



P U T U S A N

NOMOR: 175/ PDT/2016/PT.DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bali, yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PETER SARDELIS, laki-laki, warga negara Australia, Kitap Nomor 2D41JE3114-M, beralamat di Jalan Neteran Nomor 2 RT.006/006, Duren III, Pancoran, Kota Jakarta, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya I Gede Agus Kusuma Nugraha, S.H., Iskandar Nawing, S.H, Ary Indrajaya, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di "Law Office Kusuma Jaya & Partners" Jalan Tukad Badung No.18X/A Renon Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 September 2016, **semula Tergugat/Penggugat Rekonpensi sekarang sebagai Pembanding;**

M E L A W A N

SHAHEEN HAFEEZ BILWANI, laki-laki, tanggal lahir: Arendal, 14 Juni 1982, pekerjaan Swasta, warga negara Australia, Passport Nomor N2255663, sekarang sementara bertempat tinggal di Jalan Padma Timur Nomor 16, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya:

1. Putu Suta Sadhyana, S.H., M.H.;
2. Ni Nyoman Herawati, S.H.;
3. Ir. Deyong, S.H.;

Advokat-advokat, berkantor di Jalan Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar-Bali, berdasarkan surat

Halaman 1 dari 29 Putusan Nomor 175/PDT/2016/PT.DPS



kuasa khusus tertanggal 22 September 2016, **semula sebagai Penggugat/Tergugat Rekonpensi, sekarang sebagai Terbanding;**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 29 Agustus 2016 dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding telah mengajukan gugatannya tertanggal 14 Januari 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 18 Januari 2016 dibawah Register perkara Nomor 39/Pdt.G/2016/PN.Dps, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menyewakan kepada Penggugat sebidang tanah Hak Milik Nomor: 6943/Kelurahan Kuta, yang terletak di Kelurahan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, seluas 1540 (M2) (seribu lima ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-10-1998 Nomor: 998/1998, berdasarkan Sertifikat yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Badung tercatat atas nama Ni Made Sari, berdasarkan perjanjian yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengalihan Hak Sewa Nomor 05 tanggal 13 Mei 2015 dengan masa sewa dimulai tanggal 13-05-2015 dan berakhir pada tanggal 19-09-2043 yang dibuat di kantor notaris I Nyoman Gde Mahadi Putra, SH.MKn, di Badung dengan harga sewa sebesar Rp 5.467.000.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah) dengan pembayaran bertahap sebagai berikut :
 - Pembayaran Tahap I sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dibayar pada saat penandatanganan Akta ini yaitu tanggal 13-05-2015;



- Pembayaran Tahap II sebesar Rp 493.400.000,- (empat ratus sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) yaitu 14 hari kerja setelah pembayaran Tahap I atau pada tanggal 03-06-2015;
 - Pembayaran Tahap III sebesar Rp 2.186.800.000,- (dua milyar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) dibayar 5 (lima) bulan setelah pembayaran pertama atau pada tanggal 13-10-2015;
 - Pembayaran Tahap IV sebesar Rp 1.093.400.000,- (satu milyar sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah), dibayar 8 (delapan) bulan setelah pembayaran tahap pertama atau pada tanggal 13-01-2016;
 - Pembayaran Tahap V sebesar Rp Rp 1.093.400.000,- (satu milyar sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah), dibayar 11 (sebelas) bulan setelah pembayaran tahap pertama atau pada tanggal 13-04-2016;
2. Bahwa Tergugat telah menguasai obyek yang disewakan dan melakukan kegiatan pembangunan villa dan lain-lainnya, akan tetapi Tergugat tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran tahap III kepada Penggugat sebesar Rp.2.186.800.000,- (Dua milyar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) yang seharusnya dibayar pada tanggal 13 Oktober 2015, sebagaimana ditentukan dalam pasal 3 Akta Perjanjian Pengalihan Hak Sewa nomor : 05 tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat dihadapan I Nyoman Gde Mahadi Putra, SH.MKn, notaris di Kabupaten Badung. Bahkan sampai sekarang Tergugat belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat. Dengan demikian, nyatalah Tergugat telah ingkar janji atau wan prestasi;
3. Bahwa berdasarkan pasal 3 akta Perjanjian Pengalihan Hak Sewa nomor 05 tanggal 13 Mei 2015 itu, ditentukan bahwa Tergugat diberi tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari untuk melakukan pembayaran tahap III tersebut terhitung sejak tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 13 Oktober 2015 dengan



dikenakan denda keterlambatan sebesar USD 500 (lima ratus dolar Amerika Serikat) perhari. Jumlah denda ini seluruhnya adalah USD 500 x 30 = USD 15000 (lima belas ribu dolar Amerika Serikat) wajib dibayar Tergugat kepada Penggugat;

4. Bahwa Penggugat telah berusaha meminta agar Tergugat melakukan pembayaran tahap III berikut dendanya dengan berkirin surat kepada Tergugat sebanyak tiga kali. Yaitu pertamakali dengan surat tanggal 2 Desember 2015, kedua dengan surat tanggal 22 Desember 2015 dan yang ketiga dengan surat tanggal 31 Desember 2015, akan tetapi sampai sekarang Tergugat tidak melakukan pembayaran tahap III berikut dendanya tersebut di atas kepada Penggugat;
5. Bahwa dengan lewatnya akhir tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari tersebut di atas yaitu tanggal 12 Nopember 2015, Tergugat tidak melakukan pembayaran berikut dendanya, maka sewa menyewa yang tercantum dalam Akta perjanjian Pengalihan Hak Sewa nomor: 05 tanggal 13 Mei 2015 dibuat dihadapan I Nyoman Gde Mahadi Putra, SH.MKn, notaris di Kabupaten Badung tersebut batal dengan sendirinya terhitung sejak tanggal 13 Nopember 2015 dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat tetap menjadi milik Penggugat. Hal itu sebagaimana ditentukan dalam pasal 3 Akta Perjanjian Pengalihan Hak Sewa nomor: 05 tanggal 13 Mei 2015 tersebut;
6. Bahwa oleh karena Tergugat telah ingkar janji tersebut di atas dan sewa menyewanya batal dengan sendirinya, maka Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya patut dihukum untuk membongkar segala bangunan yang didirikannya di tanah yang menjadi obyek sewa menyewa dalam akta nomor: 05 tanggal 13 Mei 2015 itu dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman bila perlu dengan bantuan polisi;



7. Bahwa mengingat Tergugat telah ingkar janji, maka besar kemungkinan Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya tidak mematuhi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini. Untuk melindungi hak Penggugat atas tanah yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut, Tergugat patut dihukum membayar denda sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Tergugat memenuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
8. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti otentik, oleh karena itu, patutlah dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi;

DALAM PROVISI :

Bahwa dengan adanya perbuatan ingkar janji dari Tergugat sebagaimana dikemukakan di atas, sehingga perjanjian sewa menyewa yang tercantum dalam Akta perjanjian Pengalihan Hak Sewa nomor: 05 tanggal 13 Mei 2015 dibuat dihadapan I Nyoman Gde Mahadi Putra, SH.MKn , notaris di Kabupaten Badung tersebut batal dengan sendirinya. Juga adanya tuntutan agar mengosongkan tanah yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut, akan tetapi Tergugat tetap melakukan kegiatan pembangunan di tanah itu. Untuk melindungi hak Penggugat atas tanah tersebut, maka sudah sepatutnya Tergugat diperintahkan untuk menghentikan kegiatan pembangunan di tanah itu, sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam gugatan ini, mohon kehadiran Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar memanggil para pihak yang berperkara, pada hari sidang yang telah ditentukan untuk, selanjutnya setelah memeriksa perkara ini dengan adil dan bijaksana, berkenan memutuskan sebagai berikut;



DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan kegiatan pembangunan di tanah yang menjadi obyek sewa menyewa dalam Akta perjanjian Pengalihan Hak Sewa nomor : 05 tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat dihadapan I Nyoman Gde Mahadi Putra, SH.MKn, notaris di Kabupaten Badung, sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah ingkar janji;
3. Menyatakan hukum perjanjian sewa menyewa yang tercantum dalam Akta perjanjian Pengalihan Hak Sewa nomor : 05 tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat dihadapan I Nyoman Gde Mahadi Putra, SH.MKn, notaris di Kabupaten Badung batal dengan sendirinya terhitung sejak tanggal 13 Nopember 2015 dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat tetap menjadi milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk membongkar segala bangunan yang didirikannya di tanah yang menjadi obyek sewa menyewa dalam akta nomor : 05 tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat dihadapan I Nyoman Gde Mahadi Putra, SH.MKn, notaris di Kabupaten Badung dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman bila perlu dengan bantuan polisi;
5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk membayar denda sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatannya memenuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini;



Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut pihak Tergugat/Pembanding mengajukan jawaban gugatan yang mengandung eksepsi, serta pada pokoknya menolak dalil gugatan dengan mengemukakan bahwa setelah Tergugat/Pembanding melaksanakan pembayaran tahap kedua, Tergugat/Pembanding tidak dapat melaksanakan pembayaran karena terkendala oleh perizinan dari pihak pemilik tanah sedangkan pihak Penggugat/Terbanding tidak memperhatikan dan tidak melakukan tindakan apapun atas keluhan Tergugat/Pembanding mengenai hal tersebut;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat/Pembanding juga mengajukan gugatan Rekonsensi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa seluruh dalil-dalil dan alasan hukum yang para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi uraikan dalam Kompensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan apa yang Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi uraikan dalam bagian Rekonsensi;
2. Bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi adalah penyewa sebidang tanah Hak Milik Nomor 6943/Kelurahan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali seluas 1540M² (seribu lima ratus empat puluh meter persegi) atas nama pemegang hak Ni Made Sari berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Sewa Nomor 5 Tanggal 13 Mei 2015 dengan harga sewa sebesar Rp. 5.467.000.000,- (lima milyar empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah) dengan masa kontrak selama 13 Mei 2015 dan berakhir pada tanggal 19 September 2043 dengan sistem pembayaran secara bertahap sebagai berikut:
 - a. Pembayaran tahap I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dibayar pada saat penandatanganan akta pengalihan sewa pada tanggal 13 mei 2015;

Halaman 7 dari 29 Putusan Nomor 175/PDT/2016/PT.DPS



- b. Pembayaran tahap II sebesar Rp. 493.400.000,- (empat ratus sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dibayarkan 14 hari kerja setelah pembayaran tahap I atau pada tanggal 03 juni 2015;
 - c. Pembayaran tahap III sebesar Rp. 2.186.800.000,- (dua milyar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) dibayarkan 5 (lima) bulan setelah pembayaran tahap pertama atau pada tanggal 13 Oktober 2015;
 - d. Pembayaran tahap IV sebesar Rp. 1.093.400.000,- (satu milyar sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dibayarkan 8 (delapan) bulan setelah pembayaran tahap pertama atau pada tanggal 13 Januari 2016;
 - e. Pembayaran tahap V sebesar Rp. 1.093.400.000,- (satu milyar sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dibayarkan 11 (sebelas) bulan setelah pembayaran pertama atau pada tanggal 13 April 2016;
3. Bahwa Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi akan membangun 12 unit Villa untuk bisnis pariwisata di lokasi tanah sewa tersebut dengan mengajak para investor yaitu rekan rekan dari Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi di dalam pengelolaan Villa tersebut nantinya, akan tetapi pada saat pelaksanaan tepatnya setelah penandatanganan kontrak Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi melaksanakan pengerjaan proyek pembangunan Villa tersebut dengan mengkordinir para tukang bangunan serta memasukan bahan bahan bangunan di lokasi tanah tersebut tiba tiba datanglah pemilik tanah (Ni Made Sari) beserta keluarga besarnya ke lokasi tanah tersebut dan bertemu dengan Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi yang pada waktu itu ada di lokasi tanah tersebut kemudian terjadilah dialog diantara mereka yang di dahulukan dengan pertanyaan dari pihak pemilik tanah (Ni Made Sari) dengan nada kaget dan merasa kecewa dengan keberadaan Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi dengan mengatakan "siapa kamu kenapa ada di lokasi tanah saya, mana Saheen (Penggugat) dan mau bangun apa kamu" kemudian di jawab oleh Tergugat



Konpensi/Penggugat Rekonpensi saya pengontrak baru dan saya akan bangun 12 unit Villa di tanah ini kemudian pihak pemilik tanah (Ni Made Sari) mengatakan kasih saya satu Villa tersebut setelah pertemuan tersebut Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi merasa aneh dan terganggu rasa kepercayaannya kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi akan tetapi Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tetap teguh dengan isi perjanjian yang telah disepakati dengan tetap mentaati waktu pembayaran tahap ke II;

4. Bahwa setelah kejadian tersebut Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tetap melaksanakan pembangunannya dan meminta bantuan seorang biro jasa untuk kepengurusan izin IMB serta perizinan lainnya untuk pembangunan 12 unit Villa tersebut dikarenakan adanya hal kekhawatiran akan pihak pemilik tanah yang akan meminta satu unit Villa yang akan dibangun oleh pihak Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi maka Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi berinisiatif untuk melakukan pendekatan komunikasi dengan pihak pemilik tanah dengan bertemu di Bali Bakery (restaurant) kemudian Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi menyampaikan keinginannya untuk mengurus perizinan perizinan dengan pihak pemilik tanah yang salah satunya mengenai hak guna bangunan yang sifatnya untuk melindungi property Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi kedepannya dikarenakan proyek yang akan dibangun oleh Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tergolong besar investasinya, dan pada waktu itu pihak pemilik tanah setuju dan menyuruh Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membuatkan draf tentang itu dan setelah lewat satu minggu kemudian Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi bertemu kembali dengan pihak pemilik lahan (Ni Made Sari) beserta keluarganya di Bali Bakery kemudian dengan membaca draf yang disodorkan oleh Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi pemilik tanah (Ni Made Sari) yang diwakilkan oleh penterjemah Bahasa Indonesia dari



pihak keluarganya meminta pembagian fee (uang) terhadap perjanjian tanah yang telah di over kontrak dan disewa oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebesar 50% persen dikarenakan pemilik tanah (Ni Made Sari) kecewa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berjanji akan membangun villa seperti yang sudah dilakukan oleh ayahnya (orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) maka atas dasar hal itu pemilik tanah (Ni Made Sari) memberikan harga miring kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetapi pada kenyataannya malah Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang berada di tanah hak milik Ni Made Sari (pemilik tanah) dengan nilai yang sangat tinggi maka dari hal itulah pemilik tanah akan meminta setiap kompensasi terhadap perizinan perizinan yang diperlukan oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

5. Bahwa setelah kejadian tersebut melalui rekan bisnis (investor) dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang bernama Nori yang melalui pesan singkat (SMS) telepon selularnya di hubungi oleh pihak keluarga dari (Ni Made Sari) yang katanya meminta bagian 30% persen dari nilai kontrak sewa maka oleh sebab itu Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi menghubungi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membahas permasalahan ini dengan pemilik tanah yang menurut pemikiran dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah hal yang serius dikarenakan akan berpengaruh terhadap nilai investasinya dimana pihak investor dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menarik kepercayaannya untuk berinvestasi terutama terhadap permodalan (efek domino);
6. Bahwa dengan adanya hal tersebut pada point di atas (butir 5) Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi mengalami kesulitan dengan terhambatnya segala kegiatan kepengurusan izin izin yang sedang berjalan dan pada tanggal 10 Oktober 2015 Tergugat Kompensi/Penggugat



Rekonvensi mengirimkan surat email ke email Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berada di Luar Negeri (Australia) dengan mengatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengalami kesulitan dengan pemilik tanah mengenai kepengurusan perizinannya dan memohon agar pembayaran tahap ke III ditunda pada bulan Januari dan dibayar sekaligus pada pembayaran tahap ke IV tetapi hal tersebut tidak direspon dengan baik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tetap teguh pada perjanjian di awal yaitu meminta pembayaran tahap ke III beserta uang pinalty sebesar 500USD (lima ratus dolar Amerika) dari terputusnya dialog komunikasi tersebut membuat keadaan investasi Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi menjadi terhambat para investorpun mulai menarik kepercayaanya dan kemudian pembangunan di tanah tersebut yang telah memasuki nilai pembangunan sebesar 20% persen dihentikan dikarenakan tidak adanya kepastian tentang perizinannya begitu juga dengan biaya biro jasa yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga ikut dihentikan kepengurusanya dikarenakan izin izin tersebut itupun sampai sekarang tidak dapat berjalan;

7. Bahwa setelah mengalami kekecewaan tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi mencoba mencari tahu keberadaan/status izin tinggal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui website Imigrasi ternyata memang benar terjadi penyalah gunaan visa (izin tinggal) yang dipergunakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu visa yang digunakan adalah Visa On Arrival (VOA) yaitu kunjungan singkat 30 hari untuk berlibur dan kegiatan sosial tetapi digunakan untuk kegiatan bisnis dan membuat perikatan hukum di Indonesia maka dari hal tersebut dengan adanya peraturan perundangan undangan lainnya yang dilanggar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengenai Undang-Undang Keimigrasian serta Peraturan Pemerintah Tentang Pemilikan Rumah Tempat



Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia adalah perbuatan yang terlarang (melawan hukum) atas tindakannya tersebut terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakibatkan keabsahan dari perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah dibuat dengan niat yang tidak baik (cacat hukum);

8. Bahwa dalam ketidak pastian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan perikatan over kontrak sewa tanah, dan bahkan telah melayangkan gugatan perkara perdata, hal tersebut telah menempatkan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian, dimana dengan keadaan yang sekarang nilai invesatsi Villa di tanah tersebut mengalami ketidak stabilan operasional pembangunan serta para investor Villa menjadi resah dalam menanamkan modal usaha pada Villa tersebut;
9. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka jelas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang justru melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar peraturan perundang undangan lainnya di dalam menjalankan bisnis serta mengiming-imingi (merayu) Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyewa tanah yang disewa olehnya dengan mengatakan tanah tersebut baik cocok untuk bisnis hotel/Villa serta tidak mau bermusyawarah/merenegosiasi membantu mengenai kesulitan yang dihadapi oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap perjanjian pengalihan sewa dikarenakan adanya turut campur pihak pemilik tanah dan juga telah melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Denpasar sehingga menimbulkan kerugian terhadap Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, baik materil maupun imateril sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil:
 - a) Bahwa dengan tidak berjalannya operasional pembangunan Villa yang sekarang sudah memasuki nilai pembangunan sebanyak 20%



persen bilamana diuangkan sebesar 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) tetapi malah tidak berjalan kemudian diterlantarkan tanpa adanya tindak lanjut. Maka Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian apabila sejak bulan Mei 2015 lalu bila objek bangunan tersebut nilai investasinya mengendap dengan nilai yang sudah dihabiskan sebesar 20% persen jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dikali bunga 10% (sepuluh persen) sampai saat ini yaitu sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);

b) Bahwa akibat adanya gugatan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) seluruhnya terkait dalam pengurusan perkara akibat adanya gugatan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut;

b. Kerugian imateril:

a) Kerugian bersifat imateril yang dialami para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi akibat adanya gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah kesan dimasyarakat dan rekan investor, relasi dengan pemerintah dan para karyawan di perusahaannya serta pihak-pihak lainnya yang seolah-olah Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi telah melakukan kesalahan atau pelanggaran hukum dengan adanya gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut dapat ditaksir senilai Rp. 100.000.000.000,- (Seratus milyar Rupiah);

b) Sehingga apabila diakumulasikan, maka nilai kerugian materil ditambah kerugian imateril yang dialami oleh Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi sebagai akibat adanya gugatan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi seluruhnya bernilai = nilai kerugian materil + nilai kerugian imateril = Rp. 3.150.000.000,- +



Rp. 500.000.000,- + Rp. 100.000.000.000,- = Rp. 103. 650.000.000,-
(seratus tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara aquo oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi nantinya, maka Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim agar Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus setiap lalai memenuhi isi putusan perkara aquo, terhitung sejak dibacakannya putusan sampai dilaksanakannya;

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi jelaskan di atas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dan memutuskan dengan amar Putusan yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

2.1. Dalam Kompensi;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

2.2. Dalam Rekonpensi;

1. Mengabulkan gugatan Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengalihan Hak Sewa Nomor: 5 Tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat dihadapan I Nyoman Gede Mahadi



Putra, SH., Mkn. Notaris di Badung tidak memiliki kekuatan hukum (cacat hukum) karena menyalahi aturan perundang undangan lainnya;

4. Menyatakan secara hukum bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian secara materiil maupun imateriil yang keseluruhnya berjumlah Rp. 103.650.000.000,- (seratus tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar seluruh kerugian materiil maupun imateriil yang dialami para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi yang keseluruhnya berjumlah Rp. 103.650.000.000,- (seratus tiga milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);
6. ATAU menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar kerugian materiil yang dialami para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi akibat perkara hukum yang muncul akibat adanya gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);
7. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan secara tunai, kontan dan sekaligus;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;
9. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang muncul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan apabila yang mulia Majelis Hakim yang terhormat memiliki keyakinan yang lain, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, atas gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi tersebut, Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusannya tanggal 29 Agustus 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

Dalam Provisi:

Menyatakan tuntutan Penggugat dalam Provisi Tidak Dapat Diterima;

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah ingkar janji/Wanprestasi;
3. Menyatakan hukum perjanjian sewa menyewa yang tercantum dalam Akta perjanjian Pengalihan Hak Sewa nomor : 05 tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat dihadapan I Nyoman Gde Mahadi Putra, SH.MKn, Notaris di Kabupaten Badung batal dengan sendirinya terhitung sejak tanggal 13 Nopember 2015 dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat tetap menjadi milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk membongkar segala bangunan yang didirikannya di tanah yang menjadi obyek sewa menyewa dalam akta nomor : 05 tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat dihadapan I Nyoman Gde Mahadi Putra, SH.MKn, notaris di Kabupaten Badung dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman bila perlu dengan bantuan polisi;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Halaman 16 dari 29 Putusan Nomor 175/PDT/2016/PT.DPS



DALAM REKONVENSI:

Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 376.000 (Tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

Membaca Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 September 2016 semula Tergugat sekarang Pemanding telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 39/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 29 Agustus 2016, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding/Penggugat tertanggal 29 September 2016;

Menimbang, bahwa Pemanding/Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 30 September 2016, memori banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/Penggugat tertanggal 17 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding/Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Oktober 2016, kontra memori banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pemanding/Tergugat tertanggal 15 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali di Denpasar, Pemanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat, telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing- masing tertanggal 29 September 2016 dan tanggal 24 Oktober 2016;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat pada tanggal 5 September 2016 atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 29 Agustus 2016, ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu serta menurut tata cara yang ditentukan dalam undang-undang sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat/Pembanding dalam memori bandingnya tertanggal 30 September 2016 telah mengemukakan alasan-alasan keberatannya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa keterangan saksi-saksi Penggugat/Terbanding (I Nengah Keddy Setiada dan I Nyoman Juniada) telah tidak ditulis secara lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP), demikian pula halnya dengan keterangan saksi-saksi Tergugat/Pembanding (Nuriyuki Matsumaru dan Peter John Howe) yang tidak dicatat secara utuh dan kekeliruan pencatatan atas keterangan saksi tersebut; Hal yang demikian telah merugikan bagi pihak Tergugat/Pembanding;
- Bahwa bukti surat P-3, yang dijadikan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai bahan pertimbangan, karena surat bukti tersebut dibuat **saat mediasi** sedangkan berdasarkan Pasal 29 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang prosedur mediasi di Pengadilan, yang menyatakan jika mediasi gagal mencapai kesepakatan, "pernyataan dan pengakuan para pihak dalam proses mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perkara yang bersangkutan atau perkara lain";
- Bahwa terjadinya ingkar janji karena ada faktor keadaan memaksa, dimana pemilik tanah tidak bersedia membantu proses perizinan;



- Bahwa mengenai perizinan sebagaimana dimasudkan dalam perjanjian tidak ada batasan yang jelas, sedangkan perizinan yang dimaksud oleh Tergugat/Pembanding adalah meminta HGB (Hak Guna Bangunan) yang juga merupakan perizinan;
- Bahwa karena proses perizinan tidak berjalan, membuat planning pekerjaan tidak merespon tentang hal tersebut, sehingga Tergugat/Pembanding mohon penundaan pembayaran dan digabung dengan pembayaran tahap berikutnya;

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding dalam kontra memori bandingnya tertanggal 12 Oktober 2016 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar semua keterangan saksi-saksi Penggugat/Terbanding maupun saksi Tergugat/Pembanding (I Nyoman Juniada, Nengah Keddy Setiada, saksi Nuriyuki Matsumaru, Peter John Howe) maupun bukti P-3 yang dibuat oleh saksi I Nyoman Juniada, bukan dibuat oleh para pihak berpekara;
- Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan, bahwa "Penggugat tidak memberitahukan secara tertulis mengenai adanya over kontrak tidaklah terbukti", adalah sudah tepat dan benar;
- Bahwa alasan Pembanding/Tergugat tidak melaksanakan kewajiban/wanprestasi karena terkendala masalah perizinan haruslah ditolak, karena yang diminta oleh Pembanding/Tergugat adalah HGB (Hak Guna Bangunan), yang tidak diperjanjikan dalam sewa menyewa (bukti P-1 maupun P-2);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan mempelajari dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 29 Agustus 2016, serta semua surat-surat dalam berkas perkara, memori banding serta kontra memori banding



sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sebagai berikut ini;

DALAM KONPENSI:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Provisi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa kesimpulan tersebut telah didasarkan atas pertimbangan hukum yang tepat dan benar dengan menyebut alasan serta dasar hukumnya, karenanya pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus tuntutan Provisi ditingkat banding;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat, semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, pertimbangan mana juga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa mengenai adanya hubungan sewa menyewa antara Penggugat/Terbanding dengan Ni Made Sari atas sebidang tanah Hak Milik No. 6943/Kelurahan Kuta Kabupaten Badung seluas 1540 M2 sesuai bukti P-1 (Akta Notaris No. 40 tanggal 19 September 2013) sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, telah terbukti secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas tanah SHM No.69943/Kelurahan Kuta tersebut, oleh Penggugat/Terbanding disewakan kepada Tergugat/Pembanding sesuai bukti P-2 (Perjanjian Pengalihan Hak Sewa tanggal 13 Mei 2015) dengan harga sewa sebesar Rp. 5.467.000.000,- (lima



milyar empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap, masing-masing tahap I tanggal 13 Mei 2015 sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), tahap II tanggal 03 Juni 2015 sebesar Rp. 493.400.000,- (empat ratus sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah), tahap III tanggal 13 Oktober 2015 sebesar Rp.2.186.800.000,- (dua milyar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), tahap IV tanggal 13 Januari 2016 sebesar Rp.1.093.400.000,- (satu milyar sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) tahap V tanggal 13 April 2016 sebesar Rp.1.093.400.000,- (satu milyar sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak khususnya bukti P-2 dan T-5, terbukti bahwa Tergugat/Pembanding telah tidak melakukan pembayaran tahap III sebesar Rp.2.186.800.000,- (dua milyar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), pada waktu yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Tergugat/Pembanding didalam memori bandingnya menyatakan bahwa terjadinya hal tersebut karena terkendala oleh proses perizinan, akan tetapi setelah diteliti ternyata yang diurus oleh Tergugat/Pembanding adalah pemberian HGB (Hak Guna Bangunan) bukan izin mendirikan bangunan (IMB) sebagaimana disebutkan dalam bukti P-1; Oleh karenanya sependapat dengan kontra memori banding, keberatan tersebut adalah tidak cukup beralasan karenanya patut ditolak;

Menimbang, bahwa didalam point ke-4 petitum gugatan pihak Penggugat menuntut supaya Tergugat/Pembanding membongkar bangunan diatas tanah objek sewa menyewa, dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong;



Menimbang, bahwa atas tuntutan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan serbagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat/Pembanding didalam jawabannya menyebutkan bahwa Penggugat/Terbanding sebagai WNA (Warga Negara Australia) dengan *Visa On Arrival* telah menyalahgunakan visa tersebut dengan melakukan kegiatan bisnis yang sifatnya mencari keuntungan;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat/Pembanding tersebut, ternyata pihak Penggugat/Terbanding tidak menyangkalnya, sehingga sesuai dengan Hukum Acara Perdata terhadap dalil yang tidak disangkal sama dengan mengakui kebenaran dalil tersebut, sehingga mengenai status Penggugat/Terbanding sebagai WNA (Warga Negara Australia) dengan visa on arrival telah terbukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dipertimbangkan apakah tepat menurut hukum, apabila tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat/Terbanding mengingat status yang bersangkutan sebagai Warga Negara Asing;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Pertanahan Nasional tidak ditemukan aturan-aturan hukum yang secara spesifik mengatur tentang penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing berdasarkan hubungan sewa menyewa, namun hal ini tidak berarti bahwa keadaan yang demikian dibiarkan tanpa adanya campur tangan Negara, karena tanah pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka perlu ditelaah maksud/untuk tujuan apa Penggugat/Terbanding menyewa tanah yang menjadi objek perjanjian dalam bukti P-1 tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 bukti P-1, bahwa penyewa atau pihak yang ditunjuknya diperbolehkan atau diberi izin oleh yang menyewakan untuk mendirikan bangunan apa saja yang ada



hubungannya dengan pariwisata dan perdagangan kecuali bangunan apartemen dan segala jenis pabrik/industri;

Menimbang, bahwa apakah terhadap kegiatan Penggugat/Terbanding dapat diterapkan Undang-Undang Penanaman Modal Asing, ternyata didalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dalam pasal 5 ayat (2) mengatur bahwa Penanaman Modal Asing (PMA) dilakukan dalam bentuk Perusahaan, khususnya Perseroan Terbatas; Sehingga terhadap kegiatan Penggugat/Terbanding tersebut yang bertindak selaku perseorangan tidak dapat diterapkan Undang-Undang Penanaman Modal;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bunyi pasal 6 pada bukti P-1 tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim terhadap kegiatan Penggugat/Terbanding tersebut, lebih tepat diterapkan ketentuan-ketentuan tentang Pemilikan Rumah Hunian oleh Orang Asing, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 disebutkan :

- (1) Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak atas tanah tertentu;
- (2) Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi Pembangunan Nasional;

Dalam penjelasan atas pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1996 disebutkan:

- (1) Yang dimaksud dengan orang dalam Peraturan Pemerintah ini adalah orang perseorangan;
Pemilikan tersebut tetap dibatasi pada satu buah rumah. Tujuan pembatasan ini adalah untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut



tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia;

(2) Ketentuan orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi Pembangunan Nasional dimaksudkan bahwa pemilikan rumah bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat semata-mata kepentingan orang asing tersebut, tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap Pembangunan Nasional;

Menimbang, bahwa dalam surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 8 Oktober 1996 Nomor 110-2871 sebagai Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, pada point 2 disebutkan sebagai berikut:

- Mengenai orang asing yang dapat mempunyai rumah di Indonesia, adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi Pembangunan Nasional, yaitu memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan investasinya memiliki rumah tinggal atau hunian di Indonesia;

Orang asing ini, dari segi kehadirannya di Indonesia dapat dibagi dalam 2 golongan yaitu:

- (a) Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia);
- (b) Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap, melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia;

Perbedaan tersebut berhubungan dengan dokumen yang harus ditunjukkan pada waktu melakukan perbuatan hukum memperoleh rumah, sebagai berikut:

- (a) Bagi orang asing menetap : izin tinggal tetap;
- (b) Bagi orang asing lainnya: izin kunjungan atau izin Keimigrasian lainnya;



Pada point 3 surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut, antara lain disebutkan: cara memperoleh rumah tidak dapat dilepaskan dari cara memperoleh hak atas tanah tempat rumah tersebut berdiri. Adapun perbuatan hukum yang dapat dilakukan adalah, orang asing dapat pula memperoleh hak pakai atas tanah milik atau hak sewa untuk bangunan atau persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk lain dari pemegang hak milik, dan memperoleh atau membangun rumah di atasnya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 beserta surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas, dari segi dokumen Keimigrasian yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum oleh Penggugat/Terbanding untuk menyewa tanah di Indonesia telah memenuhi ketentuan hukum sebagaimana disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa perlu diteliti lebih jauh dari sisi persyaratan kualifikasi yang harus dipenuhi yaitu bahwa kehadiran orang asing tersebut di Indonesia memberi manfaat atau kontribusi bagi Pembangunan Nasional;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo ternyata kehadiran Penggugat/Terbanding di Indonesia (khususnya Pulau Bali), terbukti hanyalah menyewa tanah untuk disewakan kembali kepada pihak lain dengan memperoleh keuntungan dan sama sekali tidak menunjukkan manfaat atau kontribusi terhadap Pembangunan Nasional, sehingga dapat disimpulkan yang bersangkutan tidak memenuhi kualifikasi sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, sebagai orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) huruf b, dapat disimpulkan bahwa apabila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun diatas tanah berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, tidak lagi



berkedudukan di Indonesia, maka dalam waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat, jika waktu tersebut telah lewat maka rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah;

Menimbang, bahwa ternyata diatas tanah yang menjadi objek sewa menyewa sebagaimana tersebut dalam bukti P-1, pihak Penggugat/Terbanding sama sekali belum ada melakukan pembangunan walaupun sewa tersebut telah berlangsung kurang lebih 4 tahun, dan walaupun sudah ada pekerjaan pembangunan villa hal tersebut dilakukan oleh Tergugat/Pembanding yang sudah mulai dipasarkan kepada pihak ketiga dan sebagaimana dipertimbangkan diatas pihak Penggugat/Terbanding sudah tidak memenuhi kualifikasi sebagai orang asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia, sehingga dengan memperhatikan, tujuan dibuatnya sewa menyewa tersebut adalah untuk mendirikan bangunan, maka terlepas dari pada ada atau tidak adanya bangunan rumah maka ketentuan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tersebut dapat diterapkan atas perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka adalah lebih tepat apabila tanah beserta bangunan diserahkan kepada pemilik tanah Made Sari, akan tetapi ternyata pihak pemilik tanah Made Sari tidak ditarik sebagai pihak sehingga oleh karena demikian maka gugatan Penggugat kurang pihak dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa keberadaan gugatan Rekonpensi, sangat tergantung pada gugatan Konpensi dan oleh karena gugatan Konpensi tidak



dapat diterima, maka gugatan Rekonpensi juga dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSİ/REKONPENSİ

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima, maka Penggugat/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 29 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, pasal-pasal dalam RBg., ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 29 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konpensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Pemanding tidak dapat diterima;



Dalam Kompensi/Rekompensi:

- Menghukum Penggugat/Tergugat Rekomposisi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding besarnya Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali di Denpasar pada hari: Senin tanggal 20 Pebruari 2017, oleh Kami: Sutoyo, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, I Wayan Kota, S.H., M.H., dan Istiningsih Rahayu, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 175/Pen.Pdt/ 2016/PT.DPS tanggal 21 Nopember 2016, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 Pebruari 2017 oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh: Taty Farida, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

Ttd.

I Wayan Kota, S.H., M.H.

Ttd.

Sutoyo ,S.H., M.Hum

Ttd.

Istiningsih Rahayu, S.H., M.Hum

PANITERA

Ttd.

Taty Farida, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Materai putusan	= Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan.....	= Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan.....	= <u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	= Rp. 150.000.-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk salinan resmi,

Denpasar, Maret 2017

Panitera

H. BAMBANG HERMANTO WAHID, SH. M.Hum.

NIP. 19570827 198603 1 006

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)