mana selengkapnya Replik Penggugat dan Duplik dari Tergugat tersebut seperti terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara aquo ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Photo Copy Perjanjian Kontrak Bangunan( Building Lease Contract Agreement )

yang dibuat pada tanggal 8 September 1999 dibuat antara Penggugat dengan

Tergugat-I dan Tergugat-II, diberi tanda bukti P-1 ;

-----

2. Photo Copy Perjanjian Kontrak Bangunan ( Villa ) yang dibuat pada tanggal 8

September 1999 dibuat antara Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II, diberi

tanda bukti P-1 ; -----

3. Photo Copy Transfer pembayaran dari Bank of Amerika atas nama Jonathan Syilvan

Idolson ke Rekening Cabang BCA atas nama Ida Bagus Surya Bhuwana sebesar

USD 10.000.00,-diberi tanda P-3 ;

-----

4. Foto-foto sebelum Gedung Villa dibongkar milik Penggugat diberi tanda bukti P-4a

s/d P-4e;

-----

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat yang berupa foto copy tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara aquo ; -----

13

Menimbang bahwa demikian juga sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya pihak Pata tergugat ( T-1 S/d T-2 ) telah mengajukan bukti yang hanya berupa

1. Photo Copy Bilyet Giro No.BZ 026847 dari Bank BCA , diberi tanda bukti

T-1

Bahwa Para Tergugat , T-1 tersebut hanya berupa Photo Copy tanpa dapat

diperlihatkan surat aslinya; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti surat yang diajukan dalam persidangan perkara ini, Penggugat, Para Tergugat telah membuat tanggapan berupa kesimpulan yang masing-masing menyerahkan dipersidangan tertanggal 24 September 2013 ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan apa-apa lagi dan kemudian sama-sama mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana tercatat dengan lengkap dan jelas didalan Berita Acara persidangan perkara ini, dimana untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara persidangan ditunjuk dan menjadi bagian yang tidak dipisahkan dari putusan ini ; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan Tuntutan Provisionil , Putusan Provisionil bersifat Putusan Sela ; -----

Menimbang, bahwa Tuntutan Provisional Penggugat” dengan maksud : agar Para Tergugat dan Turut Tergugat diperintahkan untuk menghentikan kegiatan Pembangunan diatas Villa Koyo/Bukit Inn, hingga putusan tetap; -----

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan tersebut, Majelis tidak melakukannya selama proses pemeriksaan sidang, karena dinilai tuntutan Provisi tersebut adalah merupakan gugatan pokok ( alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Para tergugat sesuai dalil-dalil dalam gugatan sedangkan untuk gugatan pokok masih perlu dibuktikan kebenarannya oleh Penggugat oleh karena itu Tuntutan Provisional Penggugat tersebut tidak diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA :

14

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Pengugat adalah sebagaimana yang terurai di atas ; -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa inti pokok Gugatan Penggugat adalah antara Penggugat dan Para Tergugat, telah membuat perjanjian Kontrak Bangunan Villa Koyo kamar 119 di Jalan Raya Uluwatu, Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung untuk masa kontrak 40 tahun, dengan harga sewa kontrak Rp.200.000.000,- sejak tanggal 28 September 1999 s/d Tahun 2039, sesuai bukti P-1, P-2 ; -----

Bahwa menurut Penggugat sebelum kontrak berakhir Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi dengan dugaan mengalihkan kepada pihak lain pada bulan September 2011 yang seharusnya dikelola Turut Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca jawaban Para Tergugat ternyata dalil Penggugat tersebut, tidak dibantah oleh Para Tergugat bahkan Para Tergugat sesuai dengan jawaban pada halaman 2 point 1 ( dalil Penggugat point 1,2 dan 3 diakui oleh Para Tergugat ); -----

Bahwa yang dibantah oleh Para Tergugat adalah Gugatan Penggugat point 4 yang didalilkan oleh Penggugat “ bilamana Penggugat tidak menempati Villa tersebut, harga sewa Rp.100.000.000,- per tahun dibayar kepada Penggugat ; -----

Bahwa benar, menurut Para Tergugat, setelah Penggugat menyewa selama 8 tahun, usaha Para Tergugat mengalami kemunduran di bidang sewa pondok akhirnya Para Tergugat mencari Investor baru ( jawaban poin 4 ); -----

Menimbang, bahwa dari dalil Gugatan Penggugat dan Jawaban Para Tergugat. Majelis Hakim menemukan fakta-fakta yang tidak perlu dipertimbangkan lagi dan telah menjadi suatu bukti yang sempurna karena telah diakui oleh Para tergugat ( Vide Pasal 1925 KUH Perdata ) yaitu :

1. Penggugat dan Para Tergugat benar membuat Perjanjian Sewa Villa Bangunan sejak tanggal 28 September 1999 s/d 2039 dengan harga Rp.100.000.000,- ( seratus juta ) untuk 40 tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

( sesuai bukti P-1, P-2

Penggugat );-----

15

2. Bahwa didalam Surat Perjanjian tersebut , terdapat kekeliruan dalam Pasal 10 : yang berbunyi : Bilamana pihak pertama dalam hal ini Para Tergugat melalaikan perjanjian kontrak , sebelum masa kontrak berakhir, pihak Pertama setuju membayar 150 % dari jumlah uang yang dibayarkan kepada pihak kedua dalam hal ini Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa yang masih dipermasalahkan , karena dibantah oleh Para Tergugat hanya soal tentang pembayaran uang sewa oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- / pertahun bilamana Penggugat tidak menepati menyangkalnya kepada pihak lain tetapi tentang dalil adanya surat perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat dan pemutusan sewa sebelum berakhirnya kontrak karena Para Tergugat telah mencari Investor lain , diakui oleh Para Tergugat; -----

Menimbang, bahwa sebelum mengurai lebih lanjut tentang pertimbangan hukumnya perlu dijelaskan apakah benar Para Tergugat melakukan wanprestasi sebagaimana didalilkan Penggugat ; -----

Bahwa dalam Literatur yang dipahami dalam Hukum Perdata “ Wanprestasi “ adalah merupakan suatu pretasi buruk apabila diantara para pihak yang membuat perjanjian tidak melakukan kewajibannya sesuai isi perjanjian , dapat terjadi karena kelalaian ataupun kesengajaan dapat berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukanya; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa melihat pada isi perjanjian yang dibuat Penggugat dengan Para Tergugat ( bukti P-1,P-2 ) pasal 3 perjanjian tersebut berlaku selama 40 tahun, tetapi sesuai dalil Penggugat dan diakui oleh Para Tergugat, perjanjian yang masih berlaku, ternyata baru berjalan 8 tahun, pihak Para Tergugat telah memutuskan hubungan perikatan dengan Penggugat, dengan jalan Para Tergugat membuat perjanjian baru dengan investor lain ;----

Menimbang, bahwa karena fakta tersebut menurut Majelis Hakim dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi telah terbukti; -----

16

Menimbang, bahwa lanjutnya yang menjadi kewajiban pembuktian oleh Para Tergugat sehubungan dengan perbuatan Wanprestasi tersebut: adalah tentang isi dan luasnya perjanjian sesuai pasal 1235 ayat (2) KUH Perdata ;-----

Menimbang, bahwa mencermati isi perjanjian Penggugat dengan Para Tergugat pada pasal 10, Para Tergugat sebagai pihak pertama dalam Perjanjian, telah mengikatkan janji, apabila pihak pertama memutuskan perjanjian kontrak sebelum masa kontrak berakhir, pihak pertama berjanji/ setuju membayar 150 % dari jumlah uang yang telah dibayar, yaitu Rp.200.000.000,- kepada pihak kedua yaitu Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan janji Para Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim dengan berpedoman pada adanya surat Perjanjian tersebut, berikut dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal perjanjian tersebut, menyimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Para Tergugat telah diingkari oleh Para Tergugat, dan untuk dalil tersebut, diakui oleh Para Tergugat dan dalam surat jawabannya ( Vide hal.2 poin 1,2 dan 3 );

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil tentang adanya perjanjian tersebut dan Para Tergugat ternyata telah mencari Investor baru dengan alasan-alasan yang disebut dalam jawabannya, maka benar Penggugat telah berhasil membuktikan Gugatannya dan Para Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat; -----

Menimbang, bahwa tentang bukti surat Penggugat P-1 S/d P-4, menurut Majelis Hakim tidak dipertimbangkan lebih lanjut lagi karena sudah terbukti dengan adanya pengakuan Para Tergugat, oleh karena itu Gugatan Penggugat sudah patut dikabulkan ; ----

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Petitum Gugatan dan dalam isi surat Perjanjian Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Petitum pertama adalah kesimpulan dari semua petitum yang dapat diterima seluruhnya atau tidak, tanpa mempertimbangkan petitum ke 2 dan seterusnya, petitum ke-1 tersebut belum dapat dipertimbangkan sebelum mempertimbangkan petitum ke-3 dibawah ini ;

17

2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini ;-----

3. Menyatakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pda tanggal 28 September 1999 tersebut yang dicatat dan didaftarkan di Notaris I GUSTI

NGURAH MAHA BUANA, SH pada tanggal 17 Juli 2002 dengan Nomor :367/W/ VII/2002 adalah sah.; -----

4. Menyatakan para Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi;-----

Menimbang, bahwa terhadap petitum 2, 3 dan 4 menurut Majelis Hakim aan dipertimbangkan sekaligus dengan alasan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Majelis Hakim, petitum 2, 3 dan 4 tersebut adalah termasuk petitum yang sudah masuk menjadi alasan-alasan dari dalil Gugatan dan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya, karena itu dapat dikabulkan yang walaupun ketiga petitum tersebut seharusnya tidak harus diajukan sebagai petitum ;-----

5. Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ditambah denda 150% dari harga sewa yang telah disepakati dalam perjanjian yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan mudah, sekaligus dan tanpa syarat, atau menghukum tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat mendapatkan uang sewa atas salah satu kamar Kondominium atau hotel yang dibangun oleh turut Tergugat, sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) setiap harinya selama 40 (empat puluh tahun);-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan isi perjanjian pada pasal 10 ( Vide P-1, P-2 ) yang yang wajib dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat harga sebesar Rp.150 % dari Rp.200.000.000,-tetapi tidak demikian ; -----

Majelis Hakim terikat dengan apa yang diperjanjikan oleh Pengugat dengan Para Tergugat, karena nilai kekuatan surat perjanjian bernilai sebagai Undang-undang bagi yang membuta perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1338 KUH Perdata ; -----

18

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat sebesar uang Rp.200.000.000,- ditambah denda 150 % dari uang sewa, menurut Majelis Hakim tuntutan demikian tidak terdapat dalam isi perjanjian, sehingga tidak beralasan untuk diterima yang dapat dikabulkan hanya sebesar yangf tertera dalam perjanjian ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang dikabulkan hanya sebesar Rp.150 % dari Rp.200.000.000,- :  
Rp.300.000.000,-; -----

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya sesuai surat buktinya T-1 berupa Bilyet Giro BCA, mengatakan pernah melakukan pembayaran pengembalian uang sewa sebesar Rp.94.000.000 dengan dua kali pembayaran tranfer melalui BCA ( Hal 9 poin 8 dari bukti Tergugat, Namun karena bukti Para tergugat hanya berupa Foto Copy tanpa diperlihatkan surat aslinya dan tidak didukung oleh alat bukti lain maka dalil Para Tergugat tersebut tidak dapat diterima sebagai bukti yang kuat sehingga bukti dimaksud dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa kewajiban Para Tergugat untuk mengembalikan pembayaran uang sewa Villa, hanya seluas yang tertera dalam perjanjian sesuai dengan pasal; 1235 ayat 2 KUH Perdata; -----

Bahwa kewajiban yang disepakati dalam perjanjian sesuai pasal 10, hanya sebesar 150 % x Rp. 200.000.000 = Rp.300.000.000 ,- saja ; -----

Menimbang, bahwa dalam Petitum ke 5 tersebut, Penggugat membuat dalam petitumnya alternatif yaitu petitum : untuk supaya menghukum Para Tergugat membayar uang sewa Rp.2.000.000,- ( dua juta rupiah )perhari, selama 40 tahun ;-----

Menimbang, bahwa tentang petitum alternatif tersebut, tidak dapat dipertimbangkan, dengan alasan Majelis telah mengabulkan petitum ke-5 walaupun sebagaian, dan pula petitum alternatif kedua, tidak tercantum dalam posita Gugatan sehingga harus dikesampingkan ; -----

6. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah);

--



Menimbang, bahwa petitum supaya Para Tergugat membayar Ganti Rugi materiil sebesar Rp.3.600.000.000,-

Bahwa kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diminta kreditur atau Penggugat ; Bahwa kerugian yang secara nyata dialami Penggugat menurut Majelis Hakim “ adalah kerugian dari apa yang tercantum dalam perjanjian mereka, karena itu dalam petitum ke 5 sudah dipertimbangkan, maka petitum ke 6 ini tidak lagi dapat diterima ; ----

- 7 Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi in materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).;-----

**Menimbang, bahwa tuntutan in materiil, sebagaimana disebut Penggugat dalam posita gugatannya, adalah kerugian yang dialami karena secara psikio termasuk shiess dan perselisihan selama musyawarah sebesar Rp.5000.000.000,- (lima milyar rupiah).; -----**

Bahwa menurut Majelis Hakim, terminologi Kerugian Inmateriil dapat dilihat pada ketentuan yang terdapat dalam pasal 1372 KUH Perdata, ketentuan tersebut terkait dengan penghinaan dan moral sedangkan dalam pasal-pasal tentang Wanprestasi tidak dikenal kerugian inmaterial, kerugian yang dikenal sesuai pasal 1239 KUH Perdata adalah penggantian biaya kerugian ( Nyata, bunga, oleh karena itu petitum ini tidak diterima ); ----

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan:

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara aquo , Majelis tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita karena itu dalam Petitum tentang Penetapan agar dinyatakan sah sah dan berharga sita jaminan, karena itu harus dikesampingkan;-----

9. Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan menjalankan putusan ini sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kekuatan hukum tetap atau sejak putusan ini dinyatakan dapat  
dilaksanakan terlebih dahulu.;

20

Menimbang, bahwa Tuntutan uang paksa ( dwangsom )sesuai Pasal 606 A-606 B  
RV ;

Menimbang, bahwa tuntutan untuk pembayaran uang paksa sebagaimana tuntutan  
Penggugat dalam perkara aquo menurut pendapat Majelis Hakim, tuntutan demikian tidak  
dapat diterima dengan alasan “ Bahwa tuntutan uang paksa sesuai dengan ketentuan Pasal  
606 A- 606 B RV diatas, hanya atas tuntutan untuk keterlambatan atas pelaksanaan isi  
putusan, dan bukan terkait dengan pokok gugatan, sedangkan yang dituntut oleh Penggugat  
, adalah uang sewa berupa sejumlah uang,yaitu tuntutan Penggugat adalah merupakan  
materi pokok gugatan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena uang paksa dalam pembayaran uang sewa terkait  
dengan tidak punya dasar pengaturan dalam per-Undang-undangan, karena itu tidak  
diterima;-----

10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun akan ada  
banding, verset atau kasasi (uitvorbaarbijvorrad);

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 191 RBg; tentang Putusan Serta Merta  
( Uitvorbaarbijvorad ) terdapat persyaratan-persyaratan untuk menjatuhkan putusan serta  
merta diantaranya : Bahwa Objek Gugatannya adalah barang milik Penggugat dikuasai  
Tergugat, sedangkan Villa Kargo bukan milik Penggugat, tetapi milik Para Tergugat, maka  
tuntutan Penggugat dalam hal ini tidak dapat diterima ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Tergugat-I dan Tergugat- II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.;

Menimbang, bahwa tentang pembayaran ongkos perkara sesuai Pasal 192 RBg dikatakan, pihak yang harus menanggung pembayaran biaya perkara adalah pihak yang kalah, dalam perkara aquo, Para Tergugat telah dipertimbangkan berada dipihak yang kalah, maka pembebanan untuk membayar semua biaya perkara dibebankan kepada Para Tergugat, yang sebesar-besarnya akan disebut dalam amar putusan sesuai rincian biaya perkara ;

21

Menimbang, bahwa kembali pada petitum ke satu oleh karena semua petitum – petitum Gugatan Penggugat telah dipertimbangkan, ada yang diterima dan ada yang tidak diterima sesuai dengan alasan-alasan tersebut diatas. Oleh karena Gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian, maka gugatan selebihnya harus ditolak ;-----

Dengan memperhatikan pasal-pasal dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan RBg serta ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

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

### **DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan Provisi ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II pada tanggal 18 September 1999 tersebut yang dicatat dan didaftarkan di Notaris

I GUSTI NGURAH MAHA BUANA,SH pada tanggal 17 Juli 2002 dengan nomor :

367/10/VII/2002 adalah sah ;

4. Menyatakan para Tergugat-I dan Tergugat-II telah “ Wanprestasi “ ;
5. Menghukum Para Tergugat-I dan Tergugat-II untuk mengembalikan uang sewa kepada Penggugat sebesar 150 % dari Rp. 200.000.000.000,- = Rp.300.000.000,- ( Tiga ratus juta rupiah );dengan mudah sekaligus tanpa syarat ;
6. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dari perkara ini yang hingga kini dianggar sebesar Rp. 756.000,- (Tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah)
7. Menolak Gugatan yang lain / selebihnya ;

22

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari **Rebo**, tanggal **6 Nopember 2013**, oleh kami : **HOSOLOAN SIANTURI,SH.MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **FIRMAN PANGABEAN, SH.MH** dan **NURSYAM, SH.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **12 Nopember 2013** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **I NYOMAN SUARSANA, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan dihadiri Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri Turut Tergugat ; -----

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

1. FIRMAN PANGABEAN, SH.MH

HOSOLOAN SIANTURI, SH.MH

2. NURSYAM, SH. Hum

Panitera Pengganti,

INYOMAN SUARSANA, SH.

## Perincian biaya :

- |                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran .....      | Rp. 30.000,-       |
| 2. Biaya proses .....           | Rp. 50.000,-       |
| 3. Biaya panggilan .....        | Rp. 665.000,-      |
| 4. Redaksi putusan .....        | Rp. 5.000,-        |
| 5. <u>Meterai putusan</u> ..... | <u>Rp. 6.000,-</u> |
| Jumlah .....                    | Rp 756.000,-       |

24

## Catatan:

Dicatat disini bahwa pada hari : Selasa, tanggal 18 Desember 2013 Kuasa Tergugat-I dan Tergugat-II (I GEDE NYOMAN JANUPATI, SH, ) telah mengajukan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 198/ Pdt.G/2013/PN.Dps. tanggal 12 Nopember 2013.



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

Panitera Pengganti,

t.t.d

I NYOMAN SUARSANA.SH.

**Disclaimer**

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