



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan

P U T U S A N

Nomor : 158 / PDT / 2016 / PT.DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MILTON TURNER: Laki laki, umur 58 tahun, Warga Negara Australia, Nomor Pasport E4067057, Nomor KITAS 2C21E13095-N, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. Sahadewa Gang 8 No. 8, Legian, Kuta, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **LUKAS BANU, SH,** 2. **PUTU INDRAWAN ARIADI, SH, MH** Advokat yang berkantor di Lukas Banu, SH & Partner beralamat di Jalan Palma Indah No. 5 Taman Jimbaran, Kuta Selatan, badung, Bali 087861133693 , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Agustus 2016, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT/ PEMBANDING -----**

M E L A W A N :

1. **NI KETUT RUPEG,** perempuan, umur 93 tahun, WNI, agama Hindu, pekerjaan ibu rumah tangga, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I ;**
 2. **I NENGAH SURPA,** laki-laki, umur 45 tahun, WNI, agama Hindu, pekerjaan wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II ;**
 3. **I KETUT MUSTIKA,** laki-laki, umur 35 tahun, WNI, agama Hindu, pekerjaan wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT III ;**
- Ketiganya sama-sama bertempat tinggal di Jalan Legian No. 387, Lingkungan Legian Kelod, Desa Kuta, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I G.M.N. BAGIADA, SH, I PUTU**



SUPARJA, SH dan MADE SUGANDA, SH, Advokat yang beralamat kantor di Kantor Hukum PARISUDHA di Jalan Jaya Pangus No. 88 X, Peguyangan, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Januari 2016, dan berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 9 Mei 2016, Kuasa tersebut dicabut dan kemudian diganti dengan Kuasa yang bernama ; **I PUTU GEDE SUYANTHA, SH, MH dan I NYOMAN PASEK GUNAWAN, SH**, yang berkantor di Kantor Bantuan Hukum I PUTU GEDE SUYANTHA, SH, MH & REKAN, beralamat di Jalan Raya Cangu No. 155 X, Cangu, Kuta Utara, Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2016, yang selanjutnya disebut sebagai : **PARA TERGUGAT / PARA TERBANDING ; -----**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor .983/ Pdt.G / 2015 / PN.Dps tanggal 8 Agustus 2016 dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 30 Desember 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 29 Desember 2015 dalam Register Nomor 983/Pdt.G/2015/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2007 antara Penggugat dan Para Tergugat sebagai ahli waris dari I NYOMAN KANTRI telah sepakat dan mengikatkan diri untuk melakukan Sewa Menyewa Bangunan dihadapan Notaris Mahayani Widiani Kedel,SH Notaris di Badung sebagaimana tersebut dalam Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 04 tertanggal 25 Januari 2007.
2. Bahwa yang menjadi obyek Sewa Menyewa Bangunan tersebut adalah sebuah bangunan restoran berikut semua turutannya yang berdiri diatas sebagian tanah yaitu seluas \pm 390 M2 dari sebidang tanah dengan sertifikat



Hak MilikNo. 6461/Kelurahan Kuta, seluas 590 M2 GS. Tertanggal 13-6-1998, Nomor 125/1998, terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung Propinsi Bali, atas nama I NYOMAN KANTRI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jl. Padma, Legian.
- Timur : SHM atas nama Gede Sujendra.
- Barat : SHM atas nama Bayu Pahanata.
- Selatan : SHM atas nama I Wayan Adi.

Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.

3. Bahwa jangka waktu Sewa Menyewa Bangunan tersebut adalah selama 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 16 Januari 2012 sampai dengan tanggal 16 Januari 2016, dengan nilai sewa per tahun sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga jumlah total untuk sewa 4 (empat) tahun adalah sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), harga sewa tersebut TELAH DIBAYAR LUNAS pada waktu penandatanganan perjanjian sewa menyewa, dan Sewa Menyewa Bangunan tersebut dapat diperpanjang untuk 5 (lima) tahun setelahnya dengan harga sewa sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pertahun (vide pasal 10), dengan demikian terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan tersebut adalah Sah dan Mengikat Penggugat dan Para Tergugat.
4. Bahwa tentang KESEPAKATAN untuk memperpanjang Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan tersebut untuk 5 (lima) tahun setelah berakhirnya jangka waktu sewa secara tegas telah DISEPAKATI sehingga dituangkan dalam Pasal 10 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No.04, tanggal 25 Januari 2007 bahwa : *"Sewa menyewa ini dapat diperpanjang dan diperbaharui kembali apabila jangka waktu yang disebutkan dalam pasal 1 di atas telah berakhir, dengan harga sewa sebesar Rp 200.000.000,00 (dua*



ratus juta rupiah) per tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun;

Apabila Pihak Kedua bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu sewanya, maka hal tersebut harus diberitahukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sebelum jangka waktu sewa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1 tersebut di atas berakhir.”,

Dengan demikian tentang perpanjangan sewa menyewa tersebut sejak ditanda tangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No.04, tanggal 25 Januari 2007 tersebut Para Tergugat TELAH MEMBERIKAN PERSETUJUANNYA untuk memperpanjang penyewaan bangunan obyek sewa menyewa kepada Penggugat, maka ketika Penggugat hendak mempergunakan haknya untuk memperpanjang sewa menyewa bangunan tersebut Para Tergugat tidak berhak untuk menghalang halangnya.

5. Bahwa Penggugat ketika hendak mempergunakan haknya untuk perpanjangan sewa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 perjanjian tersebut, Penggugat telah menyampaikan maksudnya secara lisan memberitahukan kepada Para Tergugat pada bulan September 2015, dan secara tertulis melalui tertanggal 30 Oktober 2015 dengan No.Barcode. 13413873147 serta mengundang Para Tergugat untuk hadir di Kantor Notaris Mahayani Widiani Kedel, SH untuk menggunakan haknya untuk memperpanjang sewa menyewa dan membuat Akta Perpanjangan Sewa Menyewa untuk 5 (lima) tahun ke depannya, akan tetapi Para Tergugat tidak memberikan jawaban maupun tanggapan apapun dan tidak pula hadir di Kantor Notaris, dan Penggugat juga sudah menyiapkan uang sewa tersebut senilai Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
6. Bahwa sikap Para Tergugat yang tidak memberikan tanggapan dan jawaban atas pemberitahuan serta undangan dari Penggugat tersebut, adalah merupakan sikap dan perbuatan INKAR JANJI yakni mengingkari



ketentuan Pasal 10 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No.04, tanggal 25 Januari 2007 yang telah disepakati dan disetujui tersebut, maka oleh karena itu sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk tunduk dan melaksanakan ketentuan Pasal 10 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No.04, tanggal 25 Januari 2007, dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan yang baru untuk jangka waktu dari tanggal 16 Januari 2016 sampai dengan tanggal 16 Januari 2021 di Notaris yang disepakati, seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

7. Bahwa Penggugat sebagai penyewa merasa sangat dirugikan akibat sikap dan perbuatan Para Tergugat yang telah ingkar janji tersebut maka untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar lagi maka sudahlah patut Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).
8. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang ingkar janji atas apa yang telah disepakati membuktikan bahwa Para Tergugat tidak mempunyai etika baik kepada Penggugat dan untuk menjamin Penggugat mendapatkan haknya atas hak sewa obyek sengketa, maka sudahlah patut atas obyek sengketa diletakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) oleh Pengadilan Negeri Denpasar, dan terhadap uang sewa tersebut kapan saja dapat Para Tergugat ambil setelah penandatanganan akta perpanjangan sewa menyewa dengan durasi sewa selama 5 (lima) tahun di Notaris yang di tunjuk untuk itu.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar segera memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;



2. Menyatakan hukum bahwa Sewa Menyewa Bangunan antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana tersebut pada Akta Sewa Menyewa Bangunan No.04, Tanggal 25 Januari 2007 yang dibuat oleh Notaris Mahayani Widiana Kedel, SH adalah sah dan mengikat Penggugat dan Para Tergugat;
3. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam gugatan ini;
4. Menyatakan hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan INGKAR JANJI kepada Penggugat ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk mentaati dan melaksanakan Pasal 10 Akta Sewa Menyewa Bangunan dengan No.04, Tanggal 25 Januari 2015 yang dibuat oleh Notaris Mahayani Widiana Kedel, SH;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membuat dan menandatangani Akta Sewa Menyewa Bangunan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak 16 Januari 2016 sampai dengan 16 Januari 2021 di Notaris yang disepakati ;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum terap sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa diletakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar. ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8



Agustus 2016 Nomor : 983/Pdt.G/2015/PN.Dps yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp 1.296.000 (satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa Perjanjian sewa menyewa sesuai Akta No. 04 tanggal 25 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Mahayani Widiana Kedel, SH adalah sah berakhir pada tanggal 16 Januari 2016;
3. Menyatakan ketentuan Pasal 10 Akta 04 tanggal 25 Januari 2007 adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa secara hukum kepada para pihak dalam perjanjian;
4. Menyatakan dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa antara Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi sesuai Akta No. 04 pada tanggal 16 Januari 2016, maka obyek sewa adalah patut dan sah untuk dikembalikan dan berada dibawah kekuasaan Para Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik;
5. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi selebihnya;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan nihil.

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor : 983/ Pdt.G /2015 / PN Dps yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar dan Kuasa Hukum Pembanding pada tanggal 22 Agustus 2015



Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 8 Agustus 2016 Nomor : 983/ Pdt. G / 2015 / PN.Dps untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ; ----

Membaca Risalah Pemberitahuan pernyataan permohonan banding tersebut, telah diberitahukan dengan seksama oleh Jurusita Pengganti Pada Pengadilan Negeri Denpasar kepada Terbanding I,II,III semula Tergugat I,II,III masing – masing pada tanggal 24 Agustus 2016, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding, Nomor. 983/ Pdt. G / 2015 / PN. Dps ; ----

Membaca Risalah Pemberitahuan Membaca Berkas Nomor : 983/Pdt.G / 2015 / PN.Dps. tanggal 29 September 2016 untuk Kuasa Pembanding semula Penggugat dan tanggal 30 September 2016 kepada Terbanding I,II,III semula Tergugat I,II,III yang dibuat dan dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 hari setelah pemberitahuan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding :-----

----- Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 8 Agustus 2016 Nomor : 983/Pdt.G/2015/PN.Dps. ternyata tidak ada hal – hal baru yang perlu dipertimbangkan , oleh karena itu untuk menghindari adanya pengulangan pertimbangan yang sama, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam



pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan- pertimbangan hukum hakim pengadilan tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan oleh karenanya diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri , Sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 8 Agustus 2016 nomor : 983 / Pdt. G / 2015 / PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat, sebagai pihak yang kalah, maka pihak Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ; ---

----- Mengingat ketentuan hukum dan pasal – pasal lain dari perundang – undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8 Agustus 2016 Nomor : 983/ Pdt.G / 2015 / PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar , pada hari Kamis tanggal,5 Januari 2016 oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami : SUTOYO, SH.MHum sebagai Ketua Majelis I WAYAN KOTA, SH .MH.
dan ISTININGSIH RAHAYU,SH,MHum masing – masing sebagai Hakim
Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum
pada hari Senin tanggal, 9 Januari 2016 oleh Hakim Ketua Majelis dengan
dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota, dibantu oleh I MADE RIKA SH Panitera
Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bali, tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam
perkara ini ;-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

I WAYAN KOTA ,SH. MH.

SUTOYO, SH M.Hum.

ISTININGSIH RAHAYU, SH, MHum.

PANITERA PENGGANTI,

I MADE RIKA, SH

Perincian Biaya – Biaya :

1.	Meterai	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
3.	Pemberkasan	Rp. 139.000,-
J u m l a h		<u>Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)</u>