



Salinan

P U T U S A N

Nomor 160/Pdt/2018/PT DPS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **BARRY JAMES WORRELL**, Warga Negara Australia, pemegang passport Nomor N3073263, beralamat di Jl. Tanjung nomor 12A Sanur, Denpasar – Bali;

2. **SHERYL WORRELL**, Warga Negara Australia, pemegang passport Nomor N3073839, beralamat di Jl. Tanjung nomor 12A Sanur, Denpasar – Bali;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Suryawan, S.H., M.H., Ida Bagus Oka Samudra, S.H. dan Ida Bagus Surya Prabhawa M, SH., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor A.M.S ASSOCOCIATE yang beralamat di Jalan Gatot Subroto Timur No.88 X Denpasar-Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2018, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 Juli 2018, Reg.No. 1662/Daf/2018. disebut

Para Pembanding semula Para Penggugat;

Lawan

JOHN WILLIS TESTAMENT, laki-laki, warga Negara Amerika, tempat/tanggal lahir di Ohio pada tanggal 30 Oktober 1950, pemegang passport Nomor 548411018, beralamat di Jl. Mertasari no.21J, Sanur Kauh - Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: MUHAMMAD ASMARA, SH. dan LUKMAN NUL HAKIM, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2018, disebut **Terbanding** semula **Tergugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali, Nomor 160/Pen.Pdt/2018/PT DPS tanggal 24 September 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman. 1 dari 15 Putusan Nomor 160/ Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat / Para Pembanding dengan surat gugatan tertanggal 26 Desember 2017 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 4 Januari 2018 dibawah Register Nomor 10/Pdt.G/2018/PN Dps, telah mengemukakan dalil dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II menyewa sebidang tanah seluas ± 580 m² dari luas asal 5.070 m² berdasarkan sertifikat hak milik nomor 2062/Desa Sanur Kauh, yang terletak di desa Sanur Kauh, kecamatan Denpasar Selatan, kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tertanggal 16 Agustus 1999 nomor 102/1999 terdaftar atas nama I Made Cetig, yang kemudian dikenal sebagai Jl. Mertasari no.21J, Sanur Kauh - Denpasar, berdasarkan Akta Sewa Menyewa nomor 65 tertanggal 24 April 2013 yang dibuat dihadapan ULCE IRITHRINA SUDJATERUNA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung;
2. Bahwa hak sewa Penggugat I dan Penggugat II berdasarkan Akta Sewa Menyewa tersebut diatas akan berakhir pada tanggal 24 April 2043 dan Para Penggugat telah membayar lunas seluruh uang sewa atas tanah tersebut kepada pemilik tanah.
3. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah memindahkan hak sewa atas bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas tanah seluas ± 290 m² (dari luas asal 580m²) berikut semua perabotan, peralatan dan perlengkapan rumah tangga kepada Tergugat dengan jangka waktu sewa menyewa selama 25 tahun, 9 bulan, sebelas hari, berdasarkan perjanjian Pemindahan Hak Sewa nomor 2 tertanggal 13 Juli 2017 yang dibuat dihadapan HENNY TRISIATY, SH,Mkn, Notaris di Kabupaten Gianyar.
4. Bahwa telah dibuat perjanjian tertulis dibawah tangan antara Penggugat I dengan Tergugat tentang kesepakatan harga jual obyek sewa yaitu sebesar Rp.3.410.000.000 (Tiga milliard empat ratus sepuluh juta rupiah) atau setara dengan AUD 341.000 (tiga ratus empat puluh satu ribu dollar Australia) dengan harga untuk 1 AUD (satu dollar Australia) sama dengan Rp.10.000 (sepuluh ribu rupiah), yang ditanda tangani dihadapan

Halaman. 2 dari 15 Putusan Nomor 160/ Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HENNY TRISIATY, SH,Mkn, Notaris di Kabupaten Gianyar pada tanggal 13 Juli 2017 dimana perjanjian tersebut merupakan bagian tak terpisahkan dari akta perjanjian Pemindahan Hak Sewa nomor 2 tertanggal 13 Juli 2017 yang dibuat dihadapan HENNY TRISIATY, SH,Mkn, Notaris di Kabupaten Gianyar.

5. Bahwa saat melakukan pembayaran, Tergugat tidak mengindahkan ketentuan yang tertuang dalam perjanjian dimana telah disepakati bahwa harga sewa atas objek sewa adalah sebesar Rp.3.410.000.000 (Tiga milliard empat ratus sepuluh juta rupiah) atau setara dengan AUD 341.000 (tiga ratus empat puluh satu ribu dollar Australia) dengan harga untuk 1 AUD (satu dollar Australia) sama dengan Rp.10.000 (sepuluh ribu rupiah) yang artinya Tergugat harus melakukan pembayaran dengan mata uang rupiah atau dollar Australia. Tetapi kenyataannya Tergugat membayar dalam mata uang dollar Amerika dimana pembayaran Tergugat yang pertama sebesar USD 25.200 (dua puluh lima ribu dua ratus dollar Amerika) yang dikirim ke rekening Bank Negara Indonesia atas nama I Gusti Ayu Putu Widhi Astrini (BaliMove Property) menjadi diterima sama dengan sebesar Rp. 334.397.250 (tiga ratus tiga puluh empat juta tiga ratus Sembilan puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh rupiah) yang kemudian dititipkan pada notaris Henny Trisiaty,SH,Mkn sebagai deposit atau uang muka pembayaran pemindahan hak sewa. Kemudian pembayaran ke dua Tergugat sebesar USD 176.724 (seratus tujuh puluh enam ribu tujuh ratus dua puluh empat dollar Amerika) yang dikirim ke rekening National Australia Bank atas nama Mr.Barry James Worrell (Penggugat I) menjadi diterima sebesar AUD 221.236 (dua ratus dua puluh satu ribu dua ratus tiga puluh enam dollar Australia) dimana jika dirupiahkan menjadi Rp. 2.212.360.000 (dua milliard dua ratus dua belas juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dengan harga untuk 1 AUD (satu dollar Australia) sama dengan Rp.10.000 (sepuluh ribu rupiah) sesuai kesepakatan yang tertuang dalam akta Pemindahan Hak Sewa. Pembayaran Tergugat yang ketiga sebesar USD 53.079 (lima puluh tiga ribu tujuh puluh Sembilan dollar Amerika) yang dikirim ke rekening National Australia Bank atas nama Mr.Barry James Worrell (Penggugat I) menjadi diterima sebesar AUD 66.440,11 (enam puluh enam ribu empat ratus empat puluh koma sebelas dollar Australia) yang jika dirupiahkan menjadi sebesar Rp. 664.401.100 (enam ratus enam puluh empat juta

Halaman. 3 dari 15 Putusan Nomor 160/ Pdt/2018/PT 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

empat ratus satu ribu seratus rupiah) dimana jumlah total pembayaran Tergugat dalam mata uang rupiah menjadi sebesar Rp.3.211.158.350 (tiga miliar dua ratus sebelas juta seratus lima puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah) sehingga terjadi selisih kurang sebesar Rp.198.841.650 (seratus Sembilan puluh delapan juta delapan ratus empat puluh satu ribu enam ratus lima puluh rupiah) sehingga menjadi tidak sesuai dengan harga yang telah disepakati yaitu sebesar Rp.3.410.000.000 (Tiga miliar empat ratus sepuluh juta rupiah) atau setara dengan AUD 341.000 (tiga ratus empat puluh satu ribu dollar Australia).

6. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II serta agen property dari BaliMove (I Gusti Ayu Putu Widhi Astrini) sudah berusaha untuk menjelaskan masalah ini dan meminta sisa pembayaran kepada Tergugat tetapi tidak mendapat respond yang baik bahkan Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan segala upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali mengirimkan surat teguran /somasi kepada Tergugat untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat segera menyelesaikan kewajibannya kepada Para Penggugat, namun kenyataannya Tergugat tetap tidak mengindahkan dengan menyatakan berbagai alasan.
7. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaan guna menghindari diri dari tanggung jawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas tanah seluas \pm 290 m2 (dari luas asal 580m2) bagian dari sertifikat hak milik nomor 2062/Desa Sanur Kauh, yang terletak di desa Sanur Kauh, kecamatan Denpasar Selatan, kota Denpasar, Propinsi Bali sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tertanggal 16 Agustus 1999 nomor 102/1999 terdaftar atas nama I Made Cetig berlokasi di jl. Mertasari no.21J, Sanur Kauh - Denpasar yang merupakan obyek perjanjian Pemindahan Hak Sewa antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat.

Halaman. 4 dari 15 Putusan Nomor 160/ Pdt/2018/PT 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)



8. Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian, maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 2% setiap bulannya sebagaimana bunga yang berlaku umum yang berlaku pada bank yang harus dibayar oleh Tergugat terhitung sejak tanggal 01 November 2017 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewidjse*) dan kerugian dibayar lunas.
9. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan pengadilan atas perkara ini nantinya mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) perhari setiap Tergugat lalai melaksanakan isi putusan pengadilan terhitung sejak putusan atas perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.
10. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan dengan alat bukti yang outhentik menurut hukum, maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan menyatakan putusan ini, dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding maupun kasasi.
11. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan tersebut diatas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan ingkar janji/wanprestasi tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 Perdata sehingga sudah cukup alasan dan dasar yuridis bagi Penggugat untuk menggugat Tergugat dalam perkara aquo.
12. Bahwa dari apa yang terurai di atas, Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk berkenan memeriksa dan memutuskan dalam pokok perkara :
PRIMER :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan sah perjanjian Pemindahan Hak Sewa nomor 2 tertanggal 13 Juli 2017 yang dibuat dihadapan HENNY TRISIATY, SH,Mkn, Notaris di Kabupaten Gianyar dan perjanjian dibawah tangan antara Penggugat I dengan Tergugat tertanggal 13 Juli 2017.
 3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan sesuai pasal 227 HIR;



4. Menyatakan Tergugat harus membayar uang sisa pelunasan yang belum dibayar sebesar Rp.198.841.650 (seratus Sembilan puluh delapan juta delapan ratus empat puluh satu ribu enam ratus lima puluh rupiah) sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewidjse*);
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini diucapkan didepan sidang pengadilan
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara sertamerta (*uitvoer bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar 2% setiap bulannya terhitung sejak tanggal 01 November 2017 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewidjse*) dan kerugian dibayar lunas
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara

SUBSIDER :

Jika Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat / Para Pembanding tersebut, Tergugat / Terbanding mengajukan jawaban gugatan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (Obscuur Libel)

Para Penggugat dalam gugatannya pada Posita atau Fundamentum Petendi menyatakan Tergugat intinya telah melakukan perbuatan Ingkar Janji, padahal Tergugat telah memenuhi segala janjinya atau melaksanakan seluruh prestasinya sesuai dengan apa yang disepakati didalam Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Nomor 2, tertanggal 13 Juli 2017 yang dibuat dihadapan HENNY TRISIATY, S.H.,M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar. Oleh karena itu, dengan Tergugat telah melaksanakan segala prestasinya maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil atau cacat formil.



Dengan demikian gugatan para Penggugat jelas-jelas kabur (Obscur Libel) oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dapat dinyatakan batal Demi Hukum atau setidaknya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (**Niet onvankelijk Verklaard**)

2. PETITUM PARA PENGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa berdasarkan uraian diatas dan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut diatas bahwa para Penggugat tidak ada hubungan hukum atau setidaknya sudah tidak mempunyai hak sebagai Penggugat dalam perkara a quo, oleh sebab gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat Formil maka dengan demikian Petitum para Penggugat tidak jelas dan tidak memiliki dasar hukum, sehingga gugatan para Penggugat haruslah tidak dapat diterima. (**Niet onvankelijk Verklaard**)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh yang Tergugat kemukakan pada bagian Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa memang benar Penggugat I dan Penggugat II telah memindahkan hak sewa atas bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas tanah seluas ± 290 M2 (Dua Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) dari luas asal 580 M2 (Lima Ratus Delapan Puluh Meter Persegi) berikut perabot, peralatan, dan perlengkapan rumah tangga dengan jangka waktu sewa menyewa selama 25 tahun, 9 bulan, 11 hari, berdasarkan Perjanjian Pemindahan Hak Sewa No. 2 tertanggal 13 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Notaris HENNY TRISIATY, S.H.,M.Kn. namun, selain daripada itu Penggugat I dan Penggugat II juga meminta Tergugat untuk membuat Akta Pemindahan Hak Sewa dengan Nomor 2, tertanggal 13 Juli 2017, dihadapan HENNY TRISIATY, S.H.,M.Kn., Notaris / PPAT. Di Kabupaten Gianyar dimana didalam Akta Pemindahan Hak Sewa tersebut berbeda isinya dalam hal nilai harga sewa menyewa dibandingkan Perjanjian Hak Sewa itu. Nilai sewa menyewa di dalam Akta Pemindahan Hak Sewa No. 2 tertanggal 13 Juli 2017 dalam Pasal 2 menyebutkan Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar rupiah) sedangkan didalam Perjanjian Pemindahan Hak Sewa No. 2, tertanggal 13 Juli 2017



menyebutkan Rp. 3.410.000.000,- (Tiga Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah).

4. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat I dan Penggugat II pada point (5) posita gugatan yang menyatakan Tergugat tidak menginginkan ketentuan yang tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati mengenai harga objek sewa sebesar Rp. 3.410.000.000,- (Tiga Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) harus dilakukan pembayaran dengan mata uang rupiah atau dollar Australia tidaklah benar karena Penggugat I dan Penggugat II menggunakan penafsiran semauanya sendiri dan pernyataan itu hanyalah asumsi Penggugat I dan Penggugat II belaka. Ketentuan yang benar didalam Perjanjian Hak Sewa tersebut pada point (3) diatas hanya menentukan besar nilai pembayaran objek sewa menyewa adalah Rp. 3.410.000.000,- (Tiga Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) dan apabila dibayarkan dengan dollar Australia, maka nilai tukar per 1 AUD (Satu Dollar Australia) adalah sama dengan Rp. 10.000,- (Sepulu Ribu Rupiah).
5. Bahwa Tergugat pada saat melakukan pembayaran tahap I juga menggunakan mata uang dollar Amerika sebesar Rp. USD 25.200 (Dua Puluh Lima Ribu Dua Ratus Dollar Amerika) ke rekening Agent BaliMove Property An. I Gusti Ayu Putu Widhi Astrini di Bank Negara Indonesia sesuai dengan yang disebutkan oleh Penggugat I dan Penggugat II pada uraian posita point (5) gugatan itu tidak pernah dipersalkan atau diterima dengan senang hati oleh Penggugat I dan Penggugat II.. Seandainya pembayaran itu nyata-nyata keluar dari kesepakatan terkait dengan mata uang seharusnya pada saat itu wajib dikembalikan oleh Penggugat I dan Penggugat II. Kemudian Pembayaran Tahap II dan Tahap III / Pelunasan oleh Tergugat ke rekening Penggugat I di National Australia Bank adalah permintaan dari Penggugat I sendiri, begitu juga pada waktu Pembayaran Tahap II dan Tahap III / Pelunasan tersebut Penggugat I dan Penggugat menerima dengan lapang dada serta tidak pernah sama sekali seketika itu mengajukan keberatan kepada Tergugat atas pembayaran Tergugat apalagi mengembalikan langsung pembayaran Tergugat tersebut karena tidak sesuai dengan keinginan Penggugat I dan Penggugat II sedangkan jeda waktu antara Pembayaran Tahap II dan Tahap III / Pelunasan kurang lebih 3 bulan lamanya Penggugat I dan Penggugat II juga diam saja tanpa komentar apapun.



Reaksi diam Penggugat I dan Penggugat II mengandung arti hukum sebuah persetujuan berdasarkan pasal 1347 KUHPerdara. Mengenai Pasal 1347 KUHPerdara, Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian (2002:40) menulis bahwa :

“ hal-hal yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Oleh karena dianggap sebagai diperjanjikan atau sebagai bagian dari perjanjian sendiri, maka hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan itu dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hokum pelengkap.”

Persetujuan atau kesefakatan diam-diam, juga dapat merujuk pada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2178 K / Pdt / 2008, yakni perkara antara PT. Dwi Damai dengan PT. Philips Indonesia tentang Pendistribusian dan Penjualan Produk-Produk Bermerk Philips.

6. Bahwa Tergugat pada saat melakukan seluruh pembayaran nilai objek sewa menyewa sudah menyesuaikan dengan nilai tukar rupiah pada saat itu, sehingga total seluruh pembayaran Tergugat yang sudah diterima oleh Penggugat I apabila disesuaikan dengan kurs Rupiah sudah tepat berjumlah Rp. 3.410.000.000,- (Tiga Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah). Pembayaran Tergugat tersebut tentunya sudah mengikuti kesefakatan di Perjanjian Pemindahan Hak Sewa No. 2 tertanggal 13 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Notaris HENNY TRISIATY, S.H.,M.Kn.
7. Bahwa Para Penggugat menyatakan kekurangan yang diterimanya ada kemungkinan Para Penggugat lalai mempertimbangkan biaya yang timbul pada saat Penggugat I meminta Tergugat mentransfer dana pembayaran Tahap II dan Tahap III ke rekening Penggugat I di Bank Australia sehingga ketika menerima transfer dari Bank Luar Negeri milik Tergugat di Bank Negara Penggugat I terjadi pengurangan nilai yang diterima Penggugat I pada rekeningnya akibat beban biaya penerimaan yang muncul yang tentu saja secara prosedur bank menjadi tanggungan pemilik rekening Penerima (Penggugat I). akibat keteledoran tersebut, Para Penggugat berusaha dengan liciknya membebaskan kesalahan ini kepada Tergugat. Bahkan dari awal terjadinya kesepakatan ini Para Penggugat sudah tidak beritikad baik, melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan prosedur yaitu membuat perjanjian dibawah tangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga sewa yaitu Rp Rp. 3.410.000.000,- (Tiga Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) dan membuat akta Otentik (Akta Pemindahan Hak Sewa No. 2 tertanggal 13 Juli 2017 dalam Pasal 2 menyebutkan Rp. 2.000.000.000,-(Dua Milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum dan pertimbangan tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

(Niet onvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**Niet onvankelijk Verklaard.**
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka Mohon putusan yang seadil-adilnya(**ex aequo et bono**).

Menimbang bahwa, memperhatikan tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/ Pdt.G/ 2018/PN Dps. tanggal 9 Juli 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.476.000,- (satu juta empat ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Juli 2018, Para Pembanding / Para Penggugat telah mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 9 Juli 2018 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Agustus 2018 Permohonan Banding tersebut, telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding / Tergugat ;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memori banding tersebut, bahwa pada tanggal 10 September 2018 , telah serahkan / diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding / Tergugat ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (inzage), Nomor 10/Pdt.G/2018/PN Dps yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, telah memberikan kesempatan kepada pihak Terbanding / Tergugat diberitahukan pada tanggal 14 Agustus 2018 dan kepada Para Pembanding / Para Penggugat pada tanggal 15 Agustus 2018 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding / Para Penggugat, dalam Memori Bandingnya telah mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Pembanding/Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomer : 10/Pdt.G/2018/PN/DPS, tertanggal 10 Juli 2018 adalah cacat hukum karena itu harus dinyatakan batal demi hukum. Setelah Pembanding cermati putusan perkara aquo baik mengenai formalitas putusan maupun isi pertimbangan hukum adalah tidak lengkap sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam sebuah Putusan Pengadilan harus mencantumkan hal-hal sebagai berikut :

- a. dalil gugatan;
- b. jawaban Tergugat;
- c. uraian singkat ringkasan dan lingkup pembuktian;
- d. pertimbangan hukum;
- e. ketentuan perundang-undangan;
- f. amar putusan.

Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya sama sekali tidak ada menyebutkan lingkup pembuktian baik dalam uraian singkat maupun dalam pertimbangan hukumnya, padahal pemeriksaan perkara aquo telah melewati acara pembuktian baik dari Penggugat maupun Tergugat. Karena itu pertimbangan hukum perkara aquo dalam halaman 11 alinea 2 tentang dua Surat Sewa No. 2 tertanggal 13 Juli 2017 dan Perjanjian dibawah tangan antara Penggugat I dengan Tergugat tertanggal 13 Juli 2017 yang dinyatakan tidak dapat dibenarkan oleh Majelis Hakim adalah tanpa pertimbangan atas dasar alat bukti yang sah.

Jadi yudex factie Pengadilan Negeri Denpasar salah dalam membuat duduknya perkara (feitelijke grounden). karena tidak berisi tentang : alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak dipersidangan, oleh karenanya kelalaian tersebut adalah bersifat formal.

(vide putusan M.A Nomer : 638 K/Sip/1969, tertanggal 22 Juli 1970 : "Putusan yudex factie kurang cukup mempertimbangkan pokok perkara").

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomer : 10/Pdt.G/2018/PN.DPS, tidak menerapkan hukum sebagaimana diatur dalam pasal : 50 ayat (1) Undang-Undang Nomer : 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan **"Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadilinya"**.

Begitu pula tidak sesuai dengan pasal 195 ayat (2) Rbg yang menyatakan **"Keputusan yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang pasti harus menyebut peraturan itu"**..

Halaman. 12 dari 15 Putusan Nomor 160/ Pdt/2018/PT 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

Dalam pertimbangan hukum perkara aquo yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sama sekali tidak ada mencantumkan dasar hukum yang jelas dan tegas sebagai landasannya, sedangkan pencantuman ketentuan pada halaman 12 alinea pertama dengan kalimat : Memperhatikan ketentuan dalam Rbg, pasal 50 Undang-Undang Nomer 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo Undang-Undang Nomer 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomer 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan, adalah tidak sebagai dasar hukum mengapa gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Pembanding mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Bali berkenan memutuskan :

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomer : 10/Pdt.G/2018/PN.DPS tertanggal 10 Juli 2018;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat yang sekarang menjadi Pembanding;
3. Menghukum terbanding untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Terbanding / Tergugat , tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/ 2018/PN Dps, tanggal 9 Juli 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa memori banding dari Para Pembanding / Para Penggugat tidak memuat hal-hal baru karena semua itu sudah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar dalam putusannya tanggal 9 Juli 2018 Nomor 10/Pdt.G/ 2018/PN Dps, sehingga Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan-pertimbangan tersebut, dalam menjatuhkan putusan aquo dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 9 Juli 2018 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan

Halaman. 13 dari 15 Putusan Nomor 160/ Pdt/2018/PT 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

perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 9 Juli 2018 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Para Pembanding / Para Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Rechts Reglement voor de Buitengewesten (Rbg)*, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Para Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar 10/ Pdt.G/ 2018/PN Dps, tanggal 9 Juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding / Para Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua ditingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Kamis, tanggal 29 Nopember 2018 , oleh kami **BENYAMIN NARAMESSAKH,S.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis dengan **I WAYAN SEDANA,S.H.,M.H.**, dan **HERLINA MANURUNG, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali, Nomor 160/Pen.Pdt/2018/PT DPS. tanggal 24 September 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 3 Desember 2018 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh



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

Hakim-hakim Anggota, serta **I PUTU LINGGIH ARTA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota :
t.t.d

Hakim Ketua,
t.t.d

I WAYAN SEDANA, S.H., M.H.

BENYAMIN NARAMESSAKH, S.H.

t.t.d

HERLINA MANURUNG, S.H., M.H

Panitera Pengganti,
t.t.d

I PUTU LINGGIH ARTA, S.H.,

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi Putusan.....	Rp.	5.000,00
2. Meterai Putusan	Rp.	6.000,00
3. Biaya Proses.....	Rp	139.000,00

Jumlah : Rp. 150.000,00
(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Denpasar, Desember 2018
Untuk salinan resmi:
Panitera,

SUGENG WAHYUDI, S.H., M.M.
NIP. 19590301 198503 1 006