



P U T U S A N

Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUGENG HERIWIJOTO, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jalan Halmahera No. 11 A, Denpasar – Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **1. AGUS TEKOM BABA ASA K. S., SH., MH., 2. WIRANATA TANNAYA, SH., 3. I GST. AGUNG DIAN HENDRAWAN, SH.**, para Advokat yang berkantor di **KANTOR ADVOKAT / PENGACARA Drs. J. KORASSA. S., SH., MH. & ASSOCIATES**, berkedudukan di Jln. Sekar Jepun VIII No. C/37, Gatot Subroto Timur, Denpasar – Bali, Kode Pos 80237, berdasarkan surat kuasa khusus 27 November 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 27 November 2015, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

L a w a n:

- 1. I MADE SUECA**, Laki-laki, Umur ± 57 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Bertempat tinggal di Jl. Imam Bonjol Gang Jero No. 6, Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. I KETUT JEN SWARDHIKA** disebut juga **I KETUT SUARDIKA**, Laki-laki, Umur ± 34 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Bertempat tinggal di Jl. Imam Bonjol Gang Jero No. 5, Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Hal 1 dari 57 Halaman Putusan Gugatan Perdatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



3. **PT. REKSO NASIONAL FOOD**, berkedudukan di Graha Rekso Building, 5th Floor, Jl. Bulevar Artha Gading Kav. A1 Sentra Bisnis Artha Gading, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, Indonesia, selaku Pengelola Restoran Mcdonald's di Jl. Teuku Umar Barat, Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

4. **MARIA MESSAKH**, Perempuan, Umur ± 57 tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol, Banjar Pekandelan, Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Denpasar, kemudian pindah ke Jl. Serma Jodog 10 Sanglah, Dusun Sanglah Timur, Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Denpasar, sekarang keberadaan dan tempat tinggalnya tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

5. **I KETUT MUSTIKA UDAYA, SH.**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Notaris/PPAT, berkedudukan di Jalan Gajah Mada No. 87, Kecamatan Tabanan, Tabanan, Bali 82113, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

Dan

I PUTU CHANDRA, SH., Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Notaris/PPAT, berkedudukan di Jl. Kepundung No. 48, Denpasar Timur, Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mempelajari bukti-bukti surat kedua belah pihak;

Setelah mendengar keterangan saksi yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Hal 2 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 November 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 30 November 2015 dalam Register Nomor 892/Pdt.G/2015/PN.Dps., mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2978, Gambar Situasi tertanggal 22 Maret 1997 No. 2484/1997, seluas 2.000 M2, tercantum atas nama I Ketut Jen Swardhika, I Made Sueca, terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan;
Sebelah Timur : Tanah milik;
Sebelah Selatan : Jalan;
Sebelah Barat : Tanah milik;

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa;

2. Bahwa pada bulan Desember 2001 Tergugat I dan Tergugat II telah menyewakan Tanah Sengketa a quo kepada almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) dengan rincian perjanjian sewa menyewa sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 92, tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Yang Menyewakan dengan almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Penyewa atas sebagian Tanah Sengketa a quo yaitu seluas 1.000 M2, batas-batasnya Utara: jalan; Timur: tanah milik; Selatan: jalan; Barat: tanah yang disewa almarhum suami Tergugat IV

Hal 3 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

(almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa), dengan harga sewa sebesar Rp.62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk jangka waktu selama 25 tahun dimulai dari tanggal 07 Januari 2002 sampai dengan tanggal 07 Januari 2027;

- b. Berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 94, tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Yang Menyewakan dengan almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Penyewa atas sebagian Tanah Sengketa a quo yaitu seluas 1.000 M2, batas-batasnya Utara: jalan; Timur: tanah yang disewa almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa); Selatan: jalan; Barat: tanah milik, dengan harga sewa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu selama 20 tahun dimulai dari tanggal 07 Januari 2002 sampai dengan tanggal 07 Januari 2022;

3. Bahwa almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) kemudian telah mengalihkan/memindahkan hak sewa atas Tanah Sengketa a quo kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa sebagai berikut:

- a. Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 93, tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat antara almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Yang Menyewakan dengan Penggugat sebagai pihak Penyewa atas sebagian Tanah Sengketa a quo yaitu seluas 1.000 M2, batas-batasnya menjadi Utara: jalan; Timur: tanah milik; Selatan: jalan; Barat: tanah yang disewa Penggugat, dengan harga sewa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu

Hal 4 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

selama 20 tahun dimulai dari tanggal 07 Januari 2002 sampai dengan tanggal 07 Januari 2022;

- b. Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 95, tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat antara almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Yang Menyewakan dengan Penggugat sebagai pihak Penyewa atas sebagian Tanah Sengketa a quo yaitu seluas 1.000 M2, batas-batasnya menjadi Utara: jalan; Timur: tanah yang disewa Penggugat; Selatan: jalan; Barat: tanah milik, dengan harga sewa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu selama 20 tahun dimulai dari tanggal 07 Januari 2002 sampai dengan tanggal 07 Januari 2022;

Oleh karena Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 93, tertanggal 13 Desember 2001 dan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 95, tertanggal 13 Desember 2001 tersebut dibuat pada masa perkawinan antara Tergugat IV dengan suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa), maka menurut hukum sudah sepatutnya Tergugat IV sebagai istri dari almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa ditarik menjadi pihak Tergugat dalam perkara a quo.

4. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 92, tertanggal 13 Desember 2001 dan Pasal 9 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 94, tertanggal 13 Desember 2001, kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Yang Menyewakan dengan almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Penyewa tersebut diatas almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) jelas-jelas diberikan hak dan/atau wewenang untuk memindahkan hak sewa

Hal 5 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

atas Tanah Sengketa a quo baik untuk sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain karenanya dengan telah dibuatnya Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 93, tertanggal 13 Desember 2001 dan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 95, tertanggal 13 Desember 2001 antara almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Yang Menyewakan dengan Penggugat sebagai pihak Penyewa serta telah dilakukannya pembayaran lunas atas harga sewa Tanah Sengketa tersebut oleh Penggugat kepada almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa), maka menurut hukum Penggugat adalah sah berkedudukan sebagai pemegang hak sewa atas Tanah Sengketa a quo;

5. Bahwa dalam perkembangannya, secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemegang hak sewa yang sah atas Tanah Sengketa a quo ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah menyewakan lagi Tanah Sengketa kepada Tergugat III sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V: Notaris/PPAT I Ketut Mustika Udaya, SH. antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Pemilik Tanah/Yang Menyewakan dengan Tergugat III sebagai pihak Penyewa dengan harga sewa sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) untuk jangka waktu selama 20 tahun yang mana dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 tersebut pada pokoknya telah disepakati pula bahwa Tanah Sengketa a quo akan dipergunakan sebagai Restoran Mcdonald's (merek dagang) yang dikelola oleh Tergugat III.

Berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 tersebut, maka secara tanpa hak Tergugat III kemudian telah menguasai Tanah Sengketa a quo dan mendirikan bangunan yang mana sampai

Hal 6 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

dengan sekarang dipergunakan sebagai tempat menjalankan kegiatan usaha Restoran Mcdonald's (merek dagang) yang dikelola oleh Tergugat III;

6. Bahwa oleh karena Tanah Sengketa a quo telah menjadi hak sewa yang sah dari Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 93, tertanggal 13 Desember 2001 dan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 95, tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat antara almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Yang Menyewakan dengan Penggugat sebagai pihak Penyewa, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menyewakan lagi Tanah Sengketa kepada Tergugat III adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum karenanya Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V: Notaris/PPAT I Ketut Mustika Udaya, SH. antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Pemilik Tanah/Yang Menyewakan dengan Tergugat III sebagai pihak Penyewa adalah jelas cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menyewakan lagi Tanah Sengketa kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka tindakan Tergugat III yang nyata-nyata telah menguasai Tanah Sengketa a quo, mendirikan bangunan dan menjalankan kegiatan usaha Restoran Mcdonald's (merek dagang) diatas Tanah Sengketa a quo adalah jelas pula merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat sebagai pemegang hak sewa yang sah atas Tanah Sengketa karenanya untuk menghindari kerugian yang lebih banyak dari Penggugat dan menghindari adanya permasalahan hukum yang lebih rumit/pelik dikemudian hari, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon

Hal 7 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

agar Pengadilan Negeri Denpasar terlebih dahulu menjatuhkan Putusan dalam Provisi untuk memerintahkan Tergugat III menangguhkan/menghentikan sementara seluruh kegiatan usaha Restoran Mcdonald's yang dikelola oleh Tergugat III diatas Tanah Sengketa sampai dengan perkara a quo memperoleh Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

8. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II yang telah menyewakan lagi Tanah Sengketa kepada Tergugat III baru Penggugat ketahui sekitar awal tahun 2015 yang mana disamping tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum ternyata Penggugat juga melihat adanya itikad buruk (*ter kwander trouw*) dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V yang menggunakan berbagai cara yang tidak sah agar dapat melakukan perjanjian sewa menyewa atas Tanah Sengketa a quo, hal tersebut dapat Penggugat uraikan sebagai berikut:

a. Notaris yang ditunjuk untuk memproses perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III yaitu Tergugat V jelas-jelas berbeda dengan Notaris yang memproses perjanjian sewa menyewa yang ada terlebih dahulu atas Tanah Sengketa a quo yakni antara Tergugat I, Tergugat II sebagai pihak Yang Menyewakan dengan almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Penyewa maupun berikutnya perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa atas Tanah Sengketa antara almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Yang Menyewakan dengan Penggugat sebagai pihak Penyewa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat.

Penunjukan Tergugat V sebagai Notaris yang memproses perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut

Hal 8 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

jelas-jelas bertujuan agar peristiwa hukum tersebut tidak diketahui Penggugat dan menyembunyikan status Tanah Sengketa yang ternyata telah menjadi hak sewa sah Penggugat;

- b. Selanjutnya, dari informasi yang Penggugat peroleh dari Tergugat I dan Tergugat II ternyata Tergugat III sebagai pihak penyewa atas Tanah Sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V: Notaris/PPAT I Ketut Mustika Udaya, SH. tersebut sama sekali belum melakukan kewajiban untuk membayar harga atau biaya sewa atas Tanah Sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II;
- c. Tergugat V tidak pernah memberikan salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 tersebut kepada Tergugat I, II sebagai pihak Yang Menyewakan/pemilik tanah, dan salinan perjanjian a quo hanya diberikan kepada Tergugat III sebagai pihak penyewa. Pada saat Tergugat I, II bersama dengan Penggugat datang ke kantor Tergugat V untuk menanyakan atau mengkonfirmasi permasalahan tersebut ternyata pihak Tergugat V hanya memberikan *Doorslag* kepada Tergugat I, II dan bukan berupa salinan resmi atas Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 tersebut;
- d. Tergugat V selaku Notaris yang memproses perjanjian sewa menyewa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut juga sama sekali tidak pernah melakukan penelusuran/kroscek ataupun menanyakan kepada Tergugat I, Tergugat II sebagai pemilik Tanah Sengketa a quo apakah status Tanah Sengketa adalah "*clear*" dan bebas dari hak sewa pihak lain.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka jelaslah dapat ditegaskan bahwa Tergugat III adalah pihak penyewa yang bertikad buruk yang tidak patut

Hal 9 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

mendapatkan perlindungan hukum, dan Tergugat V sebagai Notaris atau pejabat umum yang berwenang juga kurang menerapkan prinsip kehati-hatian karena tanpa dasar yang sah telah melakukan proses perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III, oleh sebab itu sudah sepatutnya menurut hukum Akta No.11, tertanggal 06 Mei 2013 telah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan karenanya harus batal demi hukum.

9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada poin 5 s/d 8 diatas jelas sangat merugikan Penggugat sebagai pemegang hak sewa yang sah atas Tanah Sengketa a quo, selanjutnya oleh karena Tergugat III adalah sebagai penyewa yang beritikad buruk yang sama sekali belum melakukan kewajiban kepada Tergugat I, II untuk membayar harga atau biaya sewa atas Tanah Sengketa dan Tergugat V karena kelalaiannya ikut serta menyebabkan terjadinya proses perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III atas Tanah Sengketa a quo, maka menurut hukum sudah sepatutnya Tergugat III dan Tergugat V ikut dihukum bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tersebut, maka sejak tahun 2013 Penggugat sama sekali tidak dapat menikmati hak sewa atas Tanah Sengketa a quo yang mana Penggugat hitung per tahunnya nilai kerugian yang dialami adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua miliar rupiah).

Apabila dihitung sejak tahun 2013 maka sisa jangka waktu sewa yang dimiliki oleh Penggugat sampai dengan tahun 2022 adalah selama 9

Hal 10 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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)



tahun sehingga jumlah ganti rugi yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V adalah:
 $9 \times \text{Rp. } 2.000.000.000,-$ (dua miliar rupiah) = $\text{Rp. } 18.000.000.000,-$ (delapan belas miliar rupiah);

b. Kerugian immateriil:

Akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tersebut telah menyebabkan tekanan psikis dan nama baik/reputasi Penggugat menjadi terganggu yang mana apabila Penggugat hitung nilai kerugian yang dialami adalah sebesar $\text{Rp. } 5.000.000.000,-$ (lima miliar rupiah);

10. Bahwa selama ini Penggugat telah beberapa kali meminta agar para Tergugat bersedia menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dan telah pula memberikan Somasi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa), namun usaha Penggugat tersebut sia-sia belaka oleh karenanya terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Denpasar;

11. Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran yang cukup beralasan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan memindah tangankan atau menjaminkan ataupun menyewakan lagi Tanah Sengketa tersebut kepada pihak ketiga secara sepihak karenanya maka sudah sepatutnya Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Yth. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara a quo terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap seluruh Tanah Sengketa a quo beserta seluruh bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa a quo;

12. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara a quo oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V, maka Penggugat

Hal 11 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan terhitung sejak perkara a quo diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar;

13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat a quo telah didasarkan pada bukti-bukti yang cukup dan beralasan hukum, maka sesuai dengan ketentuan pasal 191 RBg ayat (1) Penggugat mohon agar putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat mohon kehadiran Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, sudi kiranya memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menangguhkan atau menghentikan sementara seluruh kegiatan usaha Restoran Mcdonald's yang dikelola oleh Tergugat III diatas Tanah Sengketa a quo sampai dengan perkara a quo memperoleh Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 93, tertanggal 13 Desember 2001 dan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 95, tertanggal 13 Desember 2001 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat antara almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Yang

Hal 12 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyewakan dengan Penggugat sebagai pihak Penyewa atas keseluruhan Tanah Sengketa a quo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

3. Menyatakan hukum Penggugat adalah sebagai pemegang hak sewa yang sah atas keseluruhan Tanah Sengketa a quo;
4. Menyatakan hukum tindakan Tergugat I, Tergugat II yang telah menyewakan lagi Tanah Sengketa kepada Tergugat III termasuk tindakan Tergugat III yang kemudian telah menguasai Tanah Sengketa a quo, mendirikan bangunan dan menjalankan kegiatan usaha Restoran Mcdonald's (merek dagang) diatas Tanah Sengketa a quo adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V: Notaris/PPAT I Ketut Mustika Udaya, SH. antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Pemilik Tanah/Yang Menyewakan dengan Tergugat III sebagai pihak Penyewa adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dinyatakan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat serentak dan sekaligus dengan rincian jumlah ganti rugi sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil: dihitung sejak tahun 2013 sisa jangka waktu sewa yang dimiliki oleh Penggugat sampai dengan tahun 2022 adalah selama 9 tahun sehingga jumlah ganti rugi yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V adalah:
$$9 \times \text{Rp. 2.000.000.000, - (dua miliar rupiah)} = \text{Rp. 18.000.000.000, -}$$

(delapan belas miliar rupiah);

Hal 13 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

- b. Kerugian immateriil: akibat tekanan psikis dan terganggunya nama baik/reputasi Penggugat jumlah ganti rugi yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima miliar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap Tanah Sengketa beserta seluruh bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2978, Gambar Situasi tertanggal 22 Maret 1997 No. 2484/1997, seluas 2.000 M2, tercantum atas nama I Ketut Jen Swardhika, I Made Sueca, terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali a quo dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah milik;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Tanah milik;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan, terhitung sejak perkara a quo diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Hal 14 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap di persidangan:

- Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya tersebut diatas;
- Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya: Ni Wayan Sukarni, SH. dan I Nyoman Pasek Gunawan, SH., Advokat pada Kantor Advokat Ni Wayan Sukarni, SH. & Rekan, berkedudukan di Jl. Antasura G Batusari Timur No.23, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal – Desember 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 Desember 2015;
- Tergugat III datang menghadap Kuasa Hukumnya: I Made Adhy Mustika, SH., dan Adnyana, SH.MH., para Advokat, beralamat kantor di Jalan G Fujiyama III No.24, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 28 Desember 2015;
- Tergugat V datang menghadap Kuasa Hukumnya: I Made Adhy Mustika, SH., dan Adnyana, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Desember 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 28 Desember 2015;
- Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma

Hal 15 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Esthar Oktavi, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 April 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali atas apa yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat angka 1,2, 3 dan 4 gugatan adalah benar, bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2978, Gambar Situasi tertanggal 22 Maret 1997 No. 2484/1997, seluas 2.000 M2, tercantum atas nama I Ketut Jen Swardhika, I Made Sueca, terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali ,

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Timur : Tanah milik:

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Tanah milik ;

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa;

Hal 16 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar pada bulan Desember 2001 Tergugat I dan Tergugat II telah menyewakan Tanah Sengketa a quo kepada almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa), dengan rincian perjanjian sewa menyewa sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 92, tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Yang Menyewakan dengan almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Penyewa atas sebagian Tanah Sengketa a quo yaitu seluas 1.000 M2, batas-batasnya Utara: jalan; Timur: tanah milik; Selatan: jalan; Barat: tanah yang disewa almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa), dengan harga sewa sebesar Rp. 62.500.000.- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk jangka waktu selama 25 tahun dimulai dari tanggal 07 Januari 2002 sampai dengan tanggal 07 Januari 2027;
- b. Berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 94, tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Yang Menyewakan dengan almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Penyewa atas sebagian Tanah Sengketa a quo yaitu seluas 1.000 M2, batas-batasnya Utara: jalan; Timur: tanah yang disewa almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa); Selatan: jalan; Barat: tanah milik, dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu selama 20 tahun dimulai dari tanggal 07 Januari 2002 sampai dengan tanggal 07 Januari 2022;

Hal 17 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

4. Bahwa benar almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) kemudian telah mengalihkan/memindahkan hak sewa atas Tanah Sengketa a quo kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa sebagai berikut:
 - a. Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 93, tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat antara almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Yang Menyewakan dengan Penggugat sebagai pihak Penyewa atas sebagian Tanah Sengketa a quo yaitu seluas 1.000 M2, batas-batasnya menjadi Utara: jalan; Timur: tanah milik; Selatan: jalan; Barat: tanah yang disewa Penggugat, dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu selama 20 tahun dimulai dari tanggal 07 Januari 2002 sampai dengan tanggal 07 Januari 2022;
 - b. Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 95, tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat antara almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) sebagai pihak Yang Menyewakan dengan Penggugat sebagai pihak Penyewa atas sebagian Tanah Sengketa a quo yaitu seluas 1.000 M2, batas-batasnya menjadi Utara: jalan; Timur: tanah yang disewa Penggugat; Selatan: jalan; Barat: tanah milik, dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu selama 20 tahun dimulai dari tanggal 07 Januari 2002 sampai dengan tanggal 07 Januari 2022;
5. Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa No.11 tanggal 06 Mei 2013 dihadapan Tergugat V, akan tetapi pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II hanya mengikuti saja apa kata

Hal 18 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

dari almarhum suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) yang mengajak Tergugat I dan Tergugat II ke Notaris I Ketut Mustika Udaya, SH (Tergugat V) untuk menandatangani Surat Perjanjian yang isinya tidak pernah diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi menurut keterangan suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa) surat-surat tersebut sebagai tindak lanjut dari perjanjian sewa menyewa yang pernah dahulu Tergugat I dan Tergugat II tanda tangani dengan suami Tergugat IV, sehingga Tergugat I dan Tergugat II mau menandatangani Perjanjian yang baru tersebut;

6. Bahwa belakangan baru Tergugat I dan Tergugat II ketahui bahwa isi Perjanjian Sewa Menyewa No. 11 tanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V tersebut adalah tentang sewa menyewa tanah milik Tergugat I dengan Tergugat II dengan Tergugat III, akan tetapi oleh karena isi maksud dan tujuannya tidak pernah dijelaskan dan diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II yang tidak paham hukum, lagipula salinannya juga tidak diberikan kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka terbukti Perjanjian Sewa Menyewa No. 11 tanggal 06 Mei 2013 tersebut telah dibuat dengan etikad buruk oleh suami Tergugat IV dengan Tergugat III;
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 07 September 2015 datang menghadap kepada Tergugat V untuk meminta salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 akan tetapi Tergugat V hanya memberikan *Doorslag* Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013;
8. Bahwa pada saat menerima *Doorslag* tersebut Tergugat I dan Tergugat II baru mengetahui bahwa Tanah Sengketa tersebut disewa oleh Tergugat III dengan harga sewa sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) untuk jangka waktu selama 20 tahun dan akan dipergunakan sebagai Restoran

Hal 19 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

Mcdonald's (merek dagang) yang dikelola oleh Tergugat III, dan saat ini Restoran tersebut telah beroperasi, sehingga terbukti Tergugat III telah mendapatkan manfaat dari obyek tanah sengketa tersebut, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik tanah sama sekali belum mendapatkan haknya berupa uang sewa;

9. Bahwa sebagai pemilik tanah sebagai pihak yang menyewakan Tergugat I dan Tergugat II sama sekali belum dan tidak pernah menerima pembayaran sejumlah Rp. 6.000.000.000,-(enam miliar rupiah) atas sewa dari Tergugat III sebagai penyewa atas Tanah Sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11. tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V tersebut, baik secara langsung maupun melalui pihak lain, sehingga Tergugat I dan Tergugat II belum mendapatkan haknya atas uang sewa tersebut, dengan demikian terbukti Tergugat III telah Wan Prestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II;

10. Bahwa timbulnya kejanggalan-kejanggalan dalam membuat dan melaksanakan isi Perjanjian tersebut telah dapat membuktikan bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 dibuat dengan etika buruk oleh pihak-pihak yang mendapatkan keuntungan dari Perjanjian tersebut yakni suami Tergugat IV dan Tergugat III, terbukti dengan adanya fakta hukum :

- besarnya harga sewa tidak pernah diberi tahu kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik tanah sengketa baik oleh suami Tergugat IV maupun oleh Tergugat III dan Tergugat V sebagai Notaris,
- uang sewa tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik oleh suami Tergugat IV maupun oleh Tergugat III ;

Hal 20 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

- tidak ada kuitansi penerimaan yang sah sebagai bukti pembayaran sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian tersebut yang ditanda tangani Tergugat I dan Tergugat II;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 terbukti cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;

11. Bahwa dari apa yang telah Tergugat I dan Tergugat II tegaskan dalam poin 1 s/d 9 diatas, Tergugat I dan Tergugat II tidaklah mempunyai etika dalam proses sewa menyewa tanah miliknya tersebut, terjadinya dan timbulnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 akibat adanya etika buruk dari suami Tergugat IV dan Tergugat III, sehingga dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II menjadi KORBAN yang dirugikan tidak pernah menerima pembayaran sewa dari Tergugat III, yang diakibatkan perbuatan hukum suami Tergugat IV yang mengajak dan menyuruh Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 dihadapan Tergugat V sebagaimana telah diuraikan diatas tersebut, maka oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II harus dilepaskan dari tuntutan Penggugat;

12. Bahwa Tergugat III sebagai pihak telah mendapat manfaat atas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II tanpa melakukan pembayaran kepada Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan sebelumnya tanah tersebut hak sewanya telah dipegang oleh Penggugat, maka sudahlah patut Tergugat III dihukum untuk membayar seluruh kerugian yang timbul, yang dituntut oleh Penggugat dalam perkara a quo sebagai pihak yang memegang hak sewa berdasarkan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 93, tertanggal 13 Desember 2001 dan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 95, tertanggal 13 Desember 2001;

Hal 21 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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)



13. Bahwa namun demikian sebagai bentuk etika baik dan solusi penyelesaian masalah, Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik tanah sengketa, apabila seandainya Tergugat III dapat membuktikan dalam persidangan perkara a quo telah membayar sewa tanah sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 11, tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat I dan Tergugat II bersedia untuk memberika kompensasi ganti rugi kepada Penggugat berupa pemberian hak sewa atas Tanah Sengketa tersebut selama 9 tahun terhitung setelah masa sewa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III berakhir pada tanggal 05 Mei 2033;

Untuk selain dan selebihnya Tergugat I dan Tergugat II tidak tanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat I dan Tergugat II ;

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam jawaban tersebut diatas, mohon kiranya Yth. Majelis Hakim pimpinan sidang brekenan memeriksa dan memutus perkara aquo dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Mohon Putusan yang seadil adiknya ;

Jawaban Tergugat III:

Dalam Konpensi :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menguraikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyewakan tanah sengketa kepada suami Tergugat IV almarhum Gusti Ketut Anom Kesumayasa berdasarkan Akta

Hal 22 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Perjanjian Sewa-Menyewa tanah No.92 tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dan berdasarkan Akta Perjanjian sewa-menyewa tanah No.94 tertanggal 12 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat kemudian suami Tergugat IV (Gusti Ketut Anom Kesumayasa (alm)) mengalihkan hak sewa atas tanah sengketa kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa No.93 tertanggal 12 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dan akta perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa No.95 tertanggal 13 Desember 2001 kemudian secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat tanah sengketa ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah menyewakan lagi kepada Tergugat III sebagaimana dalam akta perjanjian sewa-menyewa No.11 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V Notaris/PPAT I Ketut Mustika Udaya, S.H. oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menyewakan lagi tanah sengketa kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut sudah barang tentu kesalahan subjek oleh karena Tergugat III tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat kalau seandainya benar tanah sengketa yang disewa oleh Penggugat karena pengalihan hak sewa dari suami Tergugat IV dan senyatanya Tergugat I dan Tergugat II yang telah menyewakan tanah sengketa kepada Tergugat III maka sudah sepatutnya Tergugat III dikeluarkan dari gugatan aquo oleh karena Penggugat hanya berhak menuntut hak sewanya kepada Tergugat I, Tergugat II dan suami Tergugat IV;

3. Bahwa kalau seandainya benar Penggugat mendapatkan pengalihan hak sewa berdasarkan akta perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa No.93 tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat

Hal 23 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan akta pemindahan dan penyerahan hak sewa No.95 tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat oleh karena dalam kurun waktu yang begitu lama dari tahun 2001 sampai dengan 2015 Penggugat tidak pernah menikmati tanah yang disewanya maka pengalihan hak sewa terhadap tanah sengketa adalah tidak sesuai dengan hukum kontrak dimana menurut M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Persepektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktek Hukum karangan DR.Muhammad Syaifudin, SH., M.Hum halaman 67 menyatakan obyek hukum kontrak berupa prestasi dalam bentuk memberikan sesuatu (te geven) berupa penyerahan sesuatu barang atau memberikan sesuatu kenikmatan atas suatu barang, misalnya dalam jual beli, penjual berkewajiban menyerahkan barangnya atau orang yang menyewakan berkewajiban memberikan kenikmatan atas barang yang disewakan begitu pula, dalam hal sewa menyewa yang diatur dalam pasal 1550 KUHPerdato yang mengatur pihak yang menyewakan harus membiarkan si penyewa menikmati barang sewaan secara tentram selama jangka waktu sewa masih berjalan, atas dasar tersebut kalau seandainya benar Penggugat menyewa tanah sengketa dari suami Tergugat V dan juga Tergugat I dan Tergugat II tidak mendapatkan kenikmatan atas tanah yang disewanya sudah sepatutnya Penggugat menuntut suami Tergugat IV, Tergugat I dan Tergugat II dan tidak berdasarkan hukum Penggugat menggugat Tergugat III;

4. Bahwa tidak benar Tergugat III menyewa tanah sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian sewa-menyewa No.11 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V Notaris/PPAT I Ketut Mustika Udaya, S.H. adalah perbuatan melawan hukum oleh karena Tergugat III menyewa tanah sengketa dari orang yang

Hal 24 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

berhak dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik tanah sengketa dan sewa menyewa tersebut telah dibayar lunas begitu pula Tergugat III telah menikmati atau menguasai tanah yang disewanya (tanah sengketa), sebagaimana diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata; sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Bahwa Tergugat III menyewa tanah sengketa dari Tergugat I dan II berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa menyewa No.11 tertanggal 06-05-2013 yang dibuat dihadapan I Ketut Mustika Udaya SH. Notaris di Tabanan sebagaimana dalam pasal 6 akta perjanjian sewa menyewa tersebut Tergugat III setuju untuk membayar uang sewa atas persil untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun masa sewa dengan Jumlah Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dari jumlah sewa menyewa tersebut Tergugat III telah membayar lunas sebagaimana yang diatur dalam pasal 6 tersebut, oleh karena Tergugat telah membayar lunas harga sewa kepada Tergugat I dan II dan juga Tergugat III sudah menguasai/menikmati tanah sengketa yang disewa maka berdasarkan pasal 1550 huruf 3e KUH Perdata mengatur pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewanya selama berlangsungnya sewa, atas dasar tersebut tidak ada alasan hukum Penggugat menuntut Akta Perjajian Sewa Menyewa No.11, tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V; Notaris/PPAT I Ketut Mustika Udaya,SH. Antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak pemilik tanah/ yang menyewakan dengan Tergugat III sebagai penyewa adalah cacat

Hal 25 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dinyatakan batal demi hukum ;

5. Bahwa tidak benar Tergugat III menyewa tanah sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II secara diam-diam sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 5, oleh karena Tergugat III menyewa tanah sengketa dilakukan atas dasar kesepakatan antara Tergugat III dengan Tergugat I dan II, kesepakatan tersebut dibuatkan dalam bentuk akta otentik dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris I Ketut Mustika Udaya SH. Di Tabanan dan sebelum Tergugat III sepakat dengan Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.11 tertanggal 06 Mei 2013 dihadapan Notaris I Ketut Mustika Udaya, pihak Tergugat I dan tergugat II menyatakan terlebih dahulu bahwa tanah sengketa pernah disewakan kepada Gusti Ketut Anom Kesumayasa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah tertanggal tiga belas desember dua ribu satu (13-12-2001) No.92 dan 94 keduanya dibuat dihadapan I Putu Chandra, sarjana Hukum, Notaris di Denpasar dan terhadap Akta Sewa Menyewa tanah berdasarkan akta No.92 dan 94 pihak Tergugat I dan Tergugat II dengan Gusti Ketut Anom Kesumayasa telah membuat akta Pembatalan No.10 tanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Ketut Mustika Udaya,SH. Notaris di Tabanan dalam akta No.10 tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II sepakat dengan Gusti Anom Kesumayasa, sebagaimana dalam pasal 1 akta No.10 diatur bahwa berdasarkan Akta Sewa Menyewa tanah tertanggal tiga belas desember dua ribu satu (13-12-2001) No.92 dan 94, keduanya dibuat dihadapan I Putu Chandra,Sarjana Hukum,Notaris di Denpasar, dengan ini dibatalkan sehingga dengan demikian dinyatakan tidak berlaku dan dianggap seolah-olah tidak pernah dibuat diantara pihak-pihak, atas dasar tersebut Tergugat III menyewa tanah sengketa dari Tergugat I dan Tergugat

Hal 26 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

II berdasarkan Akta No.11 tanggal 06 Mei 2013 dibuat dihadapan I Ketut Mustika Udaya,SH, Notaris di tabanan adalah sah menurut hukum oleh karena telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 7 adalah tidak benar, oleh karena Tergugat III menyewa tanah sengketa telah berdasarkan alasan hukum yang sah, sebagaimana telah dijelaskan diatas Tergugat III menyewa dari Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemilik tanah yang sah atas tanah sengketa, sewa menyewa tersebut telah diabayar lunas sesuai dengan jangka waktu sewa menyewa dan juga Tergugat III telah menguasai dan menikmati tanah sengketa yang peruntukannya untuk sebuah restoran yang dioperasikan dibawah nama merek dagang, merek jasa dan/atau nama dagang "McDonald'S" dan merupakan fakta pada saat Tergugat III menyewa tanah sengketa sejak tanggal 06 Mei 2013 sebagaimana Akta No.11 tanggal 06 Mei 2013, Tergugat III menguasai dan menikmati tanah sengketa dengan memulai pembangunan restoran sampai dengan beroperasionalnya restoran yang dioperasikan dibawah merek dagang, merek jasa dan/atau nama dagang "McDonald'S" tidak ada pihak-pihak yang berkeberatan termasuk Penggugat tidak pernah menyatakan keberatan, atas dasar tersebut tidak ada alasan hukum Penggugat menuntut dalam provisi untuk memerintahkan Tergugat III menanggukkan/menghentikan sementara seluruh kegiatan usaha Restoran "McDonald'S"
7. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat angka 8, oleh karena Tergugat III sebagai pihak penyewa tanah sengketa telah sesuai dengan hukum yang berlaku dan juga Tergugat III sebagai penyewa tanah sengketa mempunyai itikad baik dimana Tergugat III telah melakukan pembayaran lunas terhadap

Hal 27 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

uang sewa dari tanah sengketa sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa menyewa No. 11 tanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan I Ketut Mustika Udaya, SH Notaris di Tabanan sebagaimana diatur dalam pasal 6 akta tersebut yaitu uang sewa dan cara pembayaran :

1. Dengan mempertimbangkan penggunaan persil serta ketentuan-ketentuan yang dibuat dalam perjanjian ini oleh pemilik persil, maka untuk penggunaan atas persil tersebut, PTRNF setuju untuk membayar uang sewa atas persil untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun masa sewa dengan jumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) atau Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per tahun yang akan dibayarkan dengan cara sebagai berikut :
 - a. Pembayaran pertama adalah sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari uang sewa tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang akan dibayar pada saat serah terima persil dari pemilik persil ke PTRNF.
 - b. Pembayara kedua adalah sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari uang sewa selama 20 tahun atau sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan satu bulan setelah serah terima tanah dari pemilik tanah ke PTRNF
 - c. Pembayar ketiga adalah sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari uang sewa selama 20 tahun atau sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan dua bulan setelah serah terima tanah dari pemilik tanah ke PTRNF.
 - d. Pembayaran terakhir adalah sebesar 10 % (sepuluh persen) dari uang sewa selama 20 (dua puluh) tahun atau sebesar Rp.

Hal 28 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan tiga bulan setelah serah terima tanah dari pemilik tanah ke PTRNF.

Bahwa dalam angka 7 dalam pasal 6 tersebut diatas diatur uang sewa harus mulai dibayar oleh PTRNF ke rekening persil dengan keterangan sebagai berikut :

Bank : Bank Central Asia

Kantor Cabang : Grand Sudirman

Nomor Rekening : 611.036.651.3

Atas nama : Anom Kusumajaya IGK

Atau bank rekening lain, sebagaimana ditentukan secara tertulis oleh Pemilik Persil.

Oleh karena Tergugat III telah melakukan kewajibannya sebagaimana diatur di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut dan juga telah menguasai dan menikmati tanah sengketa yang menjadi objek sewa maka menurut hukum Tergugat III sebagai penyewa yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;

8. Bahwa oleh karena Tergugat III sebagai penyewa tanah sengketa telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dan telah melakukan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11 tanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan I Ketut Mustika Udaya SH Notaris di Tabanan sehingga tidak benar Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi dari penggugat sebagaimana dalil gugatannya angka 9 untuk ditolak seluruhnya;

Hal 29 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena Tergugat III tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan penggugat yaitu permohonan sita dan tuntutan uang paksa sepatutnya ditolak.

Dalam Rekonpensi :

1. Bahwa segala yang terurai dalam bagian Konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan atau menjadi satu kesatuan dalam bagian Rekonpensi ini.
2. Bahwa penggugat Rekonpensi menyewa tanah sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi berdasarkan akta Nomor 11 tanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan I Ketut Mustika Udaya SH Notaris di Tabanan, pada saat Penggugat Konpensi menguasai dan menikmati tanah sengketa tidak ada pihak-pihak yang berkeberatan termasuk dalam hal ini tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa Tergugat Rekonpensi menyatakan dirinya sebagai penyewa tanah sengketa berdasarkan akta perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa Nomor 93 tertanggal 13 Desember 2001 dan akta perjanjian dan penyerahan hak sewa nomor 95 tertanggal 13 Desember 2001 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris I Putu Chandra SH di Denpasar. Akan tetapi Tergugat Rekonpensi tidak pernah menguasai dan menikmati tanah sengketa oleh karena Tergugat Rekonpensi tidak pernah menguasai dan menikmati tanah sengketa maka hak sewa menyewa sebagaimana dalil Tergugat Rekonpensi tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1550 angka 1 huruf e yang mengatur pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan, dan perlu adanya sesuatu janji untuk itu menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi tidak pernah menguasai atau menikmati tanah sengketa terbukti dan merupakan fakta pada saat Penggugat Rekonpensi

Hal 30 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

menyewa tanah sengketa tidak ada halangan atau keberatan dari pihak siapa pun juga termasuk dalam hal ini Tergugat Rekonpensi.

5. Bahwa Tergugat Rekonpensi yang tidak menguasai dan menikmati tanah sengketa dan setelah Penggugat Rekonpensi menguasai dan menikmati tanah sengketa sejak tanggal 06 Mei 2013 dan sejak itu pula Penggugat Rekonpensi telah mendirikan bangunan di atas tanah sengketa untuk kepentingan sebuah restoran yang dioperasikan di bawah nama merk dagang, merk jasa/ atau nama dagang "McDonald's", dalam tenggang waktu tersebut Tergugat Rekonpensi tidak pernah menyatakan keberatan atas upaya-upaya Penggugat Rekonpensi mengoperasikan tanah sengketa akan tetapi secara tiba-tiba Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan aquo dengan dalil Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal mengoperasikan tanah sengketa, oleh karena dalil gugatan Tergugat Rekonpensi tidak berdasarkan hukum dan ada upaya atau maksud pembiaran terhadap penggugat Rekonpensi sampai dengan mengoperasikan tanah sengketa atau sampai berdirinya sebuah Restoran yang dioperasikan di bawah nama merk dagang, merk jasa/ atau nama dagang "McDonald's" jelas-jelas perbuatan Tergugat Rekonpensi mempunyai itikad buruk di dalam mengajukan gugatan aquo yang dapat mengakibatkan nama baik atau kepercayaan publik terhadap Penggugat dalam mengoperasikan merk dagang, merk jasa/ atau nama dagang "McDonald's" sehingga perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa berdasarkan dokumentasi yang disampaikan oleh Tergugat Rekonpensi yaitu akta perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa Nomor 93 tertanggal 13 Desember 2001 dan akta perjanjian dan penyerahan hak sewa nomor 95 tertanggal 13 Desember 2001 yang keduanya dibuat

Hal 31 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

dihadapan Notaris I Putu Chandra SH di Denpasar, yang mana ke dua perjanjian tersebut merupakan turunan dari Akta Sewa menyewa tanah No. 92 dan No.94 tanggal 13 Desember 2001, yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat, dapat dilihat suatu ketidakwajaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi dengan tidak langsung menyewa lahan kepada Tergugat 1 dan Tergugat II, namun melalui suami dari Tergugat IV, sedangkan jika dilihat berdasarkan dokumentasi yang ada sewa menyewa tanah antara Tergugat I dan Tergugat II dengan suami dari Tergugat IV, yang kemudian oleh Suami dari Tergugat IV dialihkan kepada Tergugat Rekonsensi, terjadi di hari yang sama dan saat yang bersamaan, mengingat bahwa penomoran dalam akta Notaris diberikan secara urut.

7. Bahwa Itikad tidak baik dari Tergugat Rekonsensi juga dapat terlihat dari isi perjanjian sewa menyewa, di mana biaya sewa di dalam akta sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan suami dari Tergugat IV yaitu akta Nomor 92 tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah sebesar Rp. 62.500.000(enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) untuk jangka waktu 25 tahun atau sebesar Rp.2.500.000 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) per tahunnya. Yang kemudian dialihkan kepada Tergugat rekonsensi berdasarkan perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa Nomor 93 tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dengan biaya sewa sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) untuk jangka waktu 20 tahun atau sebesar Rp.2.500.000 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) pertahun. Hal yang sama juga dapat dilihat dalam dilihat berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan suami dari Tergugat IV yaitu akta Nomor 94 tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, biaya sewa menyewanya adalah sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) untuk jangka waktu

Hal 32 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

20 tahun atau sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) pertahun yang kemudian dialihkan kepada Tergugat rekonsensi berdasarkan perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa Nomor 95 tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dengan biaya sewa sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) untuk jangka waktu 20 tahun atau sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) pertahun.

Berdasarkan data yang ada tersebut maka terdapat suatu hal yang tidak wajar, dalam transaksi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi dengan Suami Tergugat IV serta Tergugat I dan Tergugat II, selain transaksi yang diadakan bersamaan namun juga tidak ada perbedaan nilai sewa, sedangkan pada praktek yang berlaku umum, biasanya jika seseorang ingin melakukan pengoperan sewa, maka biasanya dilakukan di waktu yang berbeda dengan nilai yang berbeda. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi sebagaimana dimaksud dalam butir 6 dan 7 sangat tidak wajar dan dalam hal ini dapat terlihat perbuatan Tergugat Rekonsensi mempunyai itikad buruk, di dalam mengajukan gugatan aquo yang dapat mengakibatkan nama baik atau kepercayaan publik terhadap Penggugat dalam mengoperasikan merk dagang, merk jasa/ atau nama dagang "McDonald's" sehingga perbuatan Tergugat Rekonsensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonsensi dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian materiil : akibat adanya gugatan Tergugat Rekonsensi sehingga Penggugat Rekonsensi untuk menghadapi gugatan aquo telah

Hal 33 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

mengeluarkan biaya-biaya akomodasi dari Jakarta ke Denpasar begitu juga sebaliknya dari Denpasar ke Jakarta yang diperhitungkan sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta Rupiah) ;

- b. Kerugian imateriil : akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi telah menyebabkan nama baik atau reputasi Penggugat sebagai suatu perusahaan yang cukup dikenal di seluruh dunia dengan terganggunya nama baik / reputasi Penggugat sebagai suatu perusahaan yang telah dikenal di seluruh dunia sehingga nilai kerugian yang dialami adalah sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga milyar Rupiah) ;

9. Bahwa untuk menjamin pembayaran tuntutan ganti rugi tersebut, Penggugat Rekonsensi mohon agar Majelis Hakim yang terhormat meletakkan sita atas harta-harta kekayaan milik Tergugat Rekonsensi yang nantinya Penggugat Rekonsensi akan ajukan;

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan Provisi dari Penggugat Kompensi

Dalam Rekonsensi :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Hal 34 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi yaitu kerugian materiil sebesar Rp, 100.000.000 (seratus juta Rupiah) dan imateriil sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga milyar Rupiah) ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ;

Dalam konpensi/rekonpensi:

- Menghukum penggugat konpensi/ tergugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat V:

DalamKonpensi :

1. BahwaTergugat V menolak seluruh dalil-dalil gugatanPenggugatkecuali yang diakuinya secara tegas-tegas;
2. Bahwa Penggugat telah membenarkan tanah sengketa disewakan oleh Tergugat I danTergugat II kepada Tergugat III sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.11, tertanggal 06 Mei yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Ketut Mustika Udaya SH. AntaraTergugat I danTergugat II sebagai pihak pemilik tanah/ yang menyewakan dengan Tergugat III sebagai pihak penyewa dengan harga sewa sebesar Rp.6.000.000.000 (enam milyar rupiah) untuk jangka waktu selama 20 tahun, yang mana dalam Perjanjian Sewa Menyewa No.11 tertanggal 06 Mei 2013 tersebut pada pokoknya telah disepakati pula bahwa tanah sengketa akan dipergunakan sebagai Restoran Mcdonald"S (merek dagang) yang dikelola olehTergugat III.
3. Bahwa Akta No.11 tertanggal 06 Mei 2013 adalah merupakan akta otentik menurut pasal 1868 KUH Perdata adalah akta dalam bentuk yang ditentukan undang-undang yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang

Hal 35 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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)



berkuasa (pejabat umum) untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Bahwa Akta No.11 tertanggal 06 Mei 2013 merupakan akta otentik dan merupakan akta pihak yaitu dua orang dating kenotaris, merangkan bahwa mereka telah membuat suatu kontrak dan memintan otaris untuk membuat akta, maka akta itu adalah akta yang dibuat dihadapan notaris. Notaris dalam hal ini hanya mendengarkan dari para pihak yang menghadap dan menerangkan dalam akta, jadi dalam hal ini Akta No.11 tertanggal 06 Mei 2013 dimana Tergugat I dan Tergugat II bersama Gusti Ketut Kusuma yasa dan Tergugat III dating menghadap Tergugat V meminta untuk membuat akta.

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersama Gusti Ketut Kusumayasa dan Tergugat III dating bersama-sama datang menghadap dengan tujuan untuk membuat akta sewa menyewa tanah sengketa, pihak Tergugat I dan Tergugat bersama Gusti Ketut Anom Kusumayasa terlebih dahulu menerangkan bahwa tanah sengketa oleh Tergugat I dan II pernah disewakan kepada Gusti Ketut Anom Kusumayasa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah tertanggal 13-12-2001, Nomor 92 dan 94 keduanya dibuat dihadapan I Putu Chandra SH, Notaris di Denpasar, dan pihak Tergugat I dan II bersama Gusti Ketut Anom Kusumayasa setelah para pihak menghadap kepada Tergugat V dengan tujuan membuat akta sewa menyewa tanah sengketa pihak Tergugat I dan Tergugat II bersama Gusti Ketut Anom Kusumayasa sepakat membatalkan Akta No.92 dan 94 tersebut dan dibuat Akta Pembatalan No.10 tanggal 06 Mei 2013, sebagaimana dalam pasal 1 Akta Pembatalan No.10 tanggal 06 Mei 2013 di atur bahwa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah tertanggal 13-12-2001, nomor 92 dan 94, keduanya yang dibuat dihadapan I Putu Chandra,SH., Notaris di Denpasar dengan ini dibatalkan, sehingga dengan

Hal 36 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian dinyatakan tidak berlaku dan dianggap seolah-olah tidak pernah dibuat di antara pihak-pihak, setelah dibuatnya akta no.10 tersebut selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II yang didampingi Gusti Ketut Anom Kusumayasa bersama Tergugat III membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.11 tertanggal 06 Mei 2013 dihadapan Tergugat V. Berdasarkan pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, **Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik adalah Notaris.** Dan berdasarkan pasal 15 Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Seorang Notaris memiliki kewenangan untuk membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik ;

5. Bahwa oleh karena Akta No.11 tanggal 06 Mei 2013 merupakan akta otentik dan akta tersebut telah sesuai dengan kerangka akta notaries berdasarkan Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan menurut Habib Adjie, dalam buku DR. Muh. Syaifuddin, SH, MHum. Mengenai hukum kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan) halaman 142 menegaskan bahwa kerangka akta notaris harus terdiri dari:

- 1) Kepala atau awal akta, yang memuat:
 - a. Judul akta
 - b. Nomor akta
 - c. Pukul, hari, tanggal, bulan dan tahun

Hal 37 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris, dan wilayah jabatan Notaris
 - e. Nama lengkap, tempat tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili
 - f. Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap
 - g. Nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal
- 2) Badan akta yang memuat kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan dihadapan notaries atau keterangan – keterangan dari notaries mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan;
- 3) Penutup atau akhir kata yang memuat:
- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud pasal 16 ayat (1) huruf l atau pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah akta bila ada;
 - c. Nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
10. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.11 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat V yang merupakan akta otentik dan dalam badan akta tersebut memuat kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan dihadapan notaries atau

Hal 38 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

keterangan-keterangan notaries mengenai hal - hal yang dilaksanakan atas permintaan yang bersangkutan, sehingga tidak benar dalam akta No.11 tertanggal 06 Mei 2013 para pihak yang membuat yaitu Tergugat I ,Tergugat II dan Tergugat III, sehingga tidak benar dalam pembuatan akta tersebut ada pihak-pihak yang menyembunyikan tentang data-data/ keadaan tanah sengketa, begitu pula tentang pembayaran tanah sengketa telah secara jelas diatur dalam pasal 6,akta No.11 dan juga tanah sengketa sudah clear dan bebas dari hak sewa pihak lain sebagai mana diterangkan /diatur dalam pasal 8, begituTergugat V telah memberikan salinan akta kepada masing-masing pihak ,salinan akta untuk Tergugat I dan II diterima oleh Gusti Ketut Anom Kusumayasa, atas dasar tersebut Akta Perjanjian Sewa menyewa No.11 tertanggal 06 Mei 2013 dibuat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan juga berdasarkan kehendak para pihak, sehingga Akta Sewa Menyewa No.11 tertanggal, 06 Mei 2013 adalah sah menurut hukum dan tidak benar Tergugat V telah melakukan perbuatan, maka sudah sepatutnya tuntutan Penggugat terhadapTergugat V ditolak seluruhnya.

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatasTergugat V mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- 1) Menolak gugatan Penggugat untukTergugat V untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tanggal 26 Mei 2016, dan selanjutnya para Tergugat mengajukan Duplik tanggal 2 Juni 2016;

Hal 39 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotocopy Sertifikat dengan hak milik 2978, Gambar situasi tertanggal 22 Maret 1997 N0. 2484/1997 seluas 2.000 M2 yang terletak di Desa Pemecutan Klod Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa menyewa tanah N0. 92, tanggal 13 Desember 2001 di Notaris I Putu Chandra, SH., diberi tanda bukti P- 2;
3. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa menyewa tanah N0. 94, tanggal 13 Desember 2001 di Notaris I Putu Chandra, SH., diberi tanda bukti P- 3;
4. Fotocopy Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa N0. 93 , tertanggal 13 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Chandra, SH., diberi tanda bukti P- 4;
5. Fotocopy Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa N0. 95 , tanggal 13 Desember 2001 dibuat di Notaris I Putu Chandra, SH., diberi tanda bukti P- 5;
6. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Gusti Ketut Anom Kesumayasa, diberi tanda bukti P- 6 ;
7. Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa N0. 11, tanggal 6 Mei 2013, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Akta Sewa menyewa N0. 11, tanggal 6 Mei 2013, diberi tanda bukti P- 8;
9. Fotocopy surat pemberitahuan mengenai Hak sewa tanah sengketa ,tertanggal 10 Juni 2015, diberi tanda bukti P- 9 ;
10. Fotocopy surat N0. 041/Legal-RNF/VI/2015 tertanggal 15 Juni 2016 dari Tergugat kepada Penggugat mengenai Tanggapan atas surat yang

Hal 40 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

dikirimkan penggugat pada tanggal 10 Juni 2015, diberi tanda bukti P- 10;

11. Fotocopy surat Undangan N0. 41/JK/VII/2015, diberi tanda bukti P- 11;
12. Fotocopy surat Minuta rapat pada tanggal 29 Juli 2015, diberi tanda bukti P- 12;
13. Fotocopy surat Undangan ke 2 N0. 42/JK/VII/2015, tanggal 22 Agustus 2015, diberi tanda bukti P- 13 ;
14. Fotocopy bukti pengiriman surat, diberi tanda bukti P- 14;
15. Fotocopy surat N0. 082/Legal –RNF/VIII/2015 , tanggal 31 Agustus 2015 diberi tanda bukti P- 15 ;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy bukti Surat tersebut di atas, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-6 dan P-12 adalah fotocopy dari fotocopy, namun kesemuanya telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan alat bukti Saksi, sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan alat bukti Surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat hak milik No. 2978, dengan Gambar Situasi tertanggal 22 Maret 1997 N0. 2484 /1997, seluas 2.000 M2 yang terletak di Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, diberi tanda bukti T.I & T.II – 1;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa menyewa tanah N0. 92, tanggal 13 Desember 2001, diberi tanda bukti T.I & T.II – 2;
3. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa menyewa tanah N0.94, tertanggal 13 Desember 2001, diberi tanda bukti T.I & T.II – 3;
4. Fotocopy Akta Perjanjian pemindahan dan penyerahan Hak Sewa No. 93, tanggal 13 Desember 2001, diberi tanda bukti TI & T.II -4 ;

Hal 41 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

5. Fotocopy Akta Perjanjian pemindahan dan penyerahan Hak Sewa No. 95, tanggal 13 Desember 2001, diberi tanda bukti T.I & T.II -5 ;
6. Fotocopy Doorslag Akta Perjanjian Sewa menyewa N0. 11, tertanggal 06 Mei 2013, diberi tanda bukti T.I & T.II -6 ;
7. Fotocopy tanda terima Doorslag Akta Perjanjian Sewa menyewa N0. 11, tertanggal 06 Mei 2013, diberi tanda bukti T.I & T.II -7 ;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy bukti surat tersebut di atas, setelah dicocokkan ternyata kesemuanya sesuai aslinya dan telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan alat bukti Saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat III telah pula mengajukan alat bukti Surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Pembatalan N0.10, tanggal 6 Mei 2013, diberi tanda Bukti T. III -1;
2. Fotocopy Akta perjanjian sewa menyewa N0. 11, tanggal 6 Mei 2013, diberi tanda bukti T.III- 2 ;
3. Fotocopy Surat Invoice N0. INV/SWA-ANM/201303001, tanggal 7 Maret 2013, diberi tanda bukti T.III – 3 ;
4. Fotocopy Surat Invoice N0. INV/SWA-ANM/201304002 , tanggal 7 April 2013, diberi tanda bukti T.III- 4;
5. Fotocopy Surat Invoice N0. INV/SWA-ANM/2012050003 , tanggal 7 Mei 2013, diberi tanda bukti T.III – 5 ;
6. Fotocopy Surat Invoice N0. INV/SWA-ANM/2012070004 , tanggal 7 Mei 2013, diberi tanda bukti T.III – 6 ;

Hal 42 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

7. Fotocopy Surat dari PT Bank OCBC NISP Tbk , perihal buku bukti transaksi RTGS, diberi tanda bukti T.III-7 ;
8. Fotocopy dari Citi Bank Pembayaran Rent Teuku Umar Bali, diberi tanda bukti T.III-8 ;
9. Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT Rekso Nasional Food, diberi tanda T.III-9;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy bukti Surat tersebut di atas, setelah dicocokkan ternyata kesemuanya sesuai aslinya dan telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti Surat, Tergugat III juga mengajukan alat bukti Saksi, sebagai berikut:

Saksi I Gusti Ngurah Anom Yudana, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mengetahui yang mempunyai tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai bangunan ditanah tersebut ;
- Bahwa saksi sering berkumonikasi dengan perusahaan tersebut masalah suplayer makanan;
- Bahwa saksi tidak pernah membicarakan masalah tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang mendirikan perusahaan tersebut;
- Bahwa bangunan tersebut dari dulu sampai sekarang tetap begitu saja tidak ada perubahan;
- Bahwa saksi bekerja diperusahaan PT Api sebagai Suplayer bahan makanan ;

Hal 43 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT Api yang berada di Bali adalah di jalan Mahendra Data N0 1 Denpasar ;
- Bahwa Saksi yang mensuplayer makanan ke perusahaan Mcdonalds yang berada di jalan Tengku Umar Barat sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa bahan makanan yang saksi suplayerkan adalah berupa Daging, keju dan kentang ;
- Bahwa saksi pernah kelokasi Mecdi yang ada di jalan Tengku Umar Barat tersebut dengan membawa bahan makanan ;
- Bahwa saksi tidak pernah ketempat lain mensuplayer makanan tersebut ;
- Bahwa dari sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang tempat tersebut tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat V telah mengajukan alat bukti Surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Pembatalan No. 10, tanggal 6 Mei 2013, diberi tanda bukti T.V -1 ;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa menyewa N0. 11, tanggal 6 Mei 2013 , diberi tanda bukti T.V -2 ;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy bukti surat tersebut di atas, setelah dicocokkan ternyata kesemuanya sesuai aslinya dan telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak mengajukan alat bukti Saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Hal 44 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mengetahui secara jelas mengenai letak, batas-batas dan penguasaan atas tanah sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dengan hasil pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan tanggal 24 Juni 2016;

Menimbang, bahwa para pihak yang berperkara telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 1 September 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya memuat tuntutan provisi yang menuntut agar Pengadilan Negeri Denpasar terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisi untuk memerintahkan Tergugat III menangguk/menghentikan sementara seluruh kegiatan usaha Restoran Mcdonald's yang dikelola oleh Tergugat III diatas Tanah Sengketa sampai dengan perkara a quo memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), guna menghindari kerugian yang lebih banyak dari Penggugat dan menghindari adanya permasalahan hukum yang lebih rumit/pelik dikemudian hari;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi, Pasal 180 HIR/Pasal 191 Rbg, menegaskan bahwa Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan-putusannya walaupun ada

Hal 45 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



perlawanan atau banding, jika didasarkan pada suatu hak otentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, begitu pula dalam suatu tuntutan provisionil yang telah dikabulkan serta dalam persengketaan mengenai hak penguasaan (bestrecht) ;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR/pasal 191 Rbg, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, sehingga tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara (bodem geschill) tidaklah dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mencermati tuntutan provisi yang dituntut oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim tuntutan provisi tersebut adalah menyangkut persengketaan mengenai hak penguasaan atas tanah sengketa yang menjadi persoalan pokok dalam perkara ini, sehingga untuk menilai apakah benar Penggugat atau Tergugat III yang berhak menguasai tanah sengketa atas dasar sewa menyewa baru akan dipertimbangkan dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu tuntutan provisi yang dituntut oleh Penggugat yang menyangkut pokok perkara, menurut Majelis Hakim tidaklah berdasar hukum dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum, dimana Penggugat mendalilkan bahwa sebelumnya Tergugat I dan II selaku pemilik tanah sengketa telah menyewakan tanah sengketa tersebut kepada suami Tergugat IV

Hal 46 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(almarhum Gusti Ketut Anom Kusumayasa), dan selanjutnya suami Tergugat IV menyewakan lagi tanah tersebut kepada Penggugat yang dilakukan secara sah dihadapan Turut Tergugat (Notaris), namun kemudian secara diam-diam Tergugat I dan II menyewakan lagi tanah sengketa tersebut kepada Tergugat III yang dilakukan dihadapan Tergugat V, maka perbuatan para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II membenarkan dalil Penggugat tentang adanya perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV maupun perjanjian sewa menyewa antara suami Tergugat IV dengan Penggugat, namun mengenai perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat III menurut Tergugat I dan II tidak pernah dijelaskan oleh suami Tergugat IV, sehingga Tergugat I dan II tidak mengetahui kalau akta yang ditanda tangani oleh Tergugat I dan II dihadapan Notaris (Tergugat V) adalah mengenai sewa menyewa tanah yang sudah disewakan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat III mendalilkan bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III adalah didasarkan atas alas hak yang sah yaitu didasarkan atas perjanjian sewa menyewa dari Tergugat I dan II selaku pemilik tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat V), sedangkan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV telah dilakukan pembatalan berdasarkan akta pembatalan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat V), maka menurut Tergugat III penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III bukanlah atas dasar perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat V mendalilkan bahwa akta pembatalan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV, dan akta perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan Tergugat III yang dibuat oleh Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan

Hal 47 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah dirubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, maka akta-akta tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian dalil tersebut di atas, memang Tergugat I dan II membenarkan dalil Penggugat, namun hal itu tidak dapat dianggap sebagai alat bukti pengakuan yang menghapus kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, karena disisi lain Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 283 Rbg. Penggugat tetap mempunyai kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti Surat bertanda P-1 sampai dengan P-15, sedangkan Tergugat I dan II mengajukan alat bukti Surat bertanda T.I & II-1 sampai dengan T.I & II-7, sebaliknya Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti Surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-9 serta 1 (satu) orang Saksi, begitu pula Tergugat V juga telah mengajukan alat bukti Surat bertanda T.V-1 sampai dengan T.V-2;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat ?;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sesuai bunyi Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu: 1). Adanya perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, 2). Harus ada kesalahan, 3). Harus ada kerugian yang ditimbulkan, dan 4). Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Hal 48 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan syarat yang pertama, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat berhak menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa atas dasar sewa menyewa dari suami Tergugat IV yang sebelumnya memperoleh hak sewa dari Tergugat I dan II selaku pemilik tanah, namun tanah sengketa telah dikuasai oleh Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pihak yang berhak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, jika dihubungkan dengan alat bukti Surat P-1 (sama dengan T.I & II-1) berupa SHM No.2978, P-2 (sama dengan T.I & II-2) berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.92, P-3 (sama dengan T.I & II-3) berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.94, dan P-6 tentang Kartu Keluarga, memang benar Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kusumayasa) telah mengadakan perjanjian sewa menyewa dihadapan Notaris/PPAT I Putu Chandra, SH. (Turut Tergugat) atas tanah SHM No.2978 (tanah sengketa) seluas 2.000 m2 yang dituangkan dalam 2 (dua) akta yaitu: Akta No.92 tanggal 13 Desember 2001 untuk tanah seluas 1.000 m2 di bagian sebelah timur dengan jangka waktu sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun terhitung mulai tanggal 7 Januari 2002 sampai dengan tanggal 7 Januari 2027, dengan uang sewa sebesar Rp.62.500.000,- dan Akta No.94 tanggal 13 Desember 2001 untuk tanah seluas 1.000 m2 di bagian sebelah barat dengan jangka waktu sewa selama 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai tanggal 7 Januari 2002 sampai dengan tanggal 7 Januari 2022 dengan uang sewa sebesar Rp.50.000.000,-;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari alat bukti Surat P-4 (sama dengan T.I & II-4) berupa Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.93, dan P-5 (sama dengan T.I & II-5) berupa Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.95, ternyata hak sewa atas tanah sengketa yang dituangkan dalam Akta No.92 dan Akta No.94, pada hari itu juga langsung dialihkan oleh suami

Hal 49 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV (almarhum Gusti Ketut Anom Kusumayasa) kepada Penggugat dengan jangka waktu sewa selama 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai tanggal 7 Januari 2002 sampai dengan tanggal 7 Januari 2022 masing-masing dengan uang sewa sebesar Rp.50.000.000,-;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta dan tindakan suami Tergugat IV tersebut di atas, telah membuktikan bahwa Gusti Ketut Anom Kusumayasa (suami Tergugat IV) bukanlah penyewa yang sesungguhnya, karena secara factual suami Tergugat IV belum menguasai tanah yang disewanya, dan belum membayar uang sewanya kepada Tergugat I dan II, karena dari bukti-bukti yang diajukan di persidangan tidak ada bukti yang membuktikan secara riil bahwa suami Tergugat IV telah membayar uang sewanya kepada Tergugat I dan II, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV adalah perjanjian yang dibuat secara proforma (pura-pura);

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat secara proforma (pura-pura), menurut Majelis Hakim telah melanggar syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana perjanjian yang dibuat karena sesuatu keadaan atau sebab yang palsu, menurut ketentuan Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa disamping itu dalam perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV, terdapat adanya cacat kehendak pada diri Tergugat I dan II yang disebabkan oleh itikad buruk dan adanya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) oleh suami Tergugat IV, dimana Tergugat I dan II yang telah menanda tangani perjanjian sewa menyewa secara proforma, membuat Tergugat I dan II tidak dapat menentukan kehendaknya secara bebas kepada penyewa yang sesungguhnya

Hal 50 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

mengenai segala sesuatu persyaratan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut;

Menimbang, bahwa cacad kehendak dalam perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV, juga terbukti dari adanya bukti T.III-1 tentang Akta Pembatalan No.10 tanggal 6 Mei 2013, dimana Tergugat I dan II setelah mengetahui perjanjiannya dengan suami Tergugat IV dibuat secara proforma, maka Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV (Gusti Ketut Anom Kusumayasa) membatalkan akta perjanjian sewa menyewa yang tertuang dalam Akta No.92 dan No.94 tanggal 13 Desember 2001;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim perjanjian sewa menyewa atas tanah sengketa antara Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, karena dibuat secara proforma, selain itu dilandasi oleh penyalahgunaan keadaan, dan mengandung cacad kehendak, maka perjanjian tersebut harus dinyatakan batal demi hukum, sehingga karenanya akta perjanjian sewa menyewa No.92 dan No.94 tanggal 13 Desember 2001 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan II dengan suami Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta No.92 dan No.94 tanggal 13 Desember 2001 dinyatakan batal demi hukum, maka pemindahan dan penyerahan hak sewa atas tanah sengketa tersebut oleh suami Tergugat IV kepada Penggugat juga batal demi hukum, sehingga Akta No.93 dan No.95 tanggal 13 Desember 2001, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa sebaliknya mengenai alas hak yang dijadikan dasar oleh Tergugat III untuk menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa, jika dihubungkan dengan bukti T.III-1 (sama dengan T.V-1) tentang Akta

Hal 51 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

Pembatalan No.10 tanggal 06 Mei 2013, T.III-2 (sama dengan T.V-2) tentang Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.11 tanggal 06 Mei 2013, maupun bukti P-7 berupa salinan akta No.11 tanggal 06 Mei 2013 dan P-8 tentang tanda terima salinan Akta No.11 tanggal 06 Mei 2013, terbukti bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III adalah atas dasar sewa dari Tergugat I dan II selaku pemilik tanah dengan masa sewa selama 20 (dua puluh) tahun dengan uang sewa sebesar Rp.6.000.000.000,- atau sebesar Rp.300.000.000,- per-tahun;

Menimbang, bahwa mengenai perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam akta No.11 tanggal 06 Mei 2013, ternyata dibuat atas dasar kesepakatan kedua belah pihak, tanpa ada paksaan, tipu muslihat, atau kekhilafan, maka perjanjian tersebut adalah sah, demikian pula akta No.10 dan No.11 tanggal 06 Mei 2013 yang telah dibuat berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, merupakan akta otentik mempunyai kekuatan mengikat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti T.III-3 sampai dengan T.III-6 berupa Invoice, dan T.III-7 tentang bukti transaksi RTGS dari PT Bank OCBC NISP, Tbk., dan T.III-8 tentang bukti pembayaran dari CitiBank, telah membuktikan bahwa Tergugat III selaku penyewa telah membayar uang sewa atas tanah yang disewanya (tanah sengketa) sesuai dengan cara pembayaran yang disepakati oleh kedua belah pihak melalui rekening Bank Central Asia Kantor Cabang Grand Sudirman Nomor Rekening 611 036 651 3 atas nama Anom Kusumayasa I G K;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat I dan II yang menyatakan bahwa Tergugat I dan II tidak pernah diberikan salinan akta No.11 tanggal 06 Mei 2013, tetapi hanya diberikan doerslagnya sebagaimana bukti T.I & II-6 dan T.I & II-7, menurut Majelis Hakim tidaklah menghilangkan keotentikan akta

Hal 52 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

tersebut, demikian pula dalil Tergugat I dan II yang mengatakan tidak pernah menerima uang sewa tanah tersebut dari Tergugat III, menurut Majelis Hakim tidaklah dapat dijadikan dasar untuk membatalkan perjanjian, karena dari bukti-bukti yang diajukan di persidangan telah terbukti Tergugat III membayar uang sewa tanah tersebut sesuai cara pembayaran yang telah disepakati oleh Tergugat I dan II, sehingga persoalan antara Tergugat I dan II dengan Tergugat IV mengenai penyerahan uang sewa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III adalah didasarkan atas alas hak yang sah, bahkan dari bukti T.III-9 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT Rekso Nasional Food, dan hasil pemeriksaan setempat serta keterangan saksi I Gusti Ngurah Anom Yudana, ternyata benar tanah sengketa yang disewa oleh Tergugat III telah dimanfaatkan sebagai Restoran McDonald, sesuai peruntukkan tanah yang tertuang dalam akta perjanjian sewa menyewa;

Menimbang, bahwa sebaliknya oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan alas haknya untuk menguasai tanah sengketa, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 2 dan 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terbukti Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III adalah didasarkan atas alas hak yang sah, maka dengan tidak perlu mempertimbangkan bukti P-9 sampai dengan P-15, terhadap petitum gugatan angka 4, 5, 6, 8, dan 9 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa karena tidak terdapat cukup alasan untuk itu, maka terhadap petitum gugatan angka 7 harus pula ditolak;

Hal 53 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat berada pada pihak yang kalah, sehingga karenanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai tuntutan ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, karena dengan diajukannya gugatan aquo dapat mengakibatkan terganggunya nama baik atau reputasi Penggugat Rekonvensi sebagai perusahaan terkenal yang mengelola merk dagang, merk jasa atau nama dagang McDonalds;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Rekonvensi tersebut, menurut Tergugat Rekonvensi tidaklah berdasar hukum, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut ditolak atau dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi, ternyata dasar gugatan Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti rugi, hanya karena Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan aquo yang mengakibatkan terganggunya nama baik atau reputasi Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pengajuan suatu gugatan ke Pengadilan, sekalipun dalil-dalil gugatannya itu ternyata tidak benar ataupun gugatan itu akhirnya ditolak oleh Pengadilan, tidaklah dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang mengajukan gugatan, karena pengajuan suatu gugatan ke Pengadilan merupakan prosedur yang dibenarkan oleh Undang-undang bagi seseorang untuk menuntut atau memperjuangkan haknya, dan bukan suatu

Hal 54 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum sebagaimana maksud Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi tidaklah berdasar dan karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ditolak, maka Penggugat dalam rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Memperhatikan Pasal 283 Rbg., Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.296.000,- (dua juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 19 September 2016, oleh kami: I Made Pasek, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Walujo Tjahjono, S.H., M.Hum dan Novita Riama, S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 September

Hal 55 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.

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

2016, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, A. A. Ayu. Anom Puspadi, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II, Kuasa Tergugat III dan V, tanpa hadirnya Tergugat IV dan Turut Tergugat ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Agus Walujo Tjahjono, S.H., M.Hum.

I Made Pasek, S.H.M.H.

2. Novita Riama, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

A. A. Ayu. Anom Puspadi, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya PNBP	Rp.	35.000,-
4. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat ...	Rp.	1.470.000,-
5. Biaya Pemeriksaan setempat	Rp.	600.000,-
6. Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
7. Meterai Putusan	Rp.	6.000,-

J u m l a h Rp 2.296.000,-

(Dua Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah),-;

Hal 56 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan I:

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 22 September 2016, Nomor 892 /Pdt.G/2015/PN.Dps. telah diberitahukan kepada Turut Tergugat (.....) pada tanggal ;-----

Panitera Pengganti,

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH.

Catatan I :

Dicatat disini bahwa pada hari : Selasa , tanggal 30 Juni 2015 Kuasa Para Tergugat yang bernama : (Wayan Sudiarta ,SH) telah menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 16 Juni 2015 , Nomor 60/ Pdt G/ 2015/ PN Dps. tersebut ; -----

Panitera Pengganti,

T.t.d

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH.

Catatan IV:

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 16 Juni 2015, Nomor 60 /Pdt.G/2015/PN.Dps. telah diberitahukan kepada Turut Tergugat (Satya Laksana) pada tanggal 22 Juli 2015 ;-----

Panitera Pengganti,

T.t.d

A.A.Ayu Anom Puspadi, SH.

Hal 57 dari 57 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 892/Pdt.G/2015/PN Dps.