



PUTUSAN

Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

GARY WAYNE LA BAR, Laki-laki, umur 64 tahun, kewarganegaraan Amerika Serikat, tempat lahir Washington USA, 28 November 1951, pemegang Passport No. 488080788, beralamat di Banjar Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I** ;

RENEHAN MICHAEL JOHN, Laki-laki, umur 65 tahun, kewarganegaraan Australia, tempat lahir Sydney, 21 Desember 1949, pemegang Passport No. E4051134, beralamat di Banjar Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**, dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II sama-sama memberikan kuasa kepada : **I WAYAN PUTRAWAN, S.H, I PUTU HARRY SUANDANA PUTRA, S.H, I GUSTI AGUNG AYU GITA PRITAYANTI DINAR, S.H., M.H, Para Advokat** yang beralamat di Jl. Tukad Yeh Penet No. 24 Renon, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Mei 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 11 Juli 2016, Reg. No : 154/2016, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

Lawan:

IDA AYU PUTU EKA KARTIKA, Perempuan, umur 42 tahun, beralamat di Banjar Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **NYOMAN SUMANTHA, S.H., M.H, KADEK MIARTA PUTRA, S.H, Para Advokat** yang beralamat di Jl. Nangka Utara Gg. Sari Indah No. 25, Banjar Tegeh Sari, Desa Tonja, Kec. Danpasar Utara, Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 11 Agustus 2016, Reg.

No : 188/2016, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara ini ;

Telah mempelajari bukti surat-surat yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi ;

Telah memeriksa dan memperhatikan segala sesuatunya selama pemeriksaan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Juli 2016 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 11 Juli 2016 dalam Register Nomor 89/Pdt.G/2016/PNGin, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa baik Penggugat 1 dan Penggugat 2 ada menyewa tanah dari Tergugat. Luas tanah yang disewakan oleh Tergugat adalah 16.5 Are terletak di desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar sesuai sertifikat hak milik Nomor 1414/Desa Pejeng atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika, Surat ukur tanggal 24 Juni 1999 No 11/Pejeng/1999. rinciannya adalah sebagai berikut :
 - a. Penggugat 1 menyewa seluas 10 are dan dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa atas tanah dimana Penggugat 1 diwakili oleh Ir. Dede Prabowo dengan Tergugat pada tanggal 28 Desember 2004 ;
 - b. sedangkan Penggugat 2 menyewa seluas 6.5 are dan dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa atas tanah dibuat antara Penggugat 2 dan Tergugat dalam perjanjian tanggal 5 Januari 2005 ;
2. Bahwa sejak awal tahun 2005 Para Penggugat mulai membangun rumah diatas tanah yang disewa dari Tergugat. Setelah bangunan selesai dibangun, Penggugat 1 menempati rumah tersebut hanya selama 1 (satu) sampai 2 (bulan) dalam setahun setahun dalam rangka liburan dari pekerjaan Penggugat di Negara Jepang, sedangkan Penggugat 2 tinggal dan menetap di rumah yang dibangunnya diatas tanah sewa itu bersama dengan istri dan anaknya hingga saat gugatan ini diajukan Penggugat 2 masih bertempat tinggal disana ;
3. Bahwa penggugat 1 tidak sepanjang tahun bertempat tinggal tetap di Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, akan tetapi lebih lama tinggal di Jepang untuk bekerja dan akan kembali ke rumah yang

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

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

dibangunnya di Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar untuk berlibur sekali dalam setahun. Pada sekitar bulan September hingga Oktober 2014, Penggugat ada datang ke Bali dan betapa terkejutnya sewaktu datang ke Bali Penggugat 1 mendapati akses jalan dari jalan utama menuju tempat parkir bersama dan menuju rumah Para Penggugat telah ditutupi oleh tembok yang terbuat dari batu batako. berbeda dengan Penggugat 2, mengetahui adanya pembangunan tembok yang menghalangi jalan menuju ke halaman parkir dan menuju rumahnya pada sekitar tanggal 7 Juni 2014 pada saat itu Penggugat 2 dan keluarganya sedang keluar rumah, tiba-tiba saja setelah pulang kerumah Tergugat telah mendirikan tembok permanen dan kokoh di jalan menuju keluar masuk Penggugat menuju jalan utama. Saat ini baik Para Penggugat tidak dapat memasukkan kendaraan baik roda dua terlebih roda empat ke dalam garase mobil dan motor yang telah disediakan untuk itu ;

4. Bahwa terkait keberadaan tembok tersebut Para Penggugat bertanya kepada Tergugat siapa yang membangun tembok tersebut, kemudian dijawab oleh Tergugat bahwa benar Tergugat yang membangun tembok tersebut dengan alasan jalan yang disediakan tidak termasuk dalam perjanjian dan merupakan tanah milik Tergugat. tentu saja alasan ini tidak dapat diterima. hal ini dikarenakan telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa yang dimiliki oleh Para Penggugat, bukan merupakan suatu kebetulan dimana kedua perjanjian milik Para Penggugat isinya sama hanya berbeda identitas para pihak penyewa saja dan sejak awal dipersiapkan oleh Tergugat. Baik kedua perjanjian sewa tanah yang dimiliki oleh Para Penggugat, pada bagian pendahuluan perjanjian ada disebutkan sebagai berikut:

there shall be 1.5 are designated as parking area, to be shared by the tenants in common, each accorded a percentage portion of the parking area equal to the percentage of the total parcel each has agreed to lease.

kemudian pada article 10 ada disebutkan sebagai berikut :

First party agrees to share with the two tenants in common the following:

a) guaranteed complete free and unobstructed use of the access driveway from the public road to the aforementioned parking area

b) ...

dengan kenyataan adanya tertuang dalam perjanjian perihal pemberian areal parkir seluas 1.5 are dan ada pemberian jaminan untuk penggunaan jalan tanpa hambatan dan gangguan dari jalan utama hingga ke areal parkir maka terbantahlah alasan yang selalu dikumandangkan oleh Tergugat.

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak pertama kali dibangun yaitu pada tahun 2005, Para Penggugat dan Tergugat telah ada kesesuaian kehendak terkait dengan pengaturan denah pembangunan termasuk bagian mana yang disewakan untuk Para Penggugat serta areal parkir dan jalan akses masuknya sehingga terciptalah denah bangunan dan jalan akses masuk seperti nyatanya saat ini. Namun yang menjadi pertanyaan Para Penggugat mengapa justru setelah sepuluh tahun berlalu dan tidak ada masalah justru Tergugat sendirilah yang menghalangi dengan membangun tembok kokoh tepat pada jalan masuk ? ;

5. Sebagaimana disebutkan diatas, sampai saat ini tembok penghalangan yang sengaja dibangun secara sepihak oleh Tergugat tanpa ada pemberitahuan terlebih persetujuan dari Para Penggugat telah menutup akses dari jalan utama menuju rumah Para Penggugat yang dipergunakan sebagai akses keluar-masuk ke rumah Para Penggugat yang berdiri diatas tanah yang disewa oleh Para Penggugat dari Tergugat, adanya tembok penghalang ini tentunya menyulitkan Para Penggugat untuk masuk ke rumahnya karena Tergugat hanya menyisakan kurang dari 1 meter sebagai akses keluar-masuk sebagaimana diperjanjikan. Tentunya dengan lebar jalan yang kurang dari 1 meter ini tidak mungkin untuk memasukkan kendaraan roda 2 atau sepeda motor apalagi terlebih untuk memasukkan dan memarkir kendaraan roda empat atau mobil di dalam ;
6. Dalam perjanjian disebutkan “tanah seluas 1,5 are (atau 150 M2) digunakan sebagai tempat parkir”. Penggunaan lahan parkir ini harus berbagi diantara Para Penggugat. Adapun lahan parkir ini disediakan disisi timur rumah Penggugat 2. Saat ini lahan parkir menjadi tidak dapat dimanfaatkan oleh Para Penggugat karena kendaraan tidak dapat masuk ke areal parkir akibat jalan utama di halangi tembok. padahal pada Article 3 perjanjian sewa tanah ada disebutkan sebagai berikut :

During the course of this lease the first party hereby authorizes the second party to take action, use and/or benefit from the leased land as described above as desire by second party without obligation to pay anything to the first party, such as :

- a. *to construct building as residential buildings, workshop*
- b. *to build parking area and facilities, park, garden, ponds and swimming pool*
- c. *to plant plants and trees*
- d. *to undertake whatever acts on the land with lease title as desire of second party provided however that act of benefit or using of leased land by second party shall not intervene or infringe on the*

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laws and such act shall simultaneously become the responsibility of the second party.

7. Bahwa Para Penggugat sendiri tidak memiliki permasalahan pribadi dengan Tergugat, namun sejak tahun 2010 Tergugat selalu mencari masalah dan mengadakan konflik dengan Penggugat 2 yang berdampak langsung pada kepentingan Penggugat 1. Dampak negatif yang dirasakan oleh Penggugat 1 akibat adanya konflik berkepanjangan antara Tergugat dan Penggugat 2 adalah dilanggarnya hak penggugat atas akses jalan, air dan yang paling penting adalah ketenangan Penggugat 1, karena tujuan Penggugat 1 menyewa tanah dan membangun rumah di Pejeng adalah untuk mendapatkan ketenangan pada masa-masa liburan. padahal Tergugat sendiri dalam perjanjian sewa tanah yang dibuat masing masing terpisah antara Penggugat 1 dan Penggugat 2 mengatur diberikannya kebebasan dengan Para Penggugat ;
8. Bahwa, konflik antara Tergugat dan Penggugat 2 sudah terjadi sejak tahun 2010, diawali dengan gugatan yang diajukan oleh Tergugat. dalam gugatan tersebut Tergugat mempertanyakan keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah yang dia sendiri tandatangani bersama Penggugat 2. perkara tersebut dahulu terdaftar dalam register perkara perdata pengadilan negeri ganyar nomor No. 53/Pdt.G/2010/PN.Gir yang telah diputus pada tanggal 24 Pebruari 2011 dengan amar putusan berbunyi:
 1. Dalam Kompensi : Menolak Gugatan Penggugat (*vide-Ida Ayu Putu Eka Kartika*) untuk seluruhnya
 2. Dalam Rekompensi :
 - i. Mengabulkan gugatan penggugat rekompensi
 - ii. Menyatakan secara hukum bahwa perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 5 januari 2005 dalam bahasa Inggris antara Penggugat rekompensi dengan Tergugat Rekompensi adalah sah dan mengikat
 - iii. Menyatakan secara hukum bahwa perjanjian sewa menyewa tertanggal 1 Oktober 2005 adalah tidak sah dan batal demi hukum
 - iv. Menolak gugatan penggugat rekompensi selain dan selebihnya.

Dalam tingkat banding putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan tanggal 7 juni 2011, Nomor 39/Pdt/2011/PT.Dps, dan dalam tingkat kasasi dengan putusan Mahkamah Agung Tertanggal 16 Mei 2012 Nomor 2785K/Pdt/2011 dengan amar putusan : menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Ida Ayu Eka Kartika Tersebut, putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 3 juli 2013 ;

Halaman 5 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

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)



9. Bahwa, menyambung poin 8 diatas, dikarenakan telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara yang mempertanyakan keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah antara Penggugat 2 dan Tergugat maka seharusnya Tergugat menghormati isi putusan tersebut dan kembali menjalankan isi perjanjian yang telah dibuatnya dengan Para penggugat khususnya Penggugat 2. namun tidak demikian hal yang terjadi, dimana Tergugat tidak menepati dan mentaati isi perjanjian. Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan kedua belah pihak tunduk terhadap kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian yang dibuatnya. namun pada kenyataannya sungguh berbeda dengan Tergugat yang kerap melanggar perjanjian (yang berarti undang-undang bagi para pihak baik tergugat maupun penggugat 2) yang dibuatnya. demikian karenanya sudah sepantasnya Tergugat dihukum karena telah melanggar hukum ;
10. Bahwa, pada mulanya sebagai pihak yang menyewakan tanah, Tergugat telah memberikan jaminan bebas dan tanpa gangguan untuk menggunakan sebagai berikut :
- Jaminan bebas dan tanpa gangguan untuk menggunakan akses jalan masuk dari jalan umum menuju tempat parkir tersebut sebelumnya;
 - Air sumur
 - Listrik darurat dari generator darurat
 - Air dari sistem irigasi
 - Penggunaan air buangan yang didaur ulang dengan biosystem
- perihal jaminan ini dituangkan dalam Pasal 10 ayat (a) perjanjian sewa tanah tanggal 5 Januari 2005 yang telah Penggugat 2 dan Tergugat sepakati. Selain itu baik dalam perjanjian sewa tanah tanggal antara Penggugat 1 dan Tergugat maupun dalam perjanjian tanggal 5 Januari 2005 antara Penggugat 2 dan Tergugat ada menyebutkan tanah seluas 1,5 are adalah menjadi bagian yang disewakan berfungsi sebagai tempat parkir yang digunakan bersama sama penyewa. Namun kenyataannya saat ini, justru Tergugat sebagai pihak yang menjaminlah yang justru membuat halangan untuk Penggugat ;
11. Bahwa Tergugat nyata-nyata telah melanggar hukum. Selain telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa tanah, berdasarkan Pasal 671 KUHPerdata ada disebutkan; "Jalan setapak, Lorong atau jalan besar milik bersama dan beberapa tetangga, yang digunakan untuk jalan keluar

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama, tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang telah ditetapkan kecuali dengan izin semua yang berkepentingan". Bahwa tindakan yang dilakukan oleh tergugat ini telah banyak merugikan Para Penggugat ;

KERUGIAN PENGGUGAT 1

12. Yang Mulia Majelis Hakim, mohon agar kembali mengingat uraian kami diatas perihal cedera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. akibat dari perbuatan tersebut Penggugat 1 menderita kerugian ;
13. Bahwa, selama ini Penggugat 1 tetap membayar beban listrik kepada Tergugat karena alat kilometer listrik rumah Penggugat 1 menjadi satu dengan rumah Tergugat dimana beban listrik itu Penggugat 1 bayar untuk menghidupkan alat elektronik dan lampu di rumah Penggugat 1 juga untuk membayar listrik untuk menghidupkan mesin pompa air di sumur yang mana airnya disalurkan ke rumah Penggugat 1 dan rumah Tergugat dimana tiap bulannya Penggugat 1 telah membayar sebesar Rp 825.000,- (delapan ratus dua puluh lima ribu Rupiah) namun sejak bulan Juni 2014 membayar sebesar Rp. 1.125.000 untuk setiap bulannya sampai saat ini. Sejak pertengahan tahun 2014 rumah Penggugat 1 tidak dialiri air karena Tergugat secara sepihak sudah memutus aliran air yang berasal dari sumur bersama yang sebelumnya digunakan oleh Penggugat 1 dan Tergugat;
14. Bahwa Penggugat 1 merasa telah dirugikan secara materiil oleh Tergugat dimana Penggugat 1 sudah membayar kepada Tergugat tagihan listrik dan *trash fee* tiap bulan sejak Juni 2014 sebesar Rp.1.125.000,- (satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) sampai saat gugatan ini diajukan apabila ditotal selama 24 (dua puluh empat) bulan namun Tergugat secara sepihak telah memutus aliran air sumur ke rumah Penggugat 1 sehingga Penggugat 1 menderita kerugian materiil dengan total Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah);
15. Bahwa dengan dibangunnya tembok di jalan yang dipergunakan sebagai akses satu-satunya menuju kerumah Penggugat 1 maka Penggugat 1 merasa kesulitan untuk keluar masuk dari rumah menuju jalan utama, karena lebar jalan yang diberikan kurang dari satu meter itupun masih diberikan halngan berupa pot-pot bunga. Sengaja hal ini dilakukan agar Penggugat 1 merasa terganggu. Penggugat 1 menjadi tidak dapat memasukkan kendaraan bermotor kedalam parkir rumah dan yang lebih merugikan lagi adalah perasaan malu terhadap teman-teman Penggugat 1 yang datang bertamu ;

Halaman 7 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa, Penggugat 1 telah kehilangan kesempatan tinggal dengan damai dan menghabiskan masa berlibur di Bali bersama keluarganya ataupun teman-temannya. Tergugat selalu saja mencari-cari masalah agar Penggugat 1 merasa tidak nyaman tinggal di rumah dan segera meninggalkan tanah yang disewanya agar kemudian dapat dikuasai kembali oleh Tergugat. Sehingga atas tindakan sepihak dari Tergugat melanggar kesepakatan tertulis yang telah disepakati dengan Penggugat sebagaimana perjanjian Land Lease Agreement tanggal 28 Desember 2004 dengan membangun tembok sehingga menghalangi akses masuk Penggugat 1 ke tempat parkir dan ke dalam rumah serta menghentikan aliran air sumur maka Tergugat telah menimbulkan kerugian secara immateriil terhadap Penggugat 1 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
17. Kemudian kerugian materiil lain yang harus di derita oleh Penggugat 1 adalah harus menyewa pengacara untuk keperluan ini, mengingat Penggugat 1 adalah orang asing berkewarganegaraan Amerika Serikat yang tidak mengerti tata bahasa Indonesia terlebih tata hukum yang berlaku di Indonesia. untuk membayar biaya Pengacara yang untuk menangani permasalahan ini memerlukan biaya sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). Seandainya Tergugat tidak menimbulkan masalah bagi Penggugat 1 tentunya kerugian ini tidak harus dideritanya ;

KERUGIAN PENGGUGAT 2

18. Yang Mulia Majelis Hakim, mohon agar kembali mengingat uraian kami diatas perihal berbagai perbuatan melawah hukum yang dilakukan baik oleh Tergugat karena atas perbuatan tersebut kami akan merinci kerugian yang telah diderita oleh Penggugat 2 ;
19. Bahwa, dengan dibangunnya tembok di jalan yang dipergunakan sebagai akses satu-satunya menuju kerumah Penggugat 2 maka Penggugat 2 harus menyewa garase untuk menempatkan mobil dan motor miliknya. Letaknya lumayan jauh dari rumah Penggugat 2 sehingga jika bepergian harus berjalan kaki menuju garase yang disewanya tersebut. Tentunya hal ini sangat-sangat merepotkan namun bukan hanya merepotkan akan tetapi dahulu diperjanjikan mengenai diberikannya hak atas bebas akses dan parkir namun kemudian saat ini hak-hak yang telah diberikan kepada Penggugat 2 dirampas dengan sewenang-wenang, ada suatu kerugian yang tidak dapat diukur dengan uang, ada rasa marah, merasa disewenang-wenangkan oleh Tergugat, Tergugat tidak pernah mentaati hukum yang berlaku di Negeri ini terlebih Penggugat 2 sebagai warga

Halaman 8 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara asing merasa diperlakukan tidak adil di negeri Indonesia ini. Oleh karenanya Penggugat 2 mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menegakkan hukum yang berlaku karena hanya demikianlah harapan satu-satunya yang dimiliki oleh Penggugat 2 dalam menghadapi Manusia Licik nan Jahat macam Tergugat ini. Bahwa dengan perbuatan Tergugat ini, banyak teman-teman sesama warga negara asing yang berfikir mengenai buruknya sifat orang Indonesia dalam menghadapi warga negara asing di Indonesia ;

20. Bahwa, dengan dibangunnya tembok di jalan yang dipergunakan sebagai akses satu-satunya menuju kerumah Penggugat 2 maka Penggugat 2 harus menyewa garase untuk menempatkan mobil dan motor miliknya. Letaknya lumayan jauh dari rumah Penggugat sehingga jika bepergian harus berjalan kaki menuju garase yang disewanya tersebut. Tentunya hal ini sangat-sangat merepotkan. Adapun untuk setiap bulannya Penggugat 2 harus mengeluarkan biaya sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk ongkos menyewa garase diluar rumah Penggugat 2 dan sudah berlangsung kurang lebih sejak dua tahun lamanya, sehingga total kerugian untuk menyewa garase adalah sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) ;

21. Kemudian kerugian lain yang harus di derita oleh Penggugat 2 adalah harus menyewa pengacara untuk keperluan ini, mengingat Penggugat adalah orang asing berkewarga negaraan australia yang tidak mengerti tata bahasa Indonesia terlebih tata hukum yang berlaku di Indonesia. untuk membayar biaya Pengacara yang untuk menangani permasalahan ini memerlukan biaya sebesar Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah). Seandainya Tergugat tidak menimbulkan masalah bagi Penggugat 2 tentunya kerugian ini tidak harus dideritanya ;

22. Bahwa selain itu, kerugian yang paling besar adalah secara immateriil. Penggugat 2 telah sekian lama, sejak tahun 2010 terus menerus diintimidasi oleh Tergugat. Penggugat 2 awalnya menyewa tanah tersebut hanya satu alasan yaitu ingin menghabiskan waktu masa pensiunnya tinggal di Bali, merawat keluarga kecilnya dan membesarkan anaknya. Dengan intimidasi ini, Penggugat 2 merasa tertekan, stress dan marah. Demikian karenanya tidak dapat memberikan kasih sayang pada anak semata wayangnya yang masih kecil dan perlu ketenangan. Kerugian secara materiil ini sesungguhnya tidak dapat ditaksir dengan jumlah uang, namun perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat patut mendapatkan hukuman, dan untuk merealisasikan hukuman tersebut maka patut dinyatakan dalam bentuk sejumlah uang. Demikian untuk menghukum perbuatan tergugat, maka agar majelis hakim menghukum tergugat

Halaman 9 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

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

membayar kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) ;

23. Bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat dan Para Turut Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat yang dirinci sebagai berikut :

- i. kerugian materiil yang diderita Penggugat apabila dijumlahkan adalah sebesar Rp. 81.000.000 (delapan puluh satu juta rupiah)
- ii. kerugian immateriil yang diderita Penggugat apabila dijumlahkan adalah sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)

PERMOHONAN PROVISI

24. Bahwa, dengan didirikannya tembok di jalan utama menuju rumah para penggugat, dilakukannya penggantian gembok pagar utama secara sepihak, serta diparkirkannya kendaraan milik tergugat di jalan utama menuju rumah pengugat pula menyebabkan kerugian baik secara materiil dan immateriil pada Para Penggugat. Perbuatan Tergugat ini jika dibiarkan berlarut-larut akan semakin menambah kerugian yang diderita Para Penggugat ;

25. Bahwa untuk menghindarkan dari kerugian yang lebih banyak lagi dari pihak Penggugat, maka Penggugat berpendapat sekiranya Yang Mulia Majelis Hakim perlu menerbitkan suatu putusan provisional guna menjamin hak-hak Para Penggugat selaku penduduk yang beritikad baik yang telah dirugikan haknya. Oleh karenanya berdasarkan uraian yang telah kami sampaikan diatas, Para Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutus dalam provisi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- a. menyatakan dalam keadaan status quo pelaksanaan perjanjian sewa tanah tanggal 28 desember 2004 yang dibuat dalam bahasa inggris dan disepakati oleh Penggugat 1 dan Tergugat serta perjanjian sewa tanah tanggal 5 Januari 2005 yang dibuat dalam bahasa inggris oleh Penggugat 2 dan Tergugat.
- b. menghukum dan memerintahkan Tergugat secara mandiri menyingkirkan tembok penghalang dari jalan utama dan juga menyingkirkan kendaraan-kendaraan yang dengan sengaja diparkir di jalan utama;
- c. Memerintahkan Tergugat untuk tidak mengulangi perbuatan menghalangi jalan masuk menuju rumah Para Penggugat dalam bentuk apapun dikemudian hari;
- d. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan kunci pintu gerbang jalan utama dan memerintahkan tergugat untuk tidak melakukan tindakan

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguncian pintu gerbang utama secara sepihak dengan alasan apaun tanpa seijin atau persetujuan Penggugat.

PERMOHONAN SITA JAMINAN

26. Bahwa, untuk melindungi kepentingan Para Penggugat sehubungan dengan Gugatan ini, serta demi menjami pemenuhan Hak Para Penggugat untuk memperoleh ganti kerugian atas segala kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat, sebagaimana diuraikan dalam perkara ini, sehingga gugatan ini tidak menjadi sia-sia (*ellusionir*) maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset yang diketahui milik Tergugat yaitu berupa tanah seluas 1.650 M2. yang terletak di desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar sesuai sertifikat hak milik Nomor 1414/Desa Pejeng atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika, Surat ukur tanggal 24 Juni 1999 No 11/Pejeng/1999, dengan batas-batas sebagai berikut :

- o sebelah Utara : Tanah Milik Tergugat
- o sebelah Timur : Rumah tinggal bapak gurun kembar
- o Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Pengsong
- o Sebelah Barat : Sawah Milik Ibu Desi

27. Bahwa untuk menjamin pemenuhan kewajiban Tergugat dan Para Turut Tergugat berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara ini dan untuk mencegah gugatan ini tidak menjadi illusoir (sia-sia) di kemudian hari apabila gugatan ini nantinya dikabulkan, maka Penggugat memohon agar pengadilan negeri Gianyar berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap harta kekayaan milik Tergugat ;

28. Bahwa gugatan ini didukung oleh bukti-bukti otentik dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 190 ayat (1) HIR, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara *aquo* dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uit voorbar bij voorraad*) ;

berdasarkan segenap uraian fakta fakta yang nyata-nyatanya terjadi sebagaimana tersebut diatas maka Penggugat mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan yang bunyinya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menyatakan dalam keadaan status quo pelaksanaan perjanjian tanggal 5 Januari 2005 yang dibuat dalam bahasa inggris dan disepakati oleh Penggugat 1 dan Tergugat ;

Halaman 11 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat secara mandiri menyingkirkan tembok penghalang dari jalan utama dan juga menyingkirkan kendaraan-kendaraan yang dengan sengaja diparkir di jalan utama;
3. Memerintahkan Tergugat untuk tidak mengulangi perbuatan menghalangi jalan masuk menuju rumah Penggugat dalam bentuk apapun dikemudian hari;
4. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan kunci pintu gerbang jalan utama dan memerintahkan untuk tidak melakukan tindakan penguncian pintu gerbang utama secara sepihak dengan alasan apapun tanpa Persetujuan Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk mentaati dan menjalankan isi kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian Land Lease agreement tanggal 28 Desember 2004 yang dibuat dalam bahasa inggris dan telah disepakati oleh Penggugat 1 dan Tergugat, serta perjanjian Land Lease agreement tanggal tanggal 5 Januari 2005 yang dibuat dalam bahasa inggris dan disepakati oleh Penggugat 2 dan Tergugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat berupa kerugian materiil dan immateriil yang dirinci sebagai berikut :

Ganti Kerugian kepada Penggugat 1.

a. kerugian materiil yang diderita Penggugat 1 adalah

- Tidak mendapat aliran air sumur selama 24 (dua puluh empat) bulan sebesar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah);
- Biaya Pengacara yang timbul akibat adanya masalah yang ditimbulkan oleh Tergugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ;

b. kerugian immateriil yang diderita Penggugat 1 adalah sebesar

Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

sehingga total kerugian adalah Rp. 202.000.000 (duaratus dua juta rupiah);

Ganti Kerugian kepada Penggugat 2.

a. kerugian materiil yang diderita Penggugat 2 adalah

- Biaya Sewa Garase sebear Rp. 6.000.000 (enam Juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pengacara yang timbul akibat adanya masalah yang ditimbulkan oleh Tergugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ;
- b. kerugian immateriil yang diderita Penggugat 2 adalah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah); sehingga total kerugian adalah Rp. 181.000.000 (seratus delapan puluh satu juta rupiah) ;
- 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap terhadap aset yang diketahui milik Tergugat yaitu berupa tanah seluas 1.650 M2. yang terletak di desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar sesuai sertifikat hak milik Nomor 1414/Desa Pejeng atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika, Surat ukur tanggal 24 Juni 1999 No 11/Pejeng/1999, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - o sebelah Utara : Tanah Milik Tergugat
 - o sebelah Timur : Rumah tinggal bapak gurun kembar
 - o Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Pengsong
 - o Sebelah Barat : Sawah Milik Ibu Desi
- 6. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, mapun kasasi (*uit voorbar bij voorraad*) ;
- 7. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat datang menghadap ke persidangan diwakili kuasanya bernama : **I WAYAN PUTRAWAN, S.H, I PUTU HARRY SUANDANA PUTRA, S.H, I GUSTI AGUNG AYU GITA PRITAYANTI DINAR, S.H., M.H,** sedangkan Tergugat datang menghadap ke persidangan diwakili kuasanya bernama : **NYOMAN SUMANTHA, S.H., M.H, KADEK MIARTA PUTRA, S.H;**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat telah hadir dalam persidangan, maka Majelis Hakim mengupayakan perdamaian melalui proses mediasi sebagaimana ketentuan dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, kemudian Majelis Hakim menunjuk Hakim Mediator **RADITYA YURI PURBA, S.H., M.H,** yang dipilih atas kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tetap tidak berhasil sebagaimana laporan Hakim Mediator tertanggal 25 Agustus 2016, oleh karena itu persidangan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Gugatan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Kuasa Para Penggugat membacakan surat gugatannya, selanjutnya Kuasa Para Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam surat gugatannya dan tetap mempertahankan isi gugatannya tersebut;

Halaman 13 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyangkal gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 19 September 2016, dalam persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa tergugat secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat ***Nebis In Idem*** dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Penggugat, tergugat, dan obyek gugatan dalam perkara No. 89 / Pdt.G / 2016 / PN.Gin:

- 1) Penggugat 1 adalah **Gary Wayne La Bar** dan Penggugat 2 adalah **Michael John Renehan** ;
- 2) Tergugat adalah **Ida Ayu Putu Eka Kartika** ;
- 3) Obyek gugatan adalah **Tembok** ;

b. Penggugat, Tergugat, dan obyek gugatan dalam Perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, tanggal 7 Desember 2015) yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah:

- 1) Penggugat adalah **Gary Wayne La Bar** sama dengan Penggugat 1 dalam Perkara Nomor : 89 / Pdt.G / 2016 / PN.Gin ;
- 2) Tergugat adalah **Ida Ayu Putu Eka Kartika** sama dengan Tergugat dalam Perkara Nomor : 89 / Pdt.G / 2016 / PN.Gin;
- 3) Obyek gugatan adalah **Tembok** sama dengan Obyek gugatan dalam Perkara Nomor : 89 / Pdt.G / 2016 / PN.Gin;

c. Penggugat, Tergugat, dan obyek gugatan dalam Perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 3/Pdt.G/2015/PN.Gin, tanggal 13 Oktober 2015) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 219/Pdt/2015/PT.Dps, tanggal 4 Pebruari 2016 yang telah berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah:

- 1) Penggugat/Pembanding adalah **Michael John Renehan** sama dengan Penggugat 2 dalam Perkara Nomor : 89 / Pdt.G / 2016 / PN.Gin ;
- 2) Tergugat:
 - a) Tergugat/Terbanding adalah **Ida Ayu Putu Eka Kartika** sama dengan Tergugat dalam Perkara Nomor : 89 / Pdt.G / 2016 / PN.Gin ;
 - b) Turut Tergugat 1/Turut Terbanding 1 adalah **James Hugh Taylor**;
 - c) Turut Tergugat 2/Turut Terbanding 2 adalah **Jaly Agung Widjaja Lie** ;
- 3) Obyek gugatan: **Tembok** sama dengan Obyek gugatan dalam Perkara Nomor : 89 / Pdt.G / 2016 / PN.Gin;

Halaman 14 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

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. Berdasarkan uraian pada angka **2** huruf **a**, **b**, dan **c** di atas terbukti bahwa:

- 1) **Penggugat 1** dalam Perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 **sama dengan** Penggugat pada perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, tanggal 7 Desember 2015) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu **Gary Wayne La Bar** ;
- 2) **Penggugat 2** dalam perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 **sama dengan** Penggugat dalam Perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 3/Pdt.G/2015/PN.Gin tanggal 13 Oktober 2015) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 219/PDT/2015/PT.Dps, tanggal 4 Pebruari 2016, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu **Michael John Renehan** ;
- 3) Tergugat dalam perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 **sama dengan** Tergugat dalam Perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor No. 27/Pdt.G/2015/PN.Gin tanggal 7 Desember 2015) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan **sama pula dengan** Tergugat pada perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 3/Pdt.G/2015/PN. Gin tanggal 13 Oktober 2015) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 219/Pdt/2015/PT.Dps, tanggal 4 Pebruari 2016 yaitu **Ida Ayu Putu Eka Kartika** ;
- 4) Obyek gugatan dalam perkara **No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin**, tanggal 11 Juli 2016 **sama dengan** obyek gugatan pada Perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, tanggal 7 Desember 2015) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan **sama pula** dengan obyek gugatan pada perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 3 / Pdt.G / 2015 / PN. Gintanggal 13 Oktober 2015) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 219/Pdt/2015/PT.Dps, tanggal 4 Pebruari 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu **"Tembok"** ;
- e. Oleh karena **Penggugat 1** dalam perkara No.89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 **sama dengan** Penggugat pada perkara (Putusan PN Gianyar No. 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, tanggal 7 Desember 2015) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu **Gary Wayne La Bar**, dan **Penggugat 2** dalam perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 **sama dengan** Penggugat dalam Perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 3/Pdt.G/2015/Pn. Gin tanggal 13 Oktober 2015) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 219/PDT/2015/PT.Dps, tanggal 4 Pebruari 2016

Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu **Michael John Renehan**, dan **Tergugat** dalam perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 **sama dengan** Tergugat dalam Perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, tanggal 7 Desember 2015 dan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 3 / Pdt.G / 2015 / PN.Gin, tanggal 13 Oktober 2015 Junto Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 219/Pdt/2015/PT.Dps, tanggal 4 Pebruari 2016) yang sudah kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu **Ida Ayu Putu Eka Kartika**, demikian pula **Obyek gugatan** dalam perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 **sama dengan** obyek gugatan pada Perkara (Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, tanggal 7 Desember 2015 dan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 3 / Pdt.G / 2015 / PN.Gin, tanggal 13 Oktober 2015 Junto Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 219/Pdt/2015/PT.Dps, tanggal 4 Pebruari 2016) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu "**Tembok**", **maka terbukti bahwa gugatan Para Penggugat** dalam perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 **Nebis In Idem**, sehingga sudah sepatutnya gugatan para Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

3. Bahwa Penggugat 1 tidak mempunyai Kapasitas/Kedudukan Hukum sebagai Penggugat dalam perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 (*Eksepsi Disqualifikatoir*), karena :

- a. Antara Penggugat 1 dengan Tergugat tidak pernah mempunyai hubungan Hukum terkait dengan kasus yang dipertanyakan saat ini, sehingga dalam perkara *a quo* Penggugat 1 tidak mempunyai Hak dan Kapasitas/kedudukan hukum sebagai Penggugat (*legitima persona standi in judicio*). Hal ini dapat dibuktikan dengan Perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 antara Tergugat dengan Ir. Dede Prabowo, bukan antara Tergugat dengan Penggugat 1 (*Gary Wayne La Bar*);
- b. Bahwa dalam Perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016, Substansi Pokok Persoalan dan Subyek Hukumnya (*Khusus Penggugat 1*) sama dengan Substansi Pokok Persoalan dan Subyek Hukum Perkara Nomor: 27/Pdt.G/2015/PN.Gin yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam Perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016) **Gary Wayne La Bar** berkedudukan sebagai Penggugat 1, sedangkan dalam perkara Nomor:

Halaman 16 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

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 teruat 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

27/Pdt.G/2015/PN.Gin. Gary Wayne La Bar juga berkedudukan sebagai Penggugat dan Dalam Perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016 Ida Ayu Putu Eka Kartika berkedudukan sebagai Tergugat, demikian pula dalam Perkara No. 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, Ida Ayu Putu Eka Kartika tetap berkedudukan sebagai Tergugat ;

Adapun Pertimbangan Hukum Majelis Hakim sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, halaman 31 Alinea Kedua dari atas yang menyatakan: *"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara aquo Ir.Dede Prabowo dalam Land Lease Agreement atau Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 28 Desember 2004 adalah sebagai "Nominiee" pihak yang tercatat dan diakui secara hukum, sedangkan Penggugat sebagai Beneficiary tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum, maka Penggugat tidak mempunyai Hak dan Kapasitas/Kedudukan Hukum untuk menggugat, Penggugat tidak memiliki Persona Standi in Judicio dalam Perkara Aquo, sehingga Eksepsi Tergugat tentang Diskualifikasi in person dapat diterima"* ;

Berdasarkan uraian pada angka 3 tersebut diatas, secara mutatis mutandis terbukti bahwa Penggugat 1 tidak mempunyai hak dan Kapasitas/kedudukan Hukum sebagai Penggugat dalam Perkara No.89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016(Eksepsi Disqualifikatoir), karena Substansi Pokok Persoalan dan Subyek hukum dalam Perkara a quo(Khususnya Penggugat 1) sama dengan Substansi Pokok Persoalan dan Subyek hukum Perkara Sebelumnya yaitu Perkara Nomor:27/Pdt.G/2015/PN.Gin, maka dari itu sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo(No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016) dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

4. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur/tidak Jelas (*Obscuur Libel*), karena :
 - a. Bahwa Para Penggugat dengan sengaja menggabungkan atau mencampuradukan antara perbuatan Wanprestasi (*ingkar janji*) dan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) ke dalam satu Gugatan. Tentunya Penggabungan antara perbuatan Wanprestasi (*ingkar janji*) dengan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) ke dalam satu Gugatan tidak dibenarkan dalam tata tertib beracara sebagaimana dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 april 1986 menyatakan: "Bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula".

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian pula Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor: 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 897/K/Sip/Pdt/1997, yang pada pokoknya menyatakan: "bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut majelis hakim gugatan penggugat yang seperti itu adalah kabur".

- b. Adapun Penggabungan Perbuatan tersebut didalam satu gugatan dapat dilihat dalam Petitum Gugatan Para Penggugat Nomor: 3 halaman 12 yang menyatakan: "Menghukum Tergugat untuk mentaati dan menjalankan isi kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian land lease agreement tanggal 28 desember 2004 yang dibuat dalam bahasa inggris dan telah disepakati oleh penggugat 1 dan tergugat, serta perjanjian land lease agreement tanggal 5 januari 2005 yang dibuat dalam bahasa inggris dan disepakati oleh penggugat 2 dan tergugat", **Petitum tersebut mengindikasikan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera janji/wanprestasi terhadap para Penggugat karena tidak mentaati dan menjalankan isi dari perjanjian yang telah disepakati**, tetapi dalam perkara *a quo* Para Penggugat justru mengajukan gugatan **Perbuatan Melanggar Hukum (PMH)** kepada Tergugat, sehingga gugatan para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), maka dari itu sudah sepatutnya gugatan para penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- c. Bahwa Selain itu Penggabungan yang nyata antara Perbuatan Cidera Janji/ Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kedalam Satu Gugatan, dapat dilihat **pada Gugatan Para Penggugat Point 12 halaman 7** yang menyatakan: "yang mulia majelis hakim, mohon agar kembali mengingat uraian kami diatas **perihal cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat akibat dari perbuatan tersebut penggugat 1 menderita kerugian**". **Sedangkan pada point 18 halaman 8** menyatakan: "yang mulia majelis hakim, mohon agar kembali mengingat uraian kami diatas **perihal berbagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan baik oleh tergugat karena atas perbuatan tersebut kami akan merinci kerugian yang telah diderita oleh penggugat 2**".

Berdasarkan uraian tersebut diatas, secara tidak langsung **telah terbukti bahwa para penggugat menggabungkan antara perbuatan melawan hukum dan perbuatan cidera janji/wanprestasi** kedalam satu gugatan yang tidak dibenarkan dalam tata tertib beracara sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor: 492 K/Sip/1970 tanggal 21

Halaman 18 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 1970 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 897/K/Sip/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan: "bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut majelis hakim gugatan penggugat yang seperti itu adalah kabur". Oleh karena gugatan para penggugat Tidak Jelas/kabur (*obscuur libel*), maka sudah sepatutnya gugatan para penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

- d. Bahwa ketidaksesuaian lainnya antara Posita dan Petitum dari gugatan para Penggugat, dapat dilihat **dalam Posita pada permohonan provisi point 25 huruf a halaman 10** yang menyatakan: "Menyatakan dalam keadaan status quo pelaksanaan perjanjian sewa tanah tanggal 28 Desember 2004 yang dibuat dalam bahasa inggris dan disepakati oleh Penggugat 1 dan tergugat serta perjanjian sewa tanah tanggal 5 januari 2005 yang dibuat dalam bahasa inggris oleh penggugat 2 dan tergugat". Sedangkan tuntutan dalam provisi point 1 halaman 12 para Penggugat memohon: "Menyatakan dalam keadaan status quo pelaksanaan perjanjian tanggal 5 januari 2005 yang dibuat dalam bahasa inggris dan disepakati oleh Penggugat 1 dan tergugat". Berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti bahwa antara Posita dan Petitum gugatan para penggugat tidak saling bersesuaian sehingga gugatan para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), maka dari itu sudah sepatutnya gugatan para penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Berdasarkan seluruh uraian Eksepsi Tergugat tersebut diatas, sangatlah jelas gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, maka dari itu sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo*, menjatuhkan Putusan yang amarnya menyatakan Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi, termasuk pula di dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui / dibenarkan oleh Tergugat;

Halaman 19 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pada Point 4 halaman 3, para Penggugat mendalilkan: *“Bahwa terkait dengan keberadaan tembok tersebut Para Penggugat bertanya kepada Tergugat siapa yang membangun tembok tersebut, kemudian...dst, bukan merupakan suatu kebetulan dimana kedua perjanjian milik Para Penggugat isinya sama hanya berbeda identitas para pihak penyewa saja dan sejak awal dipersiapkan oleh tergugat. baik kedua perjanjian...dst”*

Terhadap dalil gugatan para penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil gugatan para penggugat tersebut tidak benar dan terlalu mengada-ada, karena isi dari kedua perjanjian itu memang tidak sama alias berbeda, dimana isi dari perjanjian tanggal 5 Januari 2005 antara Tergugat dengan Penggugat 2, luas tanah yang disewa oleh Penggugat 2 adalah seluas 6 Are atau 40% dari luas tanah 15 Are, sedangkan isi perjanjian tanggal 28 Desember 2004 antara Tergugat dengan Ir.Dede Prabowo, luas tanah yang disewa Ir.Dede Prabowo seluas 9 are atau 60% dari luas tanah 15 Are, demikian pula harga Sewa tanahnya pun berbeda. Hal ini membuktikan bahwa dalil Para Penggugat point 4 pada halaman 3 adalah tidak benar, Para Penggugat tidak membaca dengan baik kedua perjanjian sewa menyewa tanah tanggal 5 Januari 2005 antara Tergugat dengan Penggugat 2, dan perjanjian tanggal 28 Desember 2004 antara Tergugat dengan Ir.Dede Prabowo. Disini terbukti Para Penggugat ngawur dalam membuat surat gugatan ;
- b. Disamping itu draf perjanjian itu bukan dipersiapkan oleh Tergugat seperti dalil Para Penggugat, melainkan dibuat oleh para penggugat sendiri, dimana dalam kesaksian Dr.James Hugh Taylor sebagaimana tertuang didalam Putusan Perkara No.53/Pdt.G/2010/PN.Gir(telah berkekuatan hukum tetap)halaman 22 point ketiga dari bawah menyatakan: *“Bahwa saksi yang memberikan contoh draf perjanjiannya dengan bahasa inggris kepada Tergugat (Penggugat 2 dalam perkara a quo) pada Bulan Januari 2005, berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti bahwa dalil gugatan para penggugat yang pada intinya menyatakan draft Perjanjian dipersiapkan oleh Tergugat adalah tidak benar dan terlalu mengada-ada, maka dari itu sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;*
4. Bahwa dalam gugatan Point 5 halaman 4 Para Penggugat mendalilkan: *“sebagaimana disebutkan diatas, sampai saat ini tembok penghalang yang sengaja dibangun secara sepihak oleh tergugat tanpa ada pemberitahuan terlebih persetujuan dari para penggugat telah menutup akses dari jalan utama menuju rumah para penggugat yang dipergunakan sebagai akses keluar masuk rumah para penggugat yang berdiri diatas*

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

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

tanah yang disewa oleh para penggugat dari tergugat, adanya tembok penghalang ini tentunya menyulitkan para penggugat untuk masuk kerumahnya karena tergugat hanya menyisakan kurang dari 1 meter sebagai akses keluar masuk sebagaimana diperjanjikan. Tentunya dengan lebar jalan yang kurang dari 1 meter ini tidak mungkin untuk memasukan kendaraan roda 2 atau sepeda motor apalagi terlebih untuk memasukan dan memarkirkan kendaraan roda empat atau mobil di dalam.

Terhadap dalil para penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Mengenai dalil Para penggugat yang menyatakan: *“sebagaimana disebutkan di atas sampai saat ini tembok penghalang yang sengaja dibangun secara sepihak oleh tergugat tanpa ada pemberitahuan terlebih persetujuan dari para penggugat dst.”*, **dapat ditanggapi bahwa:** Untuk membangun tembok tersebut Tergugat tidak perlu memberitahukan apalagi minta persetujuan kepada Para Penggugat, karena tembok tersebut dibangun di atas tanah milik Tergugat yaitu SHM No.1416/Desa Pejeng, Surat Ukur Tgl.24-6-1999, No.12/Pejeng/1999, Luas :2000 M2, Atas Nama: Ida Ayu Putu Eka Kartika ;
- b. Bahwa SHM No.1416/Desa Pejeng, Surat Ukur Tgl.24-6-1999, No.12/Pejeng/1999, Luas :2000 M2, Atas Nama: Ida Ayu Putu Eka Kartika, **tidak pernah disewakan kepada siapapun;**
- c. Mengenai dalil Para Penggugat yang menyatakan: *“.....”* *“telah menutup akses dari jalan utama menuju rumah para penggugat yang dipergunakan sebagai akses keluar masuk rumah para penggugat”*, **dapat ditanggapi :** bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut tidak benar dan terlalu mengada-ada, karena sampai saat ini para penggugat masih leluasa keluar masuk menuju tempat tinggalnya menggunakan sepeda motor;
- d. Mengenai dalil Para Penggugat yang menyatakan: *“.....”* *“adanya tembok penghalang ini tentunya menyulitkan para penggugat untuk masuk kerumahnya karena tergugat hanya menyisakan kurang dari 1 meter sebagai akses keluar masuk sebagaimana diperjanjikan”*. **dapat ditanggapi bahwa:** Dalam *Land Lease Agreement* atau Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 28 Desember 2004 antara Tergugat dengan Ir. Dede Prabowo maupun tertanggal 5 Januari 2005 antara Tergugat dengan Penggugat 2 tidak ada memperjanjikan berapa meter jalan yang diberikan kepada Para Penggugat sebagai akses jalan keluar/masuk dari/ke tempat tinggal mereka” ;
- e. Terhadap dalil Para penggugat yang menyatakan: *“.....”* *“Tentunya dengan lebar jalan yang kurang dari 1 meter ini tidak mungkin untuk*

Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

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

memasukan kendaraan roda 2 atau sepeda motor apalagi terlebih untuk memasukan dan memarkirkan kendaraan roda empat atau mobil di dalam”, **dapat ditanggapi:** Bahwa dalam *Land Lease Agreement* atau Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 28 Desember 2004 antara Tergugat dengan Ir. Dede Prabowo maupun perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 antara Tergugat dengan Penggugat 2 sama sekali tidak ada memperjanjikan berapa meter jalan yang diberikan kepada Para Penggugat sebagai akses jalan keluar/masuk dari/ke tempat tinggal mereka lebih-lebih untuk mobil”, Hal ini dapat dibuktikan bahwa setiap kali Para Penggugat keluar/masuk dari rumah/menuju tempat tinggal mereka selalu lancar, tidak terhalang alias lancar-lancar saja, selain itu berdasarkan keterangan saksi dari John Michael Renehan (*Penggugat 2 dalam perkara aquo*) dalam Perkara Nomor: 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, halaman 24, point keempat dari atas menerangkan: *“bahwa dibangunnya tembok dan pelinggih (tempat sembahyang) di jalan akses menuju rumah saksi dan penggugat hanya untuk menghalangi saksi dan penggugat masuk ke rumah saksi dan penggugat, karena saksi dan penggugat tidak bisa memarkir mobil hanya sepeda motor yang bisa masuk.”*

Berdasarkan uraian tersebut, terbukti bahwa roda 2 atau sepeda motor bisa masuk menuju tempat tinggal para penggugat, sehingga dalil para penggugat yang menyatakan “.....Tentunya dengan lebar jalan yang kurang dari 1 meter ini tidak mungkin untuk memasukan kendaraan roda 2 atau sepeda motor apalagi terlebih untuk memasukan dan memarkirkan kendaraan roda empat atau mobil di dalam”, adalah dalil yang Keliru dan terlalu mengada-ada alias karangan konseptor surat gugatan Para Penggugat, oleh karenanya dalil gugatan Para Penggugat tersebut sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK;

5. Bahwa dalam gugatan point 6 halaman 4 Para Penggugat mendalilkan: *“dalam perjanjian disebutkan “tanah seluas 1,5 are (atau 150 M2) digunakan sebagai tempat parkir” penggunaan lahan parkir ini harus berbagi diantara para penggugat adapun lahan parkir ini disediakan disisi timur rumah penggugat 2, saat ini lahan parkir menjadi tidak dapat dimanfaatkan oleh para penggugat karena kendaraan tidak dapat masuk ke areal parkir akibat jalan utama dihalangi tembok.”*

Terhadap dalil para penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Mengenai dalil Para Penggugat yang menyatakan: *“dalam perjanjian disebutkan “tanah seluas 1,5 are (atau 150 M2) digunakan sebagai tempat parkir” penggunaan lahan parkir ini harus berbagi diantara para*

Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat dst **Dapat ditanggapi bahwa:** Dalam *Land Lease Agreement* atau Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 28 Desember 2004 antara Tergugat dengan Ir. Dede Prabowo maupun perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 antara Tergugat dengan Penggugat 2, tidak ada memperjanjikan tanah seluas 1,5 are sebagai tempat parkir bagi Para Penggugat”, Disini terbukti bahwa Para Penggugat tidak membaca dengan baik isi perjanjian tertanggal 28 Desember 2004 antara Tergugat dengan Ir. Dede Prabowo maupun perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 antara Tergugat dengan Penggugat 2;

- b. Mengenai dalil Para Penggugat yang menyatakan: “*adapun lahan parkir ini disediakan disini timur rumah penggugat 2*”. **dapat ditanggapi bahwa** : dalam *Land Lease Agreement* atau Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 28 Desember 2004 antara Tergugat dengan Ir. Dede Prabowo maupun perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 antara Tergugat dengan Penggugat 2 tidak memperjanjikan tempat parkir disebelah timur rumah Penggugat 2, melainkan tempat parkir yang disepakati dalam perjanjian yaitu disisi sebelah Barat tanah yang disewa, sebagaimana tertuang dalam Pasal 9 Perjanjian sewa menyewa tertanggal 28-12-2004 dan Perjanjian tertanggal 5-1-2005, sedangkan tanah seluas 1,5 are (atau 150 M2) disisi sebelah timur, tidak termasuk tanah yang diperjanjikan sebagai tempat parkir kepada para penggugat, Berdasarkan tanggapan Tergugat ini, terbukti bahwa Para Penggugat tidak membaca dengan baik isi kedua perjanjian tersebut alias gugatan dibuat oleh konseptor secara ngawur tanpa membaca kedua perjanjian sewa menyewa tanah tersebut;
- c. Terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan: “*Saat ini lahan parkir menjadi tidak dapat dimanfaatkan oleh para penggugat karena kendaraan tidak dapat masuk ke areal parkir akibat jalan utama dihalangi tembok*” *dst.* **dapat ditanggapi bahwa:** fakta menunjukkan para penggugat selalu bisa keluar masuk menggunakan kendaraan roda 2 atau sepeda motornya, hal tersebut juga dapat dibuktikan berdasarkan keterangan saksi dari John Michael Renehan (*Penggugat 2 dalam perkara aquo*) dalam Perkara Nomor: 27/Pdt.G/2015/PN.Gin, halaman 24, point keempat dari atas menerangkan: “*bahwa dibangunnya tembok dan pelinggih (tempat sembahyang) di jalan akses menuju rumah saksi dan penggugat hanya untuk menghalangi saksi dan penggugat masuk ke rumah saksi dan penggugat, karena saksi dan penggugat tidak bisa memarkir mobil hanya sepeda motor yang bisa masuk.*”

Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti bahwa sepeda motor bisa masuk ke dalam tempat tinggal para penggugat, maka dari itu dalil para

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat yang menyatakan: "*kendaraan tidak dapat masuk ke areal parkir akibat jalan utama dihalangi tembok*" sudah sepatutnya dinyatakan Ditolak ;

6. Dalam gugatan Point 9 halaman 5 dan 6, Para Penggugat mendalilkan: "*Bahwa menyambung point 8 diatas, dikarenakan telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara yang mempertanyakan keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah antara penggugat 2 dan tergugat maka seharusnya tergugat menghormati isi putusan tersebut dan kembali menjalankan isi perjanjian yang telah dibuatnya dengan para penggugat khususnya penggugat 2, namun tidak demikian hal yang terjadi, dimana tergugat tidak menepati dan mentaati isi perjanjian, pasal 1338 KUHPerdata...dst. namun pada kenyataannya sungguh berbeda dengan tergugat yang kerap melanggar perjanjian (yang berarti undang-undang bagi para pihak baik tergugat maupun penggugat 2) yang dibuatnya. demikian karenanya sudah sepantasnya Tergugat dihukum karena telah melanggar hukum*";

Terhadap dalil para penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Terhadap dalil para penggugat yang menyatakan: "*Bahwa menyambung point 8 diatas, dikarenakan telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara yang mempertanyakan keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah antara penggugat 2 dan tergugat maka seharusnya tergugat menghormati isi putusan tersebut dst...*" **dapat ditanggapi** : Bahwa tidak jelas putusan berkekuatan hukum tetap yang mana dimaksud oleh para penggugat?;
- b. Bahwa tidak benar tergugat tidak mentaati isi perjanjian yang telah disepakati, berdasarkan fakta penggugat 2 dan Ir.Dede Prabowo lah yang tidak mau mentaati isi perjanjian diantaranya: penggugat 2 dan Ir.Dede prabowo tidak pernah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dibebankan kepada penggugat 2 dan Ir.Dede prabowo terhadap tanah yang disewanya sampai sekarang (*vide Pasal 4 perjanjian tgl 28-12-2004 dan perjanjian tgl. 05-1-2005*), pelanggaran lainnya Penggugat 2 tidak pernah membayar Listrik kepada Tergugat sehingga aliran air menuju tempat tinggal penggugat 2 diputus oleh tergugat, selain itu penggugat 2 dan Ir.Dede prabowo tidak pernah ikut merawat atau memelihara dengan baik jalan yang dilalui oleh para pihak menuju tempat tinggalnya, sumur, generator, dan sistem daur ulang air buangan, padahal dalam perjanjian (*vide pasal 11*) para pihak sepakat untuk bersama-sama ikut menanggung biaya pemeliharannya atau perawatannya tetapi penggugat 2 dan Ir.Dede prabowo tidak pernah

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajibannya itu. Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti bahwa penggugat 2 dan Ir. Dede Prabowo lah yang tidak mentaati atau kerap melanggar isi perjanjian yang telah disepakati para pihak bukan Tergugat;

- c. Bahwa terhadap dalil para penggugat yang menyatakan: *“tergugat yang kerap melanggar perjanjian (yang berarti undang-undang bagi para pihak baik tergugat maupun penggugat 2) yang dibuatnya. demikian karenanya sudah sepantasnya Tergugat dihukum karena telah melanggar hukum”*. Hal tersebut sangatlah keliru dan terlalu mengada-ada, karena apabila ada seseorang yang tidak mentaati atau kerap melanggar isi perjanjian, menurut pemahaman tergugat, bahwa hal itu merupakan perbuatan cidera janji/wanprestasi **bukan perbuatan melanggar hukum** seperti apa yang dikemukakan para penggugat dalam dalil gugatannya, Hal ini menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak bisa membedakan **Perbuatan Cidera janji/wanprestasi** dengan **Perbuatan melanggar hukum (PMH)**.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sangatlah jelas dalil gugatan para penggugat Keliru dan terlalu mengada-ada, maka dari itu sudah sepatutnya dalil gugatan penggugat tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada Point 14 halaman 7, para Penggugat mendalilkan: *“bahwa penggugat 1 merasa telah dirugikan secara materiil oleh tergugat dimana penggugat 1 sudah membayar kepada tergugat tagihan listrik dan trash fee tiap bulan sejak juni 2014 sebesar Rp.1.125.000,- (satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) sampai saat gugatan ini diajukan apabila ditotal selama 24 (dua puluh empat bulan) namun tergugat secara sepihak telah memutus aliran air sumur ke rumah penggugat 1 sehingga penggugat 1 menderita kerugian materiil dengan total Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah)”*.

Terhadap dalil para penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Mengenai dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan *“Bahwa penggugat 1 merasa telah dirugikan secara materiil oleh tergugat dimana penggugat 1 sudah membayar kepada tergugat tagihan listrik dan trash fee tiap bulan sejak juni 2014 sebesar Rp.1.125.000,- sampai saat gugatan ini diajukan dst “*, **dalil tersebut dapat ditanggapi:** Bahwa Penggugat 1 harus membuktikan dalilnya kalau dia sudah membayar dengan menunjukan bukti pembayaran dimaksud sebagaimana ketentuan Pasal 283 R.Bg/163 HIR;

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Mengenai dalil Para Penggugat yang menyatakan:”namun tergugat secara sepihak telah memutus aliran air sumur ke rumah penggugat 1 sehingga penggugat 1 menderita kerugian materiil dengan total Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah)”.**Dapat ditanggapi:** bahwa dalil gugatan Para Penggugat tersebut tidak benar dengan alasan: bahwa sampai saat jawaban atas gugatan Para Penggugat ini diajukan, Air terus mengalir ke tempat tinggal penggugat 1 bahkan untuk keperluan mengisi kolam renang milik Ir.Dede Prabowo, oleh karenanya terbukti dalil gugatan para penggugat terlalu mengada-ada alias tidak benar, maka sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat dinyatakan Ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

8. Dalam gugatan Para Penggugat pada Point 15 halaman 7, para Penggugat mendalilkan: “Bahwa dengan dibangunnya tembok di jalan yang dipergunakan sebagai akses satu-satunya menuju ke rumah penggugat 1, maka penggugat 1 merasa kesulitan untuk keluar masuk dari rumah menuju jalan utama, karena lebar jalan yang diberikan kurang dari satu meter itupun masih diberikan halangan berupa pot-pot bunga, sengaja hal ini dilakukan agar penggugat 1 merasa terganggu. Penggugat 1 menjadi tidak dapat memasukkan kendaraan bermotor ke dalam parkir rumah dan lebih merugikan lagi adalah perasaan malu terhadap teman-teman penggugat 1 yang datang bertamu”.

Terhadap dalil para penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa tergugat tidak pernah menyepakati dalam perjanjian manapun dengan penggugat 1, karena tergugat tidak pernah ada hubungan hukum dengan penggugat 1 apalagi membuat perjanjian, sehingga penggugat 1 tidak mempunyai hak untuk menuntut apapun dari tergugat;
- b. Bahwa tidak benar akses jalan keluar masuk menuju tempat tinggal Penggugat 1 tidak bisa dilalui kendaraan, faktanya sepeda motor roda 2 bisa leluasa keluar masuk menuju tempat tinggalnya sampai saat ini, hal itu dapat dibuktikan berdasarkan keterangan saksi dari John Michael Renehan (*Penggugat 2 perkara aquo*) dalam Perkara No.27/Pdt.G/2015/PN.Gin, halaman 24, point keempat dari atas menerangkan: “bahwa dibangunnya tembok dan pelinggih (*tempat sembahyang*) di jalan akses menuju rumah saksi dan penggugat hanya untuk menghalangi saksi dan penggugat masuk ke rumah saksi dan penggugat, karena saksi dan penggugat tidak bisa memarkir mobil hanya sepeda motor yang bisa masuk.”;

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti bahwa dalil gugatan para penggugat tidak benar dan terlalu mengada-ada, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

9. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada Point 19 halaman 8 dan 9, para Penggugat mendalilkan: *"Bahwa dengan dibangunnya tembok di jalan yang dipergunakan sebagai akses satu-satunya menuju ke rumah penggugat 2 maka penggugat 2 harus menyewa garase untuk menempatkan mobilnya dan motor miliknya...dst. oleh karenanya penggugat 2 mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menegakkan hukum yang berlaku karena hanya demikianlah harapan satu-satunya yang dimiliki oleh penggugat 2 dalam menghadapi **manusia licik nan jahat** macam tergugat ini. **Bahwa dengan perbuatan tergugat ini banyak teman-teman sesama warga negara asing yang berpikir mengenai buruknya sifat orang indonesia dalam menghadapi warga negara asing di indonesia"***.

Terhadap dalil para penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Terhadap dalil gugatan para Penggugat yang menyatakan *"Bahwa dengan dibangunnya tembok di jalan yang dipergunakan sebagai akses satu-satunya menuju ke rumah penggugat 2 maka penggugat 2 harus menyewa garase untuk menempatkan mobilnya dan motor miliknya...dst.*

dalil tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

- 1) Bahwa Tergugat tidak pernah menyepakati di dalam perjanjian manapun terkait dengan akses jalan keluar masuk menuju rumah penggugat 2 agar bisa menggunakan kendaraan roda 4 atau mobil;
- 2) Bahwa terkait dengan penyewaan garase oleh penggugat 2, itu merupakan hak penggugat 2 sepenuhnya untuk menyewa garase dimana saja guna memarkirkan kendaraannya, dan hal itu bukan tanggung jawab tergugat, sedangkan terkait dengan akses jalan keluar masuk menuju rumah penggugat 2, sampai saat ini para penggugat masih leluasa bisa keluar masuk menggunakan sepeda motor roda 2 menuju tempat tinggalnya;

- b. Mengenai dalil Para Penggugat yang menyatakan: *"oleh karenanya penggugat 2 mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menegakkan hukum yang berlaku karena hanya demikianlah harapan satu-satunya yang dimiliki oleh penggugat 2 dalam menghadapi **manusia licik nan jahat** macam tergugat ini, **Bahwa dengan perbuatan tergugat ini banyak teman-teman sesama warga negara asing yang berpikir mengenai buruknya sifat orang***

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

indonesia dalam menghadapi warga negara asing di indonesia".dapat ditanggapi sebagai berikut:

1) Bahwa tuduhan para penggugat terhadap tergugat manusia yang licik nan jahat adalah tidak benar dan terlalu mengada-ada, sebaliknya penggugat 2 lah orangnya yang licik nan jahat dengan alasan sebagai berikut:

a) Bahwa Penggugat 2 pada tanggal 1 Oktober 2005 meminta tergugat untuk membuat perjanjian baru sewa menyewa yang isinya agar dibuat sewa rumah bukan sewa tanah, kemudian dibuatkan perjanjian tertanggal 1 oktober 2005 oleh tergugat, belakangan sekitar tahun 2010 baru diketahui bahwa permintaan penggugat 2 membuat perjanjian sewa rumah tersebut, ternyata dipergunakan oleh penggugat 2 untuk kepentingan keimigrasianPenggugat 2.

b) Disisi lain penggugat 2 tidak mengakui Perjanjian tertanggal 1 Oktober 2005 itu dan merasa dirinya ditipu oleh tergugat, kemudian penggugat 2 melaporkan tergugat kepada pihak kepolisian Resort Gianyar dengan tuduhan penipuan, penggelapan dan pemalsuan tanda-tangan yang dituangkan dalam laporan polisi nomor: LPB/462/VII/2010/BALI/Res.Gianyar tanggal 24 juli 2010. Oleh penyidik Polres Gianyar telah dilakukan penyelidikan, ternyata hasilnya menunjukkan tidak terbukti, karena laporan penipuan dan penggelapan yang dituduhkan kepada tergugat tidak memenuhi unsur serta tidak menimbulkan kerugian secara materiil bagi penggugat 2.

c) Mengenai tuduhan Penggugat 2 yang menyatakan Tergugat telah melakukan ***pemalsu tanda tangan Penggugat 2*** ternyata tidak terbukti, karena tanda tangan asli Penggugat 2 setelah diperiksa di Lab Forensik ternyata identik, Berdasarkan hasil Lab Forensik tersebut, penyidik Polres Gianyar menerbitkan SP2HP Nomor: B/372/XI/2010/Reskrim, tanggal 23 Nopember 2010.

Berdasarkan uraian pada angka 1) huruf a), b), dan c) di atas terbukti bahwa tidak benar Tergugat orang yang ***licik nan jahat***, sebaliknya yang ***licik nan jahat*** adalah ***Penggugat 2***, oleh karenanya sudah sepatutnya ***dalil para penggugat*** yang menyatakan tergugat licik nan jahat tersebut haruslah ditolak ;

2) Terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan: "***Bahwa dengan perbuatan tergugat ini banyak teman-teman sesama warga negara***

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asing yang berpikir mengenai buruknya sifat orang indonesia dalam menghadapi warga negara asing di indonesia". dalil tersebut ditanggapi sebagai berikut:

a) Terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan: "*Bahwa dengan perbuatan tergugat ini banyak teman-teman sesama warga negara asing yang berpikir mengenai buruknya sifat orang indonesia dalam menghadapi warga negara asing di indonesia*" mengandung makna bahwa semua orang Indonesia mempunyai sifat buruk dalam menghadapi warga negara asing di Indonesia, tentu termasuk kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat, Majelis Hakim serta Panitera karena mereka juga orang Indonesia, padahal yang berperkara dalam perkara *a quo* adalah Para Penggugat dengan Tergugat saja.

b) Terkait dengan uraian pada huruf a) tersebut di atas Perlu ditanyakan apakah dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan: "*Bahwa dengan perbuatan tergugat ini banyak teman-teman sesama warga negara asing yang berpikir mengenai buruknya sifat orang indonesia dalam menghadapi warga negara asing di indonesia*", murni merupakan keinginan/kehendak Para penggugat atau atas keinginan/kehendak pihak lain?

aa Apabila dalil gugatan tersebut murni atas keinginan/kehendak Para Penggugat, maka Para penggugat telah keliru menunjuk Kuasa yang berasal dari Indonesia, karena telah menunjuk kuasa yang terkategori **licik nan jahat**, namun sayang dalil yang diinginkan/dikehendaki oleh Para Penggugat dikuatkan oleh kuasa Para penggugat dengan membubuhkan tanda tangannya pada bagian akhir surat gugatan dalam perkara No. 89/Pdt.G/2016/PN Gin tanggal 11 Juli 2016;

ab Apabila dalil gugatan tersebut atas keinginan/kehendak pihak lain, tentu kuasa Para Penggugat merasa terusik, karena semua orang Indonesia dikategorikan sebagai orang yang licik nan jahat, namun sayang dalil yang diinginkan/dikehendaki pihak lain itu dikuatkan oleh kuasa Para penggugat dengan membubuhkan tanda tangannya pada bagian akhir surat gugatan dalam perkara No. No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin tanggal 11 Juli 2016 ;

Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c) Bahwa tidak semua orang asing yang masuk ke Indonesia pasti berperilaku baik, faktanya di Bali saja banyak orang asing yang tersangkut masalah hukum, antara lain:

- aa Kasus Bali Nine yang dilakukan oleh **Andrew Chan, Scott, dkk** dimana dua diantara 9 orang terpidana tersebut sudah dieksekusi mati di Pulau Nusa Kambangan;
- ab Kasus Ratu Maryuana oleh Corby sudah diputus bersalah oleh Pengadilan Negeri Denpasar dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- ac Kasus pembunuhan terhadap seorang Polisi bernama A.A.Putu Sudi di Polsek Kuta Utara oleh Amokrane Sabet Warga Negara Prancis;
- ad Kasus pembunuhan Aipda I Wayan Sudarsa di pantai Kuta dilakukan oleh David James Taylor dan Sara Connor;
- ae Kasus pencabulan anak dilakukan oleh Robert Andrew Fiddes Ellis Warga Negara Australia (dalam sidang tanggal 13-9-2016 Terdakwa dituntut 16 dan denda 2 milyar);
- af Penggugat 2 dalam Perkara *Aquo* juga telah dinyatakan terbukti bersalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 20 / Pid.B / 2012 / PN.Gir tanggal 23 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap yang pada pokoknya menyatakan: "Bahwa Terdakwa MICHAEL JOHN RENEHAN (*Vide Penggugat 2*) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "MELAKUKAN SESUATU DENGAN PERBUATAN YANG TIDAK MENYENANGKAN DAN DENGAN PERBUATAN LAIN" ;

Memperhatikan uraian pada huruf c) sub aa sampai dengan af di atas, terbukti bahwa banyak orang asing yang melakukan kejahatan di Bali ;

Berdasarkan seluruh uraian pada point 9 huruf a,b, dan c di atas terbukti bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan: "*Bahwa dengan perbuatan tergugat ini banyak teman-teman sesama warga negara asing yang berpikir mengenai buruknya sifat orang Indonesia dalam menghadapi warga negara asing di Indonesia*" tidak terbukti dan sebaliknya terbukti banyak orang asing yang melakukan kejahatan di Indonesia Khususnya di Bali sebagaimana diuraikan pada huruf c) sub aa sampai dengan af di atas ;

10. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada Point 22 halaman 9, para Penggugat mendalilkan: "*Bahwa selain itu, kerugian yang paling besar*

Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah secara immateriil. penggugat 2 telah sekian lama, sejak tahun 2010 terus menerus diintimidasi oleh tergugat, penggugat 2 awalnya...dst”.

Terhadap dalil para penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa dalil Penggugat 2 tersebut diatas terlalu mengada-ada, karena tergugat tidak pernah mengintimidasi penggugat 2, yang dilakukan tergugat awalnya hanya meminta kepada penggugat 2 agar membayar uang sewa tanahnya kepada tergugat, selain itu agar penggugat 2 membayar pajak PBB tanah yang disewanya, serta Listrik untuk mesin air /generator yang sampai saat ini tidak pernah dibayar oleh penggugat 2, namun penggugat 2 mengklaim bahwa dirinya sudah membayar uang sewa tanah kepada tergugat, padahal penggugat 2 tidak pernah bisa membuktikan kalau dirinya sudah membayar uang sewa tanah kepada tergugat, Kalau benar Penggugat 2 telah membayar sewa tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah yang disewa dan biaya listrik untuk mesin air/generator seharusnya Penggugat 2 dapat menunjukkan bukti pembayaran tersebut sebagaimana ketentuan pasal **283 R.Bg/163 HIR** ;

b. Bahwa sesungguhnya penggugat 2 dihantui oleh perbuatan **licik dan jahatnya** sendiri, bukan akibat diintimidasi tergugat, karena tergugat hanya meminta apa yang menjadi hak nya kepada penggugat 2, Sebaliknya penggugat 2 lah yang sering mengancam-ngancam dan mengintimidasi tergugat sehingga penggugat 2 dilaporkan ke kantor polisi oleh tergugat yang kemudian penggugat 2 divonis bersalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 20/Pid.B/2012/PN.Gir tanggal 23 April 2012 yang berkekuatan hukum tetap pada pokoknya menyatakan : “Bahwa Terdakwa MICHAEL JOHN RENEHAN (*Vide Penggugat 2*) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “MELAKUKAN SESUATU DENGAN PERBUATAN YANG TIDAK MENYENANGKAN DAN DENGAN PERBUATAN LAIN”;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, sangatlah jelas dapat dibuktikan bahwa orang yang jahat dan sering menebar ancaman serta mengintimidasi adalah penggugat 2 bukan Tergugat, sehingga dalil para penggugat yang menyatakan: *“kerugian yang paling besar adalah secara immateriil. penggugat 2 telah sekian lama, sejak tahun 2010 terus menerus diintimidasi oleh tergugat”*, terlalu mengada-ada, maka dari itu sudah sepatutnya dalil para penggugat tersebut dinyatakan Ditolak;

11. Dalam gugatan Para Penggugat Point 24 halaman 10, para Penggugat mendalilkan: *“Bahwa dengan didirikannya tembok di jalan utama menuju rumah para penggugat, dilakukannya penggantian gembok pagar utama*

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sepihak, serta diparkirkannya kendaraan milik tergugat di jalan utama menuju rumah penggugat pula menyebabkan kerugian baik secara materiil dan immateriil pada para penggugat.perbuatan tergugat ini jika dibiarkan berlarut-larut akan semakin menambah kerugian yang diderita para penggugat”.

Terhadap dalil para penggugat tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa dalil para penggugat tersebut tidak benar dan terlalu mengada-ada, karena pembangunan tembok oleh tergugat dan penggantian kunci gembok oleh tergugat di pintu depan rumahnya, tidak ada kaitannya dengan para penggugat, karena tergugat membangun tembok diatas tanah miliknya sendiri dengan SHM No.1416/Desa Pejeng, Surat Ukur Tgl.24-6-1999, No.12/Pejeng/1999, Luas :2000 M2, Atas Nama: Ida Ayu Putu Eka Kartika,yang tidak pernah disewakan kepada siapapun Tergugat mengganti kunci gembok di pintu rumahnya sendiri, sehingga hal tersebut tidak memerlukan ijin dari para penggugat karena tidak menghalangi para penggugat keluar masuk menuju tempat tinggalnya;
 - b. Bahwa terkait dengan akses jalan keluar masuk menuju tempat tinggal para penggugat, sesungguhnya sudah ada pintu masuk yang disediakan disebelah selatan pintu utama yang selalu terbuka dan bisa leluasa dilalui sepeda motor roda 2 selama 24 jam oleh para penggugat;
 - c. Bahwa terhadap dalil para penggugat yang menyatakan:“*diparkirkannya kendaraan milik tergugat di jalan utama menuju rumah penggugat*” adalah pernyataan yang keliru dan terlalu mengada-ada, karena tergugat mempunyai hak untuk memarkirkan mobilnya di halaman rumahnya sendiri tetapi tidak menghalangi para penggugat untuk keluar masuk menuju rumahnya dengan sepeda motor roda 2, dimana pada saat itu tergugat sedang membangun garase dirumahnya sehingga mengharuskan tergugat memarkirkan mobilnya di halaman rumahnya itu dan setelah pembangunan garase selesai dikerjakan, mobil tergugat kembali dimasukkan ke dalam garase, sehingga sampai saat ini tidak ada lagi mobil yang terparkir dihalaman rumahnya itu, oleh karena dalil para penggugat tersebut keliru dan terlalu mengada-ada, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;
12. Bahwa Para Penggugat memohon kepada yang mulia majelis hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah milik tergugat, sebagaimana tertuang dalam dalil gugatan para Penggugat point 26 dan 27 halaman 11 yang menyatakan: “*Bahwa, untuk melindungi kepentingan para penggugat sehubungan dengan gugatan ini, serta demi menjamin pemenuhan hak para penggugat untuk memperoleh ganti*

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian atas segala kerugian yang ditimbulkan oleh tergugat, sebagaimana diuraikan dalam perkara ini, sehingga gugatan ini tidak menjadi sia-sia (ellusionir) maka dengan ini para penggugat mohon kepada yang mulia mejelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap aset yang diketahui milik tergugat yaitu berupa tanah seluas 1.650 M2 yang terletak di desa pejeng, kecamatan tampaksiring, kabupaten gianyar sesuai dengan sertipikat hak milik nomor:1414/Desa pejeng, atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika, Surat Ukur tanggal 24 Juni 1999, No.11/Pejeng/1999, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah milik Tergugat
- Sebelah timur : Rumah tinggal Bapak Gurun Kembar
- Sebelah selatan : Tanah Milik Bapak Pengsong
- Sebelah barat : Sawah milik Ibu Desi

Terhadap dalil Para Penggugat tersebut, dapat ditanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa Permohonan Sita Jaminan (*Consevoitir Beslag*) yang dimohonkan para Penggugat sangat tidak beralasan, karena kerugian yang ditimbulkan Para Penggugat, bukan diakibatkan oleh perbuatan Tergugat yang membangun tembok diatas tanah miliknya sendiri dengan SHM No.1416/Desa Pejeng, Surat Ukur Tgl.24-6-1999, No.12/Pejeng/1999, Luas : 2000 M2, Atas Nama: Ida Ayu Putu Eka Kartika, yang tidak pernah disewakan kepada siapapun, sehingga perbuatan Tergugat bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 261 R.Bg, peletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) pada intinya harus adanya persangkaan yang beralasan bahwa tergugat sedang berdaya upaya untuk menghilangkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat, sedangkan dari perkara-perkara sebelumnya sampai sekarang ini, Tergugat sama sekali tidak terbukti ada upaya untuk mengalihkan tanah miliknya itu (tanah tersebut sedang dikontrakan, sehingga tidak mungkin dipindahtangankan, disamping itu jual beli tidak menghilangkan sewa menyewa), sehingga permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan para penggugat sudah sepatutnya dinyatakan Ditolak;
- c. Bahwa berdasarkan SEMA No.5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) pada angka 1 huruf C yang menyatakan: "Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan

Halaman 33 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

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

conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon”

sebagaimana amanat Surat Edaran MA tersebut diatas, bahwa tanah milik tergugat yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara *aquo*, sebelumnya sudah pernah dimohonkan untuk diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) oleh para Penggugat sebagaimana tertuang dalam Putusan Perkara nomor : 3/Pdt.G/2015/PN.Gin, halaman 10 point 19 ;

Dalam Putusan Perkara nomor : 3/Pdt.G/2015/PN.Gin, juga telah diadakan penelitian kelapangan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Gianyar saat agenda Pemeriksaan Setempat (PS) pada tanggal 13 Agustus 2015. Fakta hukum yang diperoleh pada saat itu sama sekali tidak ditemukannya tanda-tanda bahwa tanah milik tergugat tersebut akan dialihkan/dipindahtangankan kepemilikannya oleh tergugat, dan sampai saat ini tanah yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan tersebut masih tetap milik Tergugat. Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat dibuktikan bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan para penggugat dalam perkara *aquo* sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 261 R.Bg dan SEMA No.5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) pada angka 1 huruf C, maka dari itu sudah sepatutnya permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan para penggugat dinyatakan Ditolak;

13. Bahwa tergugat tidak menanggapi selain dan selebihnya dalil Gugatan Para Penggugat karena tidak ada relevansinya dan sudah sepatutnya dinyatakan Ditolak;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, sangatlah jelas tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hukum (PMH) seperti apa yang dituduhkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, dengan ini Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi dari Para Penggugat untuk Seluruhnya;

II. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 34 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, demi Peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat tersebut, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 26 September 2016, demikian pula Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 4 Oktober 2016, Replik Para Penggugat dan Duplik Tergugat yang pada pokoknya masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk ringkasnya dianggap termuat dan sebagai bagian dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Land Lease Agreement tertanggal 28 Desember 2004, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.1A ;
2. Foto copy Terjemahan Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 24 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.1B ;
3. Foto copy Promissory Note tertanggal 28 Desember, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.2A ;
4. Foto copy Terjemahan Surat Sanggup Bayar tertanggal 24 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.2B ;
5. Foto copy Surat Dede Prabowo tertanggal 28 Desember 2004, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.3A ;
6. Foto copy Terjemahan Surat Pernyataan Dede Prabowo tertanggal 10 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.3B ;
7. Foto copy Denah Tanah, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.4 ;
8. Foto copy Kwitansi Pembayaran Listrik dan Sampah, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.5 ;
9. Foto copy Kwitansi Pembayaran Listrik dan Sampah, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.6 ;
10. Foto copy Land Lease Agreement tertanggal 5 Januari 2005, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.7A ;
11. Foto copy Terjemahan Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 26 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.7B ;
12. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No : 53/Pdt.G/2010/PN.Gir, tertanggal 24 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.8 ;

Halaman 35 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 39/PDT/2011/PT.DPS, tertanggal 7 Juni 2011, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.9 ;
14. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No : 2785 K/PDT/2011, tertanggal 16 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.10 ;
15. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No : 89/Pdt.G/2013/PN.GIN, tertanggal 17 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.11 ;
16. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 154/PDT/2014/PT.DPS, tertanggal 8 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.12 ;
17. Foto copy Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Mahkamah Agung RI No : 2190 K/Pdt/2015, tertanggal 26 September 2016, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.13 ;
18. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No : 2190 K/Pdt/2015, tertanggal 22 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.14 ;
19. Foto copy Kwitansi Pembayaran Sewa Lahan Parkir, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.15 ;
20. Foto copy Rekening MayBank milik Penggugat II, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti P.16 ;

Menimbang, bahwa kesemua foto copy alat bukti surat tersebut telah dinazegelen dan dilegalisir, dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan atau disesuaikan dengan aslinya, dan ternyata telah sesuai, kecuali alat bukti P.3A merupakan foto copy dari foto copytanpa asli ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Kuasa Para Penggugat di persidangan telah mengajukan saksi-saksi di bawah sumpah / janji yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

Saksi I : DEDE PRABOWO ;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat, namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu masalah sewa tanah yang terletak di Desa Pejeng, Kec. Tampaksiring, Kab. Gianyar, karena saksi sebagai kuasa Nomine dari Penggugat I;
- Bahwa Penggugat I menyewa tanah pada 28 Desember 2004 dan minta tolong kepada saksi sebagai kuasa untuk menyewa tanah ;

Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tanah yang disewa oleh Para Penggugat seluas 16,5 are, sertipikat No. 1414, atas nama Ida Ayu Putu Kartika, 60% tanah seluas 16,5 are tersebut disewa oleh Penggugat I, sedangkan sisanya 40% disewa oleh Penggugat II;
- Bahwa di dalam surat perjanjian tersebut disiapkan lahan seluas 1,5 are untuk lahan parkir ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang disewa oleh Para Penggugat, sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Tergugat, Timur berbatasan dengan Tembok, Selatan berbatasan dengan Tembok, Barat berbatasan dengan Sawah ;
- Bahwa saksi sempat membaca surat perjanjian sewa menyewa di hadapan Notaris Ibu Sukarmini, Penggugat I dan Tergugat ;
- Bahwa Penggugat I membayar uang sewa tanah sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan ketentuan sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada saat penanda tangan surat perjanjian sewa, sedangkan sisanya sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) paling lambat akhir Januari 2005 ;
- Bahwa masalah antara Para Penggugat dengan Tergugat muncul sejak tahun 2013, Penggugat I pernah dilaporkan oleh Tergugat ke Imigrasi, kemudian pacar Tergugat parkir mobil sembarangan ;

Saksi II : I PUTU NIK WIJAYA KUMARA ;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat, namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Para Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu masalah sewa menyewa tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat, karena saksi pernah diminta tolong oleh Penggugat I untuk mengantarkan Penggugat I saat mau menyewa tanah, Penggugat I juga pernah minta tolong untuk nitip bayar gaji karyawan dan bayar listrik ;
- Bahwa saksi tahu tanah yang disewa oleh Para Penggugat terletak di Desa Pejeng, Kec. Tampaksiring, Kab. Gianyar ;
- Bahwa yang menjadi masalah karena air yang tidak lancar karena kran air ditutup oleh Tergugat, padahal Penggugat sudah bayar tiap bulan, kemudian pada tahun 2014 dibangun tembok oleh Tergugat di depan Villa Penggugat, sehingga hanya sepeda motor yang bisa masuk ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksi-saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat di persidangan juga mengajukan seorang ahli di bawah sumpah / janji yang pada pokoknyamenerangkan sebagai berikut :

Ahli : DR. I KETUT WESTRA, S.H., M.H ;

Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat, dan Ahli tidak mempunyai hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Para Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa perjanjian ada 2, yaitu : Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (Notaris / PPAT) dan Di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak ;
- Bahwa perjanjian Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat ;
- Bahwa perjanjian di bawah tangan apabila tidak disangkal oleh para pihak juga mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat ;
- Bahwa Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak ;
- Bahwa Perjanjian yang melibatkan 2 Warga Negara harus dibuat dalam 2 bahasa, Bahasa Indonesia dan Bahasa Asing, untuk menghindari kesalahan interpretasi ;
- Bahwa Warga Negara Asing tidak bisa mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia, hanya bisa Hak Guna dan Hak Sewa ;
- Bahwa jangka waktu sewa dalam perjanjian tergantung kesepakatan para pihak, yang penting jelas diatur kapan mulai dan kapan berakhirnya ;
- Bahwa perjanjian Nomine adalah perjanjian pinjam nama, di Indonesia perjanjian Nomine dilarang dan dianggap penyelundupan hukum, karena nomine untuk menghindari hukum yang seharusnya berlaku, dengan memakai nama orang lain untuk keuntungan pribadinya ;
- Bahwa perjanjian Nomine jika dikaji telah melanggar syarat obyektif, yaitu kausa yang halal, karena bertentangan dengan Undang-Undang ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No : 27/Pdt.G/2015/PN Gin, tertanggal 7 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.1 ;
2. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No : 3/PDT.G/2015/PN.GIN, tertanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.2A ;
3. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 219/PDT/2015/PT.DPS, tertanggal 4 Februari 2016, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.2B ;
4. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No : 20/PID.B/2012/PN.GIR, tertanggal 23 April 2012, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.3 ;

Halaman 38 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No : 53/Pdt.G/2010/PN.Gir, tertanggal 24 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.4A ;
6. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 39/PDT/2011/PT.DPS, tertanggal 7 Juni 2011, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.4B ;
7. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No : 2785 K/PDT/2011, tertanggal 16 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.4C ;
8. Foto copy Land Lease Agreement tertanggal 28 Desember 2004, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.5A ;
9. Foto copy Terjemahan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 18 November 2013, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.5B ;
10. Foto copy Land Lease Agreement tertanggal 5 Januari 2005, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.6A ;
11. Foto copy Terjemahan Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 6 April 2015, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.6B ;
12. Foto copy Surat Pernyataan Dede Prabowo tertanggal 20 November 2010, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.7 ;
13. Foto mesin pengolahan limbah / sistem daur ulang pengolahan air buangan, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.8 ;
14. Foto copy Tunggakan Pembayaran PBB, Nomor Objek Pajak : 51.04.040.002.028-0042.0, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.9 ;
15. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1414, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.10 ;
16. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1416, selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai alat bukti T.11 ;

Menimbang, bahwa kesemua foto copy alat bukti surat tersebut telah dinazegelen dan dilegalisir, dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan atau disesuaikan dengan aslinya, dan ternyata telah sesuai ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat di persidangan telah mengajukan saksi-saksi di bawah sumpah / janji yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

Saksi I : I PUTU OKA NUKERTA ;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat, namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Para Penggugat dan Tergugat ;

Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tanah yang disewa oleh Para Penggugat adalah milik Tergugat, yang Tergugat beli pada tahun 2003 ;
- Bahwa tanah yang disewakan kepada Dede dan Michael adalah tanah dengan sertipikat No. 1414 seluas 16,5 are, dengan batas-batas : Utara dengan Tanah milik Tergugat, Timur dengan Tembok, Selatan dengan Tembok dan Barat dengan Sawah ;
- Bahwa pada tahun 2014 Tergugat membangun tembok dan pelinggih, hanya motor yang bisa masuk ke Villa Para Penggugat ;

Saksi II : I PONIRIN :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Tergugat, sedangkan dengan Para Penggugat saksi tidak kenal ;
- Bahwa saksi sering dipanggil oleh Tergugat untuk membersihkan rumput sejak tahun 2008 sampai dengan saat ini ;
- Bahwa akses jalan menuju rumah Tergugat hanya dari Timur saja, sedangkan dari arah Barat hanya sawah, tidak ada jalan ;
- Bahwa sekitar tahun 2013 Tergugat membangun tembok di sebelah batas tanah yang disewa oleh Para Penggugat ;
- Bahwa sepeda motor bisa masuk ke tempat Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksi-saksi tersebut, Kuasa Tergugat di persidangan juga mengajukan seorang ahli di bawah sumpah / janji yang pada pokoknyamenerangkan sebagai berikut :

Ahli : DR. IDA BAGUS AGUNG PUTRA SANTIKA, S.H., M.Kn :

- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat, dan Ahli tidak mempunyai hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Para Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa akta dibedakan antara akta otentik dan akta di bawah tangan, ditujukan dalam rangka memberikan kepastian hukum ;
- Bahwa fungsi dari warmeking adalah mendaftarkan atau mencatatkan suatu perjanjian ;
- Bahwa suatu perjanjian harus mempunyai batas waktu demi kepastian hukum ;
- Bahwa perjanjian sesuai dengan UU Jabatan Notaris tahun 2014 harus menggunakan bahasa Indonesia ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini juga telah dilakukan pemeriksaan setempat (sidang di tempat) yaitu di lokasi tanah yang sedang dipersengketakan pada hari Jumat tanggal 2 Desember 2016, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing dalam perkara ini pada hari Selasa tanggal 21 Februari 2017;

Menimbang, bahwa akhirnya parapihak menyatakan tidak ada hal-hal lain yang akan diajukan lagi dan mohon putusan ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya telah mengajukan permohonan Provisi kepada Majelis Hakim, yang pada pokoknya memohon agar :

1. Menyatakan dalam keadaan status quo pelaksanaan perjanjian tanggal 5 Januari 2005 yang dibuat dalam bahasa Inggris dan disepakati oleh Penggugat 1 dan Tergugat ;
2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat secara mandiri menyingkirkan tembok penghalang dari jalan utama dan juga menyingkirkan kendaraan-kendaraan yang dengan sengaja diparkir di jalan utama;
3. Memerintahkan Tergugat untuk tidak mengulangi perbuatan menghalangi jalan masuk menuju rumah Penggugat dalam bentuk apapun dikemudian hari;
4. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan kunci pintu gerbang jalan utama dan memerintahkan untuk tidak melakukan tindakan penguncian pintu gerbang utama secara sepihak dengan alasan apapun tanpa Persetujuan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas permohonan Provisi Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Putusan Provisi adalah Putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului Putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Putusan Provisi atas permohonan Penggugat agar dilakukan suatu tindakan sementara yang apabila Putusan Provisi dikabulkan, dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan atau banding, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengertian "Putusan Sementara" adalah Putusan Provisi akan berlaku sampai putusan berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 191 RBg disebutkan bahwa Pengadilan Negeri dapat memutuskan agar keputusannya dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding atau ada suatu surat yang otentik atau suatu tulisan yang berdasarkan peraturan yang berlaku, mengandung kekuatan pembuktian ataupun sudah ada suatu penghukuman dengan suatu keputusan hukum yang telah mendapat kekuatan mutlak ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati permohonan Provisi Para Penggugat, dihubungkan dengan suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dianjurkan oleh Mahkamah Agung dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Edisi 2007, MARI 2009) yang menyebutkan bahwa Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai dan mencermati permohonan Provisi yang telah diajukan oleh Para Penggugat, Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dasar diajukannya permohonan provisi tersebut, Para Penggugat tidak menjelaskan adanya ancaman kerugian yang lebih besar dan permohonan provisi Para Penggugat tersebut sangat erat hubungannya atau telah menyangkut pokok perkara, sehingga Majelis Hakim memandang tidak perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat adalah tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 19 September 2016, namun sebelum menjawab pokok perkara atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat terlebih dahulu mengajukan Eksepsi, yaitu :

1. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Nebis In Idem ;
2. Eksepsi Penggugat I tidak mempunyai kapasitas / kedudukan hukum ;
3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur / Tidak Jelas (Obscur Libel) ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Kuasa Tergugat tersebut, Kuasa Para Penggugat telah menanggapi dalam bantahan atas eksepsi Tergugat dan Replik Penggugat tertanggal 26 September 2016 ;

Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tujuan Eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas suatu gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi Eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Gianyar, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 162 RBg terhadap Eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari beberapa point Eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat sebagaimana disebutkan di atas, Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan Eksepsi tentang Penggugat I tidak mempunyai kapasitas / kedudukan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan jika Penggugat I dengan Tergugat tidak pernah mempunyai hubungan Hukum terkait dengan kasus yang diperkarakan saat ini, sehingga dalam perkara *a quo* Penggugat I tidak mempunyai Hak dan Kapasitas/kedudukan hukum sebagai Penggugat (*legitima persona standi in judicio*). Hal ini dapat dibuktikan dengan Perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 antara Tergugat dengan Ir. Dede Prabowo, bukan antara Tergugat dengan Penggugat I (Gary Wayne La Bar), maka dari itu sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* (No. 89/Pdt.G/2016/PN.Gin, tanggal 11 Juli 2016) dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa atas hal tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menjelaskan pengertian tentang "*Nominee*", *Nominee* adalah Pihak yang memegang hak hukum yang bertindak untuk kepentingan pihak lain, dalam konsep *Nominee* dikenal 2 (dua) pihak, yaitu pihak *Nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *Beneficiary* yang menikmati setiap keuntungan dan kemanfaatan dari tindakan yang dilakukan oleh pihak yang tercatat secara hukum. Terdapatnya 2 (dua) pihak dalam *Nominee* melahirkan 2 (dua) jenis kepemilikan, yaitu pemilik yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner*) dan pemilik yang sebenarnya menikmati keuntungan berikut kerugian yang timbul dari benda yang dimiliki oleh *legal owner*. Berdasarkan hukum, *Nominee* sebagai *legal owner* adalah pemegang hak yang sah atas benda tersebut, sedangkan pihak *Beneficiary* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari jawab-jawab antara Para Penggugat dengan Tergugat, serta dihubungkan dengan alat-alat

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kedudukan/kapasitas IR. Dede Prabowo dalam *Land Lease Agreement* atau Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 28 Desember 2004 adalah sebagai “*Nominee*” dari Penggugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* IR. Dede Prabowo dalam *Land Lease Agreement* atau Perjanjian Sewa Tanah tertanggal 28 Desember 2004 adalah sebagai “*Nominee*”, pihak yang tercatat dan diakui secara hukum, sedangkan Penggugat I sebagai *Beneficiary* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum, maka Penggugat I tidak mempunyai hak dan kapasitas/kedudukan hukum untuk menggugat, Penggugat I tidak memiliki *persona standi in judicio* dalam perkara *a quo*, sehingga Eksepsi Tergugat tentang Penggugat I tidak mempunyai kapasitas / kedudukan hukum dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat yang lainnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaraard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaraard*), maka Para Penggugat dikwalifikasikan sebagai pihak yang kalah, dan oleh karenanya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 192 RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*), Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 195 RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaraard*) ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.441.000,- (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar, pada hari **Senin**, tanggal **13 Maret 2017**, oleh kami, **IDA AYU SRI ADRIYANTHI ASTUTI WIDJA, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **IDA BAGUS MADE ARI SUAMBA, S.H.**, dan **WAWAN EDI PRASTIYO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 11 Juli 2016, Nomor :89/PdtG/2016/PN Gin dan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 7 Februari 2017, Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin, putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa**, tanggal **14 Maret 2017**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota, dibantu oleh **NI NYOMAN KARIANI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

ttd

IB. MD. ARI SUAMBA, S.H., IA. SRI ADRIYANTHI ASTUTI WIDJA, S.H., M.H

ttd

WAWAN EDI PRASTIYO, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

NI NYOMAN KARIANI, S.H

Biaya – biaya :

Pendaftaran/PNBP.....	Rp.30.000,-
Pemberkasan (ATK).....	Rp. 50.000,-
Panggilan.....	Rp. 950.000,-
Pemeriksaan Setempat.....	Rp.400.000,-
Materai.....	Rp. 6.000,-
Redaksi.....	Rp. 5.000,-+
JUMLAH	Rp. 1.441.000,-

(satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Halaman 45 dari 45 Putusan Nomor 89/Pdt.G/2016/PN Gin

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)