



**P U T U S A N**

**Nomor 193/Pdt.G/2017/PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**I WAYAN KARIAWAN**, laki-laki, WNI, lahir di Denpasar, 18 Maret 1975,

NIK 5171011803750001, WNI, Agama Hindu, pekerjaan karyawan swasta, alamat di Jalan Sidakarya No. 4B, Br.

Pegok, Desa Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan,

Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh

**NI MADE ARI ASTUTI.S, SH**, Konsultan di Kantor

Hukum Dewata Bintang Kejora dan di di kantor

beralamat di Jalan Dewata No. 27, Pertokoan Alam

Dewata Blok D No. 6 Sidakarya, Denpasar Selatan,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Maret

2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Denpasar pada tanggal 20 Maret 2017 Reg No :

543/Daf/2017, untuk selanjutnya disebut sebagai

**PENGGUGAT;**

**M E L A W A N**

**NYONYA DOKTERANDA ANAK AGUNG AYU MIRAH DEWI**

**WIDYATINI WIRANATHA**, perempuan, lahir di

Denpasar, 28 Februari 1967, WNI, Agama Hindu,

pekerjaan swasta, KTP No. 2250042802670001,

beralamat di Jalan Gambuh No. 16, Banjar Panti Gede,

Desa Pemecutan Kaja, Kecamatan Denpasar Barat,

Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh

**I WAYAN SUTHA WIRAWAN, SH dan SUROSO, SH,**

*Hal. 1 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Advokat yang berkantor di International Bali Law Office beralamat di Jalan Tukad Balian, Perumahan Nuansa Tukad Balian No. B1, Dusun Wirasatya, Desa Sidakarya, Denpasar Selatan, Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Maret 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 16 Maret 2017 Reg No : 536/Daf/2017, yang untuk selanjutnya disebut sebagai ;

## **TERGUGAT;**

**PENGADILAN NEGERI** tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat yang hadir di persidangan ;

Telah melihat dan memperhatikan surat - surat bukti yang sah menurut hukum dan saksi-saksi yang diajukan para pihak di persidangan ;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 08 Maret 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register Nomor 193/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 08 Maret 2017, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Tentang Duduk Perkara

1. Bahwapadatanggal 20 – 10 – 2006 Penggugat mengontrak sebidang tanah selama 10 tahun dari Tergugat seluas 990 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Sesetan No.30A Denpasar di Notaris Johannes Johny Orisius, SH (Notaris Kab. Badung ), dengan No. 17 tanggal 30 – 10 – 2006, dengan identitas tanah sertifikat hak milik No. 4678/DesaSesetan, atas nama A.A. Ayu Mirah Dewi W.W, sesuai dengan gambar situasi No. 3341/1995 tanggal 16 – 06 – 1995 seluas 990 m<sup>2</sup>, dan hal tersebut sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUH.PER.

Hal. 2 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Bahwa sewa menyewa tersebut berlaku 10 tahun dan sudah diperpanjang pada bulan November 2016 sampai dengan 01 September 2026
3. Bahwa setelah itu Penggugat mendirikan bangunan dan mendirikan usaha bernama Café Mirama.
4. Bahwa Penggugat telah memiliki ijin – ijin usaha dan termasuk IMB.
5. Bahwa terkait sewa dan usaha tersebut Penggugat telah membangun usaha dengan biayaRp. 1.500.000.000( satu milyar lima ratus juta rupiah ).
6. Bahwa Penggugat telah membeli sound system dengan harga Rp. 650.000.000 ( enam ratus lima puluh juta rupiah ).
7. Bahwa Penggugat telah memperkerjakan sedikitnya 40 karyawan / karyawan.
8. Bahwa usaha Penggugat sempat berjalan baik, akan tetapi oleh karena situasi ekonomi tidak baik maka penjualan sangat menurun.
9. Bahwa oleh karena kontrak tanah tersebut diatas akan berakhir tanggal 01 – 09 – 2016 maka Penggugat berkoordinasi dengan Tergugat pada bulan Maret 2014 untuk perpanjangan kontrak.
10. Bahwa pada bulan Maret 2014, Tergugat sepakat dengan Penggugat atas perpanjangan sewa tanah terhitung mulai tanggal 01 – 09 – 2016 s/d 01 – 09 – 2026, dengan nilai sewaRp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta Rupiah) untuk 10 tahun sewa, dan pada itu Penggugat telah membayarRp. 50.000.000 ( sebagai pembayar pertama ).
11. Bahwa pada saat pembayaran pertama tersebut, Penggugat mengajak Tergugat untuk membuat perjanjian di kantor Notaris Johanes Johny Orisius, SH (notaris Kab. Badung), akan tetapi Tergugat mengatakan “tidak usah membuat perjanjian Notaris, cukup dibuktikan dengan kwitansi dan atau bukti pembayaran”.

Hal. 3 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa selanjutnya Penggugat pada tanggal 16 – 11 – 2016 telah membayar tahap kedua sebanyak Rp. 100.000.000 (seratus juta Rupiah) kepada Tergugat dan diterima langsung oleh Tergugat dan dibuktikan dengan kwitansi, hal tersebut sudah sesuai dengan Pasal 1319 tentang kesepakatan perjanjian yang harus di penuhi oleh para pihak.

13. Bahwa sesuai kesepakatan, pihak Tergugat menyetujui bahwa pelunasan tersebut yaitu pelunasan terakhir sebanyak Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 31 – 03 – 2017.

14. Bahwa pada tanggal 05 – 03 – 2017 Tergugat sempat bertandang kerumah Penggugat, dan dijamu oleh Ibu Penggugat, dan pada saat itu sekonyong – konyong Tergugat menyampaikan kepada Ibu Penggugat bahwa Tergugat ingin mengembalikan uang – uang yang telah diterima sebagai pembayaran sewa, dan membatalkan hak sewa.

15. Bahwa pada saat itu Ibu Penggugat tidak mau menerima pengembalian uang tersebut.

16. Bahwa semestinya Tergugat tepat janji dan menunggu pelunasan dari Penggugat pada tanggal 31 – 03 – 2017.

17. Bahwa Tergugat sempat mengirim SMS pada Penggugat dan mengatakan akan memutus sewa secara paksa.

18. Bahwa terkait dengan ancaman tersebut Penggugat merasa tidak nyaman dan merasa dirugikan dengan sikap – sikap dan ancaman Penggugat.

19. Bahwa ancaman Tergugat tersebut bisa merugikan Penggugat sebanyak

- Biayabangunan Rp. 1.500.000.000,-
- Sound system Rp. 650.000.000,-

**Total Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta Rupiah)**

Hal. 4 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa Pasal 1365 KUH.PER Penggugat berhak menuntut ganti rugi kepada Tergugat sebanyak Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta Rupiah).

Berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa gugatan Penggugat, menunjuk Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim untuk memutus dengan amar :

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan demi hukum Penggugat adalah Penggugat yang benar.
3. Menyatakan surat perjanjian No. 17 tanggal 30 – 10 – 2006 di Notaris Johannes Johny Orisius, SH (Kab. Badung), adalah sah secara hukum dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kwitansi tanggal 16-11-2016 dan bukti bayar yang lain.
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah mempunyai hak atas bangunan dan usaha yang dibangun diatas tanah Tergugat yaitu sertifikat hak milik No. 4678 Desa Seseitan seluas 990 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat.
5. Menyatakan Tergugat telah bersalah melawan hukum, mengancam pemutusan kontrak sewa tanah sesuai surat perjanjian No. 17 tanggal 30 – 10 – 2006 di Notaris Johannes Johny Orisius, SH ( Kab. Badung), dan kwitansi tanggal 16 – 11 – 2016 dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kwitansi pembayaran.
6. Menyatakan Penggugat akan mengalami kerugian sebanyak Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta Rupiah), jikalau kontraknya diputus oleh Tergugat.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebanyak Rp. 2.150.000.000,- ( dua milyar seratus lima puluh juta Rupiah), dan atau dikehendaki lain oleh Penggugat.
8. Menyatakan demi hukum Penggugat mempunyai hak menjalani usahanya di atas tanah hak sewa yaitu tanah dengan sertifikat hak milik

Hal. 5 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 4678 Desa Sesetan seluas 990 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat, dan  
Penggugat diwajibkan membayar kekurangan sewanya.

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan :  
Penggugat datang menghadap di persidangan diwakili Kuasa Hukumnya **NI  
MADE ARI ASTUTIS, SH** sedangkan Tergugat datang menghadap di  
persidangan diwakili Kuasa Hukumnya **I WAYAN SUTHA WIRAWAN, SH dan  
SUROSO, SH** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik  
Indonesia Nomor : 01 Tahun 2016 dan atas kesepakatan Para Pihak telah  
ditunjuk **Sutrisno, SH, MH** Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai  
Mediator dan dihadapan Mediator telah ditempuh proses mediasi antara  
Penggugat dan Tergugat, namun sesuai dengan laporan hasil mediasi dari  
Hakim Mediator tertanggal **17 April 2017**, ternyata antara Penggugat dan  
Tergugat tidak tercapai perdamaian ;

Menimbang, bahwa karena tidak tercapai perdamaian antara Penggugat  
dan Tergugat, maka pemeriksaan ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan  
Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang telah diajukannya, Kuasa  
Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan selanjutnya dibacakan  
gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat  
tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 26 April 2017 pada  
pokoknya sebagai berikut ;

## I. DALAM KONPENSII

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat,  
kecuali apa yang dengan tegas-tegas diakui kebenarnya oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat poin 1 Tergugat membenarkan  
dengan alasan hukum bahwa memang benar Tergugat telah meyewakan

Hal. 6 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Tergugat sendiri seluas 990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh meter per segi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4678 Desa Sesetan diuraikan dalam gambar situasi tanggal 16 Juni 1995, Nomor : 3341/5 kepada Penggugat untuk jangka waktu selama sepuluh tahun terhitung mulai tanggal 1 September 2006 dan berakhir pada tanggal 1 September 2016 ( Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, Akta Nomor: 17 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat oleh Johanes Johny Orisius, SH. Notaris / PPAT di Kuta Kabupaten Bandung);

3. Bahwa uang sewa tanah milik Tergugat tersebut untuk seluruh jangka waktu tersebut ditetapkan sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) namun uang sewa tersebut masih kurang lagi Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang sampai sekarang belum dibayar;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 2 yang pada prinsipnya menyatakan bahwa sewa-menyewa tanah milik Tergugat yang sudah berakhir pada tanggal 1 September 2016, sudah diperpanjang pada bulan November 2016 sampai dengan 1 September 2026 adalah dalil yang tidak benar, salah, keliru dan tidak beralasan hukum, oleh karena itu Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa tidak benar sewa-menyewa tanah milik Tergugat sudah diperpanjang oleh Penggugat untuk jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun pada bulan November 2016 sampai dengan tanggal 1 September 2026, karena Tergugat belum pernah dihubungi oleh Penggugat dan Penggugat hanya menghubungi ibu Tergugat, sehingga belum pernah ada kesepakatan untuk perpanjangan sewa - menyewa tanah milik Tergugat;
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 3, 4, 5, 6,7 dan 8 tidak perlu Tergugat tanggapi, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 4 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, Akta Nomor 17 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat oleh Johanes Johny Orisius, SH. Notaris / PPAT di Kuta Kabupaten Bandung adalah merupakan hak dan kewenangan Penggugat

*Hal. 7 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan apabila sewa menyewa tanah milik Tergugat sudah berakhir / diakhiri maka bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut menjadi milik Tergugat tanpa ada kewajiban untuk membayar ganti rugi apapun juga ;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 9 dan 10 yang pada prinsipnya menyatakan bahwa sewa-menyewa tanah milik Tergugat akan berakhir pada tanggal 1 September 2016 maka Penggugat telah berkoordinasi dengan Tergugat pada bulan Maret 2014 untuk perpanjangan kontrak dan pada bulan Maret 2014 Tergugat sepakat dengan Penggugat untuk memperpanjang sewa tanah milik Tergugat terhitung mulai tanggal 1 September 2016 sampai dengan 1 September 2026 dengan nilai sewa Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) untuk sepuluh tahun dan Penggugat telah membayar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah dalil yang tidak benar, salah dan keliru serta tidak beralasan hukum oleh karena itu Tergugat menolak dengan alasan hukum bahwa Tergugat tidak pernah dihubungi oleh Penggugat dan Penggugat hanya menghubungi ibu Tergugat sehingga belum ada kesepakatan baik mengenai jangka waktunya maupun harga sewa tanah milik Tergugat sedangkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) hanya disuruh menerima saja ibu Tergugat oleh Penggugat padahal yang mempunyai hak untuk memperpanjang dan menentukan uang sewa tanah tersebut adalah Tergugat sendiri, oleh karena itu Tergugat mau mengembalikan uangnya Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) namun Penggugat tidak mau menerima dengan alasan yang tidak jelas bahkan Penggugat menggugat Tergugat di Pengadilan Negeri Denpasar tanpa alasan yang jelas juga;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 11 yang pada intinya menyatakan bahwa pada saat pembayaran pertama Penggugat mau mengajak Tergugat untuk membuat perjanjian di Kantor Notaris Johannes Johny Orisius, SH. dan seterusnya..... adalah dalil yang tidak benar, salah, keliru, dan

*Hal. 8 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tidak beralasan hukum oleh karena itu Tergugat menolak dengan alasan hukum bahwa Tergugat tidak benar pernah dihubungi dan mau diajak ke Notaris untuk membuat perjanjian karena antara Penggugat dengan Tergugat belum ada kesepakatan untuk perpanjangan dan harga sewa tanah milik Tergugat maka Tergugat jelas-jelas tidak mau membuat perjanjian di Notaris dan Tergugat mau membuat perjanjian apabila sudah ada kesepakatan baik mengenai harga sewanya maupun jangka waktunya, namun faktanya sampai sekarang belum pernah ada kata sepakat sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1320 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ( KUH Perdata) dimana setiap perjanjian terjadi setelah adanya kata sepakat;

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 12 yang menyatakan bahwa pada tanggal 16-11-2016 Penggugat telah membayar tahap kedua sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan diterima langsung oleh Tergugat adalah dalil yang tidak benar, salah, keliru dan tidak beralasan hukum oleh karena itu Tergugat menolak dengan alasan hukum bahwa Tergugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp 100.000.000,- dari Penggugat namun yang menerima uang tersebut adalah ibu Tergugat dan uang tersebut adalah merupakan uang titipan jika nanti ada kesepakatan antara Tergugat dan Penggugat mengenai sewa tanah milik Tergugat karena Tergugat mau menyewakan / mengontrakan tanah dengan harga Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) per are per tahun, namun mengingat Penggugat ternyata uang sewa untuk tanggal 1 September 2006 sampai dengan tanggal 1 September 2016 masih ada tunggakan lagi Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang sampai sekarang belum dibayar dan juga pajak tanah yang disewa juga tidak dibayar padahal itu menjadi tanggungjawab Penggugat (Pasal 4 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, Akta Nomor 17 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat oleh Johanes Johny Orisius, SH. Notaris / PPAT di Kuta Kabupaten Bandung), maka Tergugat mau

*Hal. 9 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengembalikan uang yang telah diterima oleh ibu Tergugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat;

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 13 yang menyatakan bahwa Tergugat telah menyetujui pelunasan terakhir sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 31 Maret 2017 adalah dalil yang tidak benar, keliru, salah, dan tidak beralasan hukum oleh karena itu Tergugat menolak dengan tegas bahwa Tergugat belum pernah bertemu dengan Penggugat maka sudah jelas antara Penggugat dengan Tergugat belum ada kata sepakat mengenai harga sewa tanah milik Tergugat dan mengenai jangka waktunya maka pelunasan tersebut tidak dapat diterima, dan jika Penggugat mau melakukan pelunasan terakhir sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 31 Maret 2017 maka semestinya Penggugat konsisten menunggu sampai tanggal 31 Maret 2017 dengan demikian mengapa justru Penggugat mengajukan gugatan sebelum tanggal 31 Maret 2017;

10. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 14 yang menyatakan bahwa Tergugat membenarkan dengan alasan hukum karena antara Tergugat dengan Penggugat belum ada kesepakatan mengenai sewa-menyewa tanah milik Tergugat maka Tergugat dengan etiket baik mau mengembalikan uang Pengugat yang diterima oleh ibu Tergugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), karena Tergugat tetap berpedoman pada Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, Akta Nomor 17 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat oleh Johanes Johny Orisious, SH. Notaris / PPAT di Kuta Kabupaten Bandung), bahwa sewa-menyewa berakhir pada tanggal 1 September 2016 dan karena belum ada kesepakatan untuk perpanjangan dan harga sewa maka Penggugat harus menyerahkan tanah milik Tergugat;

11. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 18, 19 dan 20 yang pada prinsipnya menyatakan bahwa Penggugat dirugikan sebesar Rp. 2.150.000.000,- (dua

*Hal. 10 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar seratus lima puluh juta rupiah) adalah dalil yang keliru, salah, tidak benar dan tidak beralasan hukum oleh karena itu Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa pada Pasal 3 Akta Nomor 17 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat oleh Johannes Johny Orisius, SH. Notaris / PPAT di Kuta Kabupaten Bandung, dengan tegas dan jelas dinyatakan bahwa :

“Tanah yang dipersewakan menurut Akta ini hanya boleh dipergunakan untuk tempat usaha dan / atau rumah tempat tinggal untuk itu Pihak Kedua berhak / berwenang untuk mendirikan bangunan-bangunan berikut melengkapi dengan fasilitas-fasilitasnya, semuanya itu atas ijin-ijin ongkos-ongkos dan biaya-biaya ditanggung oleh Pihak Kedua sendiri dengan ketentuan , apabila sewa-menyewa ini berakhir / diahiri maka bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut menjadi hak milik Pihak Pertama tanpa ada kewajiban untuk membayar ganti rugi berupa apapun juga.”

Oleh karena sewa-menyewa tanah milik Tergugat sudah berakhir pada tanggal 1 September 2016 maka secara hukum Penggugat sudah harus menyerahkan tanah milik Tergugat yang disewa oleh Penggugat kepada Tergugat, namun karena belum ada kata sepakat mengenai perpanjangan sewa-menyewa dan harga sewanya maka Penggugat menguasai tanah milik Tergugat adalah tanpa alas hak karena perjanjian sewa-menyewa sudah berakhir ( Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1671.K/Pdt./1986), dengan adanya perbuatan Penggugat menguasai tanah milik Tergugat setelah sewa-menyewa berakhir maka justru Tergugatlah yang dirugikan sehingga Tergugat beralasan hukum menuntut ganti rugi kepada Penggugat;

## II. DALAM REKONPENSIS

1. Bahwa Tergugat *konpensis* dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat *Rekonpensis* akan mengajukan gugatan *rekonpensis* / balasan terhadap Penggugat *konpensis* dalam kedudukannya sekarang sebagai

*Hal. 11 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat *Rekonpensi*;

2. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam *kompensi* dianggap dipergunakan kembali dalam *rekonpensi* yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan *rekonpensi*;
3. Bahwa Penggugat *Rekonpensi* telah menyewakan tanah miliknya sendiri seluas seluas 990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh meter per segi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4678 Desa Sesetan diuarkan dalam gambar situasi tanggal 16 Juni 1995, Nomor 3341/5 kepada Tergugat *Rekonpensi* untuk jangka waktu **selama sepuluh tahun terhitung mulai tanggal 1 September 2006 dan berakhir pada tanggal 1 September 2016** ( Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, Akta Nomor 17 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat oleh Johannes Johny Orisius, SH. Notaris / PPAT di Kuta Kabupaten Bandung);
4. Bahwa uang sewa tanah milik Penggugat *Rekonpensi* tersebut di atas untuk seluruh jangka waktu tersebut ( sepuluh tahun ) ditetapkan sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa setelah jangka waktu sewa-menyewa tanah milik Penggugat *Rekonpensi* yang disewa oleh Tergugat *Rekonpensi* berakhir yaitu tanggal 1-09-2016 , antara Penggugat *Rekonpensi* belum ada kesepakatan dengan Tergugat *Rekonpensi* untuk perpanjangan sewa tanah milik Penggugat *Rekonpensi* maka Tergugat *Rekonpensi* telah terbukti menguasai tanah milik Penggugat *Rekonpensi* tanpa alas hak yang sah sehingga Tergugat *Rekonpensi* telah melakukan perbuatan melawan hukum ( *onrechtmatige daad* ) sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUH Perdata;
6. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata bahwa “ Pasal tersebut mengatur sendiri unsur-unsur apa yang memenuhi syarat PMH:
  - \* ada perbuatan atau kealpaan;
  - \* perbuatan atau kealpaan terjadi karena kesalahan pelaku;

Hal. 12 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

\* perbuatan itu mendatangkan kerugian kepada orang lain (Penggugat)" M.

Yahya Harahap *Hukum Acara Perdata*, halaman 527;-

7. Bahwa oleh karena Tergugat *Rekonpensi* telah terbukti memenuhi unsur yang dimaksud poin 6 di atas bahwa Tergugat *Rekonpensi* telah melakukan kelalaian (kealpaan), dan itu karena kesalahan Tergugat *Rekonpensi* melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian pada Penggugat *Rekonpensi* karena Penggugat *Rekonpensi* tidak dapat menggunakan tanah milik Penggugat *Rekonpensi* dari bulan September 2016 sampai sekarang, maka beralasan hukum Penggugat *Rekonpensi* menuntut ganti rugi kepada Tergugat *Rekonpensi*;
8. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat *Rekonpensi* adalah sebesar : Rp 668.800.000,- (enam ratus enam puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

\* **KERUGIAN MATERIAL :**

990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh meter per segi) atau 9,90 are dikalikan dengan harga Rp. 12.000.000,- (dua belas juta ) per are per tahun sama dengan Rp.118.800.000,- (seratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah),

Dihitung satu tahun dari September 2016 sampai akhir persidangan September 2017;

Biaya Lawyer fee Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta)

\* **KERUGIAN IMMATERIAL** Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

9. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat *Rekonpensi* yaitu diserahkannya kembali tanah milik Penggugat *Rekonpensi* yang disewa oleh Tergugat *Rekonpensi* dalam keadaan kosong termasuk pula barang siapa yang mendapatkan hak dari padanya agar diperintahkan untuk menyerahkan kepada Penggugat *Rekonpensi* berikut ganti kerugian maka Penggugat *Rekonpensi* mohon kepada Hakim Majelis yang memerikasa dan mengadili perkara *aquo* berkenan meletakkan sita jaminan

*Hal. 13 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap seluruh harta benda milik Tergugat *Rekonpensi* baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak;

10. Bahwa pula untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti olah Tergugat *Rekonpensi* maka Penggugat *Rekonpensi* mohon agar Tergugat *Rekonpensi* dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat *Rekonpensi* sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari setiap Tergugat *Rekonpensi* lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
11. Bahwa pula kiranya cukup beralasan bila Penggugat *Rekonpensi* mohon agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walupun ada *verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat *Rekonpensi*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, maka Tergugat *Konpensi* / Penggugat *Rekonpensi*, memohon kepada Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* memberi Putusan yang amarnya sebagai berikut:

## I. DALAM KONPESI

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum kepada Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *aquo*;-

## II. DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat *Rekonpensi* seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat *Rekonpensi* telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menghukum Tergugat *Rekonpensi* termasuk barangsiapa yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah milik Penggugat *Rekonpensi* kepada Penggugat *Rekonpensi* dalam keadaan kosong;
4. Menghukum Tergugat *Rekonpensi* untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat *Rekonpensi* uang sejumlah Rp 668.800.000,- (enam ratus

Hal. 14 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

\* **KERUGIAN MATERIAL :**

990 M2 (sembilan ratus sembilan puluh meter per segi) atau 9,90 are dikalikan dengan harga Rp. 12.000.000,- (dua belas juta ) per are per tahun sama dengan Rp.118.800.000,- (seratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah),

Dihitung satu tahun dari September 2016 sampai ahir persidangan September 2017;

Biaya Lawyer fee Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta)

\* **KERUGIAN IMMATERIAL** Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

5. Menyatakan bahwa sita jaminan yang diletakkan terhadap barang-barang milik Tergugat *Rekonpensi* baik barang berg3rak maupun barang tidak bergerak adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat *Rekonpensi* membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat *Rekonpensi* sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari setiap Tergugat *Rekonpensi* lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan *kasasi* dari Tergugat *Rekonpensi* (*uit voeobaar bij vooraad* );
8. Menghukum Tergugat *Rekonpensi* membayar biaya yang timbul dalam perkara *aqou* ;

Atau

Jika Hakim Majelis berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* );-

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan REPLIK tertanggal 3 Mei 2017 sedangkan Tergugat mengajukan DUPLIK tertanggal 10 Mei 2017;

Hal. 15 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil - dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat, maka untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut pihak **Penggugat** telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut

1. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 17 tanggal 30 Oktober 2006, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Ijin Tempat Usaha ( SITU) Nomor 11/585/3529/DS/DP/2009 tanggal 01 Juli 2009, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Foto Cafe Mirama ( Objek Perkara ), diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Ijin Mendirikan Bangunan ( IMB ) atas nama I Wayan Kariawan tanggal 22 Maret 2005 Nomor 350 Th 2005, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Kwitansi tertanggal 17 Maret 2014, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Kwitansi tertanggal 16 November 2016, diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa Bukti P-1 sampai dengan P-6 tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat digunakan sebagai bukti di persidangan serta dapat dijadikan pertimbangan dalam menjatuhkan putusan, kecuali bukti P-1, P-2 dan P-5 adalah copy dari copy, P-3 adalah copy dari printout ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 ( dua ) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah yaitu ;

## 1. SAKSI NI KOMANG MARIANI ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi sebagai penyalur / supplier yang menyediakan bahan bangunan di Café Mirama;
- Bahwa saksi tahu masalah sewa menyewa tanah ;
- Bahwa Penggugat menyewa tanah dan kemudian diatas tanah tersebut dibangun Café Mirama oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah yang disewa Penggugat adalah milik bu Agung ;

Hal. 16 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu pada tahun 2014, Penggugat ada menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) kepada bu Agung untuk perpanjangan sewa menyewa tanah ;
- Bahwa sewa menyewa tanah berakhir bulan September 2016;
- Bahwa menurut cerita Penggugat, pada tahun 2014 karena ditanya bu Agung “ bagaimana ini lagi 2 tahun perpanjangan sewa habis “ sehingga Penggugat menitipkan uang kepada bu Agung untuk perpanjangan sewa menyewa tanah tersebut;
- Bahwa tahun 2016, saksi pernah diajak oleh Penggugat dan ibunya untuk datang menemui bu Agung untuk membayar uang perpanjangan sewa menyewa tanah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ) dengan uang tunai ;
- Bahwa tahun 2016 tersebut saksi melihat Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ) kepada bu Agung;
- Bahwa saksi tahu letak tanah yang disewa oleh Penggugat seluas sekitar 10 are ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang disewa tersebut adalah milik bu Agung;
- Bahwa diatas tanah yang disewa oleh Penggugat tersebut dibangun bangunan permanen yaitu bangunan Café Mirama;
- Bahwa saksi tahu sebelumnya café sudah berdiri dan kemudian terjadi kebakaran dan saat pembangunan baru setelah café kebakaran dan saksi adalah supplier bahan bangunan saat pembangunan café tersebut dengan konstruksi baja ;
- Bahwa setelah selesai dibangun, café tersebut beroperasi kembali;
- Bahwa saksi mengetahui masa berakhir kontrak sewa tanah tersebut karena saksi dilibatkan oleh Penggugat saat sewa tanah ;
- Bahwa sekarang Penggugat masih ditanah tersebut karena Penggugat mau memperpanjang sewa tanah tersebut;

Hal. 17 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mengatakan kalau sewa menyewa sudah diperpanjang dari tahun 2016 sampai tahun 2026 dan saksi ikut saat Penggugat menyerahkan uang perpanjangan sewa tanah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ) kepada bu Agung ;
- Bahwa menurut Penggugat sewa tanah tersebut adalah sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan sudah dibayar sebesar total Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sekarang sudah dilunasi apa belum;
- Bahwa setahu saksi total biaya pembangunan café adalah sebesar Rp.1.500.000,000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan luas bangunan penuh dan ada sound sistemnya senilai Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi sudah dibayar lunas oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kontrak perpanjangan sewa menyewa tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu sewa tanah tersebut sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi saksi tidak tahu kapan batas waktu pembayaran sewa menyewa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu perpanjangan sewa menyewa tanah dibuat dimana;
- Bahwa sekarang café tersebut masih dipakai oleh Penggugat ;
- Bahwa saat Penggugat membayar perpanjangan sewa tanah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ) kepada bu Agung saat itu bu Agung mengatakan sisanya secepatnya dilunasi dan Penggugat mengatakan karena Penggugat masih mengajukan kredit di Bank dan kalau kredit sudah cair akan dilunasi dan bu Agung mau menunggu ;
- Bahwa saat itu tidak ada ditentukan kapan waktu pembayaran terakhir untuk pembayaran perpanjangan sewa tersebut;

Hal. 18 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu untuk perpanjangan sewa tanah tersebut apakah ada dibuat di Notaris atau tidak;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan tidak pernah membaca surat perpanjangan sewa kontrak, hanya dikatakan Penggugat ada dibuat di Notaris Johannes;
- Bahwa saksi mendengar kalau sekarang bu Agung mau mengembalikan uang DP perpanjangan sewa tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa pembayaran DP perpanjangan sewa tanah yang ke 1 sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) saksi tidak melihat hanya saksi ditunjukkan BG oleh Penggugat tahun 2014 dan perpanjangan sewa tanah yang ke 2 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ) saksi ikut saksi Penggugat menyerahkan uang kepada bu Agung;
- Bahwa saat pembayaran yang ke 2, bu Agung mengatakan harga sewa sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 10 ( sepuluh ) tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai PBB apakah dibayar oleh Penggugat atau tidak;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mengontrak tanah milik bu Agung;
- Bahwa saksi tahu mengenai perpanjangan sewa tanah tersebut dari Penggugat dan karena berteman maka saat saksi lagi main ke café, saksi diajak oleh Penggugat untuk menjadi saksi saat Penggugat dan ibunya datang menemui bu Agung ke rumah bu Agung untuk membayar uang perpanjangan sewa tanah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah );
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Anak Agung Ayu Mirah Dewi;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah milik bu Agung karena pihak yang mengontrakan tanah tersebut adalah bu Agung dan dahulu juga Penggugat mengontrak tanah berhubungan dengan bu Agung dan tidak pernah bertemu dengan anaknya bu Agung;

Hal. 19 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Penggugat, awalnya tahun 2014 bu Agung menelpon Penggugat dan mengatakan apakah kontrak mau diperpanjang dan kalau mau diperpanjang agar serahkan uang perpanjangan kontrak tanah;
- Bahwa saat saksi berada di Café Mirama saksi ada diperlihatkan oleh Penggugat, surat perpanjangan sewa kontrak tanah yang ada tulisan Notaris Johannes tetapi saksi tidak lihat dan tidak membaca isinya ;
- Bahwa saat diperlihatkan surat oleh Penggugat, hanya ada saksi sendiri dan tidak ada oranglain tetapi saksi lupa kapan waktunya;
- Bahwa saksi tidak tahu apa hubungan bu Agung dan Anak Agung Ayu Mirah Dewi;
- Bahwa selama ini menurut Penggugat, Penggugat hanya berhubungan dengan bu Agung untuk sewa menyewa tanah;
- Bahwa saat ditunjukkan P-5, P-6 dan T-3 saksi menerangkan pernah melihatnya ;
- Bahwa saat ditunjukkan P-2, saksi menerangkan pernah melihatnya akan tetapi tidak membaca isinya ;

## 2. SAKSI EVI NOVIANTI ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak 3 ( tiga ) tahun yang lalu karena saksi sebagai penyalur / broker waitres;
- Bahwa saksi tahu masalah sewa menyewa tanah ;
- Bahwa Penggugat menyewa tanah dari bu Agung dan kemudian diatas tanah tersebut dibangun Café Mirama oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pembayaran sewa tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat pernah curhat kepada saksi kalau posisi kontrakan tanah tersebut mau habis dan Penggugat mau perpanjang sewa tanah dan Penggugat juga mengatakan kalau sudah memberikan DP perpanjangan sewa tanah sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) dan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ) ;

Hal. 20 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saksi sedang berada di kantin café ( yang mengelola kantin di café tersebut adalah ibu Penggugat ), datang bu Agung yang mencari Penggugat tapi karena Penggugat tidak ada sehingga bu Agung ditemui dan ngobrol dengan ibunya Penggugat ;
- Bahwa setelah bertemu bu Agung, ibu Penggugat mengatakan kepada saksi kalau bu Agung datang untuk menemui Penggugat untuk mengembalikan uang DP perpanjangan sewa tanah yang sudah diterima oleh bu Agung tapi karena Penggugat tidak ada maka ibu Penggugat tidak mau menerima pengembalian uang DP tersebut sebesar Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) dan ibu Penggugat menyuruh bu Agung untuk menemui Penggugat langsung, tapi kapan waktunya saksi lupa sekitar tahun 2017 ;
- Bahwa saksi tidak tahu status tanah tersebut ;
- Bahwa dari cerita Penggugat, Penggugat mengontrak tanah dari bu Agung;
- Bahwa saksi juga tidak tahu berapa harga sewa tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kelanjutan pengembalian uang DP perpanjangan sewa tanah tersebut;
- Bahwa sampai sekarang café tersebut masih dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu, Penggugat mengatakan sudah memberikan DP perpanjangan sewa tanah sebesar Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) tahun 2016 akan tetapi saksi tidak tahu kelanjutan pembayaran sewa tanah tersebut oleh Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu kontrak tanah yang pertama dari tahun 2006 sampai tahun 2016 dan saksi tidak tahu berapa lama kontrak tanah yang kedua dan berapa harga kontrak tanah yang kedua;
- Bahwa hubungan Penggugat dengan saksi adalah saksi sebagai broker outsourcing penyalur waitres;

Hal. 21 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa bu Agung tapi saksi bertemu dengan bu Agung saat di kantin yang akan bertemu dengan Penggugat dimana saat itu Penggugat tidak ada jadi bu Agung bertemu dengan ibu Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu yang datang itu adalah bu Agung karena saat itu ibu itu mengatakan kalau dia adalah bu Agung;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan surat perpanjangan kontrak dan saksi hanya mendengar dari Penggugat kalau sudah membayar DP perpanjangan kontrak tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pembayaran DP perpanjangan sewa tanah baik yang sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) maupun yang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ), saksi hanya mendengar dari cerita Penggugat saja;
- Bahwa saat bu Agung datang ke café dan akan mengembalikan uang DP perpanjangan sewa tanah, bu Agung mengatakan karena tanah akan disewa oleh McD;
- Bahwa sampai sekarang café masih berjalan / masih buka dan masih dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut ;

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No 4678 Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 17 tanggal 30 Oktober 2006, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Kwitansi tertanggal 16 November 2016, diberi tanda T-3;
4. Foto copy Informasi Data Pembayaran dari Badan Pendapatan Daerah, diberi tanda T-4;

Menimbang, bahwa Bukti T-1 sampai dengan T-4 tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan

*Hal. 22 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya sehingga dapat digunakan sebagai bukti di persidangan serta dapat dijadikan pertimbangan dalam menjatuhkan putusan ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat-surat, Tergugat mengajukan 1 ( satu ) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan tidak disumpah karena saksi adalah ibu kandung dari Tergugat / Penggugat Rekonpensi, yaitu ;

## 1. SAKSI ANAK AGUNG ALIT MARTINI ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan ada hubungan keluarga dengan Tergugat yaitu saksi adalah ibu kandung Tergugat;
- Bahwa karena saksi dan Tergugat ada hubungan keluarga yaitu ibu dan anak maka saksi tidak disumpah sebelum memberikan keterangannya di persidangan;
- Bahwa saksi tahu Penggugat ada menyewa tanah milik anak saksi ( Tergugat ) selama 10 tahun sejak bulan September tahun 2006 sampai bulan September tahun 2016;
- Bahwa saksi tahu sekitar tahun 2014, Penggugat ada menitipkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) kepada saksi yang rencananya akan dipergunakan untuk perpanjangan sewa menyewa tanah milik Tergugat ;
- Bahwa pada tahun 2016, Penggugat ada lagi menitipkan uang kepada saksi sebesar Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) ;
- Bahwa sampai berakhirnya sewa yaitu bulan September tahun 2016 Penggugat tidak juga melunasi uang perpanjangan sewa;
- Bahwa saksi tahu saat sewa menyewa tanah tersebut pada tahun 2006 dilakukan di Notaris Johannes Johnny Orisius, SH ;
- Bahwa harga sewa tanah pada tahun 2006 tersebut adalah sebesar Rp. 250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) untuk jangka waktu 10 (sepuluh ) tahun sampai tahun 2016;

Hal. 23 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang disewa oleh Penggugat adalah tanah milik anak saksi yang bernama Anak Agung Ayu Mirah Dewi yang tercantum dalam sertifikat yang merupakan hibah dari kakeknya Tergugat;
- Bahwa pada waktu tahun 2014 saat Penggugat menitipkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) kepada saksi, saat itu Penggugat mengatakan ini masih 2 ( dua ) tahun lagi dan ingin memperpanjang sewa tanah dan menitipkan uang kepada saksi;
- Bahwa tahun 2016 Penggugat hanya berhubungan dengan saksi dan kemudian menitipkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ) untuk perpanjangan sewa tanah ;
- Bahwa saat tahun 2016, Penggugat datang menemui saksi dan memaksa saksi untuk menerima uang titipan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah );
- Bahwa setahu saksi belum ada kesepakatan harga perpanjangan sewa menyewa tanah untuk tahun 2016 antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang saksi tahu Penggugat mau memperpanjang sewa tanah tersebut selama 10 ( sepuluh ) tahun lagi akan tetapi anak saksi mengatakan minta harga sewa berubah / naik dan Penggugat minta pembayaran di cicil akan tetapi sampai bulan Desember tahun 2016, Penggugat belum juga melunasi masih uang titipan aja yang saat itu uang titipan di berikan oleh Penggugat kepada saksi sambil memaksa agar saksi mau menerima uang titipan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah );
- Bahwa saat perjanjian sewa menyewa yang pertama tahun 2006 sebesar Rp. 250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) pembayarannya dicicil oleh Penggugat selama 15 kali cicilan dan sampai sekarang masih menunggak cicilan sebesar Rp. 3.000.000,- ( tiga juta rupiah );
- Bahwa saat tahun 2016, saat Penggugat menitipkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ) kepada saksi, setahu saksi belum

Hal. 24 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada kesepakatan perpanjangan sewa menyewa tanah antara Penggugat dan Tergugat;

--- Bahwa untuk perpanjangan sewa menyewa tanah tersebut, Penggugat tidak pernah bertemu langsung dengan Tergugat, Penggugat hanya berhubungan dengan saksi saja;

--- Bahwa uang yang saksi terima dari Penggugat sebesar total Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) tersebut saksi sampaikan kepada anak saksi ( Tergugat ) dan tanggapan anak saksi adalah jangan dikasih mencicil, yang sebelumnya saja masih belum lunas / menunggak dan anak saksi mengatakan yang sekarang kalau tidak cash anak saksi tidak mau;

--- Bahwa uang titipan dari Penggugat sebesar total Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) tersebut masih disimpan dan tidak pernah dipergunakan ;

--- Bahwa diatas tanah yang disewa oleh Penggugat tersebut dibangun Café Mirama ;

--- Bahwa sampai sekarang Café Mirama tersebut tetap buka ;

--- Bahwa PBB ( pajak bumi dan bangunan ) selama 10 ( sepuluh ) tahun untuk tanah yang disewa oleh Penggugat tersebut yang seharusnya dibayar oleh Penggugat tapi banyak yang tidak dibayar oleh Penggugat sehingga dibayar oleh saksi dan anak saksi ;

--- Bahwa tanah yang disewa oleh Penggugat adalah tanah milik anak saksi (Tergugat ) ;

--- Bahwa saksi tahu letak tanah tersebut;

--- Bahwa saksi dan Tergugat tinggal di satu desa dengan tanah yang disewakan kepada Penggugat tersebut;

--- Bahwa sewa menyewa tanah berakhir tanggal 01 September 2016;

--- Bahwa setahu saksi tidak ada perjanjian perpanjangan sewa menyewa tanah tersebut ;

*Hal. 25 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena sampai bulan Desember tahun 2016 sewa menyewa tanah tersebut belum juga dibayar sehingga anak saksi tidak mau memperpanjang sewa menyewa tanah tersebut ;
  - Bahwa anak saksi mau harga sewa tanah naik menjadi Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah ) untuk waktu 10 tahun
  - Bahwa untuk perpanjangan sewa menyewa tanah yang ke 2 tidak ada dilakukan di Notaris;
  - Bahwa anak saksi tahu Penggugat mau memperpanjang sewa tanah tersebut tetapi anak saksi tidak mau menerima uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah ) itu dan saat saksi mau mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat dan saksi mencari Penggugat di Café –nya tetapi Penggugat mengatakan tunggu dulu uang kredit Penggugat di Bank cair;
  - Bahwa Penggugat tidak mau bertemu dengan Tergugat;
  - Bahwa saat tahun 2016, Penggugat ingin memperpanjang sewa tanah, dan menitipkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) saat itu Penggugat datang bersama temannya dan ibunya Penggugat ;
  - Bahwa sampai sekarang Penggugat masih menunggak uang pembayaran sewa menyewa tanah sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);
  - Bahwa selama kontrak sewa menyewa tanah, Penggugat lebih banyak berhubungan dengan saksi ;
  - Bahwa saksi pernah mau mengembalikan uang yang sudah saksi terima dari Penggugat sebesar total 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah ) dengan alasan karena lama belum juga dilunasi dan bukan karena ada pengontrak baru;
- Menimbang, bahwa baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat pada perkara ini telah mengajukan kesimpulan tertulis masing-masing tertanggal 05 Juni 2017;

Hal. 26 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang ada relevansinya dianggap telah termuat dan ikut dipertimbangkan dalam putusan ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Konpensasi

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah jelas sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat, dimana awalnya Penggugat dengan Tergugat, telah sepakat membuat Surat Perjanjian sewa menyewa tanah luas 990 meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik No. 4678/Desa Sesetan, atas nama A.A. Ayu Mirah Dewi W.W., gambar situasi No. 3341/1995 tanggal 16 – 6 – 1995 luas 990 meter persegi, yang terletak di Jl. Sesetan No.30 A Denpasar, dengan jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh tahun) berlaku mulai tanggal 1 September 2006 sampai dengan tanggal 1 September 2016, dengan harga sewa Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan oleh karena perjanjian sewa menyewa akan berakhir tanggal 1 September 2016, pada bulan Maret 2014 Penggugat dengan Tergugat berkoordinasi untuk perpanjangan sewa terhitung mulai tanggal 1 September 2016 sampai dengan tanggal 1 September 2026 dengan nilai sewa Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) selama 10 (sepuluh) tahun, dimana Penggugat telah membayar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran pertama dan pada tanggal 16 Nopember 2016 Penggugat telah membayar tahap kedua sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diterima langsung oleh ibu Tergugat, dan sesuai kesepakatan Tergugat menyetujui pelunasan sejumlah Rp

Hal. 27 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang akan dibayar pada tanggal 31 Maret 2017, namun kesepakatan tersebut belum dibuatkan akte Notaris, akan tetapi kemudian Tergugat mengancam akan membatalkan kesepakatan tersebut yang menurut Penggugat, pihak Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat telah mendirikan bangunan dan membeli alat-alat sound system untuk usaha kafe Penggugat di atas tanah obyek sewa menyewa tersebut, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dalam jawabannya telah mengakui telah menyewakan tanah milik Tergugat seluas 990 meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4678 Desa Sesetan gambar situasi tanggal 16 Juni 1995 Nomor : 3341/5 kepada Penggugat untuk jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun terhitung mulai tanggal 1 September 2006 dan berakhir pada tanggal 1 September 2016 sebagaimana dalam Akta Sewa Menyewa Tanah No. 17 tanggal 30 Oktober 2006, dengan nilai sewa Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) namun uang sewa tersebut masih kurang dibayar oleh Tergugat sejumlah Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah), perjanjian tersebut telah berakhir sejak tanggal 1 September 2016, sehingga Penggugat tidak dapat meminta Tergugat untuk memperpanjang sewa menyewa tanah tersebut karena Penggugat tidak pernah berhubungan langsung dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena masalah perpanjangan sewa menyewa bangunan yang diminta oleh Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat di muka sidang telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut Majelis Hakim memberikan pembahasan sebagai berikut :

*Hal. 28 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti bertanda P-1 berupa Salinan Akta Sewa Menyewa No.17 tanggal 30 Oktober 2006 antara Nyonya Ir. A.A. Ayu Mirah Dwi W.W. dengan Tuan I Wayan Karyawan atas sebidang tanah dengan luas 990 (sembilan ratus sembilan puluh) meter persegi, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4678/Desa Sesetan, menurut gambar situasi tanggal 16 Juni 1995 Nomor : 3341/1995, terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, atas nama A.A. Ayu Mirah W.W., dimana bukti P-1 ini juga telah dibenarkan oleh Tergugat, hal ini membuktikan bahwa benar terjadi sewa menyewa atas sebidang tanah seluas 990 (sembilan ratus sembilan puluh) meter persegi antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa bukti yang bertanda P-2 yang berupa Surat Ijin gangguan (HO) Nomor : 12/243/13532/DS/DP/2009 tanggal 1 Juli 2009 yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Juli 2014, yang membuktikan bahwa benar Penggugat telah memiliki ijin gangguan dalam membuka usaha Bar Mirama, namun ijin dimaksud sudah tidak berlaku lagi karena hanya berlaku sampai dengan tanggal 1 Juli 2014;
- Bahwa bukti yang bertanda P-2a berupa Surat Ijin Tempat Usaha (SITU) dari Pemerintah Kota Denpasar, tanggal 1 Juli 2009, membuktikan bahwa memang benar Penggugat telah memiliki Ijin Tempat Usaha dalam membuka usaha panggung Tertutup bernama Mirama, namun ijin dimaksud sudah tidak berlaku lagi karena hanya berlaku sampai dengan tanggal 1 Juli 2014;
- Bahwa bukti yang bertanda P-2b berupa Ijin Usaha Bar dari Dinas Perijinan Kota Denpasar Nomor :28/106/5588/DS/DP/2009, tanggal 16 September 2009, membuktikan bahwa memang benar Penggugat telah memiliki ijin dalam membuka usaha Bar Mirama di Jl. Raya Sesetan No.300A Sesetan Denpasar Selatan, namun ijin dimaksud sudah tidak berlaku lagi karena hanya berlaku sampai dengan tanggal 16 September 2012;

*Hal. 29 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti bertanda P-3 hanya berupa Photo-photo dari Kafe Mirama, Majelis Hakim menilai bahwa photo-photo tersebut tidaklah membuktikan peristiwa apa-apa;
- Bahwa bukti yang bertanda P-4 yang berupa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 350 Tahun 2005 tanggal 22 Maret 2005, Lokasi Jalan Raya Sesetan No.180A Denpasar, yang membuktikan bahwa benar Penggugat telah memiliki ijin mendirikan Bangunan dalam membuka usaha Bar dan Panggung tertutup;
- Bahwa bukti yang bertanda P-5 yang berupa Kwitansi Pembayaran DP Perpanjangan Kontrak tanah di Jl Raya Sesetan No.300A Denpasar sejumlah Rp 50.000.000,00 tanggal 17-3-2014, yang dibenarkan oleh saksi A.A. Alit Martini (saksi Tergugat), membuktikan bahwa benar Penggugat telah membayar uang muka perpanjangan sewa kontrak tanah di Jl Raya sesetan No.300A Denpasar yang diterima oleh A.A. Alit Martini;
- Bahwa bukti yang bertanda P-6 yang berupa Kwitansi Titipan sementara / DP tanah di Pegok dengan jumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 16-11-2016, membuktikan bahwa benar Penggugat telah membayar uang titipan yang diterima oleh NY. A.A. Oka W);

Menimbang, bahwa dari keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama keterangan saksi-saksi tersebut, yaitu saksi Ni Komang Mariani hanya mengetahui memang benar Penggugat ada membayar DP uang perpanjangan sewa kontrak sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tahun 2014 dan sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) pada tahun 2016 yang semuanya diterima oleh ibu Tergugat dan saksi Evi Novianti menerangkan bahwa saksi pernah bertemu dengan ibu Tergugat yang hendak menemui Penggugat di Kantin Café Mirama namun karena Penggugat tidak ada di tempat lalu saksi sempat mengobrol dengan ibu Tergugat yang ternyata bermaksud untuk mengembalikan uang DP perpanjangan kontrak tanah yang telah

*Hal. 30 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

diterimanya dari Tergugat, dan dari keterangan dua orang saksi Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa memang benar Penggugat ada upaya untuk memperpanjang kontrak tanah dengan Tergugat, dengan membayar DP sebanyak dua kali dengan jumlah total Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang semuanya diterima oleh ibu Tergugat, namun Penggugat tidak pernah berhubungan langsung dengan Tergugat selaku pemilik tanah untuk merundingkan masalah perpanjangan sewa tanah sebagaimana dalam bukti P-1 yang telah berakhir pada tanggal 1 September 2016, dan walaupun Penggugat telah membayar uang muka perpanjangan kontrak tanah dengan Tergugat yang telah diterima oleh ibu Tergugat, tetapi kedua belah pihak tidak ada membuat kesepakatan baru untuk memperpanjang sewa menyewa tanah dan bangunan tersebut, hingga perjanjian sewa menyewa tanah berakhir pada tanggal 1 September 2016;

Menimbang, bahwa apabila bukti-bukti tertulis dari Penggugat tersebut dihubungkan dengan keterangan kedua orang saksi dari Pengugat tersebut telah terbukti bahwa benar Penggugat telah menyewa tanah dan Bangunan dari Tergugat dengan jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh) tahun dengan harga sewa sejumlah Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir tanggal 1 September 2016;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut ternyata bahwa Penggugat hanya membuktikan kebenaran tentang adanya kesepakatan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yaitu seluas lebih kurang 990 (sembilan ratus sembilan puluh) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4678/Desa Sesetan seluas 990 meter persegi, menurut gambar situasi tertanggal 16 Juni 1995, Nomor 3341/1995, terletak di Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali atas nama A.A. Ayu Mirah Dewi W.W. dan Penggugat telah mendirikan bangunan untuk membuka usaha Kafe, namun sebagaimana dalam bukti P-2 kelengkapan ijin-ijin tersebut seperti ijin

*Hal. 31 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Gangguan, ijin tempat usaha dan ijin usaha bar semua sudah kedaluwarsa atau saat ini sudah tidak berlaku lagi kecuali Ijin Mendirikan Bangunan yang masih berlaku;

Menimbang, bahwa hingga saat ini tidak ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat untuk memperpanjang Sewa Menyewa tanah tersebut dan kesepakatan itu telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 September 2016, dan sesuai dengan azas kepatutan, maka perjanjian akan berakhir sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan apabila tidak ada kesepakatan antara para pihak untuk memperpanjang.

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat telah mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat secara lisan untuk memperpanjang sewa menyewa tanah sebagaimana dalam perjanjian No. 17 tanggal 30 Oktober 2006 yang telah berakhir tanggal 1 September 2016, untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dan akan berakhir pada tahun 2026 dengan harga sewa Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dimana Penggugat telah membayar uang muka perpanjangan sewa tersebut sejumlah Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), namun hal tersebut telah dibantah oleh Tergugat karena Penggugat tidak pernah menghubungi Tergugat secara langsung dan hanya berhubungan dengan ibu Tergugat, dan tidak pernah ada kesepakatan baru yang dibuat di Notaris tentang perpanjangan sewa tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yuris Prudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.Reg.: 2691 K/Pdt/1996, tanggal 18 September 1998, kaidah hukumnya menentukan bahwa "Perjanjian lisan baru merupakan perjanjian permulaan yang akan ditindak lanjuti dengan akte Notaris, dan apabila belum dibuat di depan Notaris, belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai akibat hukum"., dan Majelis Hakim dengan berpedoman pada Yuris Prudensi Mahkamah Agung tersebut berpendapat bahwa kesepakatan lisan yang didalilkan oleh Penggugat

*Hal. 32 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tentang perpanjangan sewa menyewa tanah dengan Tergugat, terlebih lagi telah dibantah oleh Tergugat, walaupun telah dibayar uang mukanya oleh Penggugat yang diterima oleh ibu Tergugat, tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat dengan Tergugat karena ternyata antara Penggugat dengan tergugat tidak ada membuat Akta perpanjangan sewa menyewa tanah tersebut di Notaris;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat untuk memperpanjang perjanjian sewa menyewa tersebut, maka dengan sendirinya kesepakatan sewa menyewa tanah tersebut telah berakhir pada tanggal 1 September 2016, sehingga Akta Sewa Menyewa Tanah No. 17 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat di Notaris Johanes Johny Orisius, SH sudah tidak berlaku lagi, dan tidak lagi mengikat pihak-pihak yang membuat kesepakatan tersebut, sehingga Tergugat tidaklah dapat dikategorikan telah melakukan perbatan melawan hukum kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian juga dari bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat T-1 yang berupa Sertipakat Hak Milik No.4678/Desa Sesetan yang membuktikan bahwa tanah milik tergugat tersebut benar menjadi obyek sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat dalam bukti P-1, dan bukti T-2 yang sama dengan bukti P-1 dari Penggugat sehingga tidak perlu lagi dibahas lebih lanjut karena telah membuktikan bahwa benar Tergugat dengan Penggugat telah sepakat sewa menyewa tanah yang dituangkan dalam Akta Sewa menyewa tanah Nomor 17 tanggal 30 Oktober 2006 dan telah berakhir tanggal 1 September 2016, sebagai mana telah dipertimbangkan di atas, sedangkan bukti bertanda T-3 sama dengan bukti P-6 karena telah dipertimbangkan di atas maka tidak perlu lagi dipertimbangkan, sedangkan bukti T-4 yang berupa informasi Data Pembayaran atas nama wajib pajak I Gst. KT PUGIR, tidak ada hubungannya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa dari 1 (satu) orang saksi yang diajukan oleh Tergugat, dimana saksi tidak disumpah karena saksi adalah ibu kandung dari

*Hal. 33 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat dan hanya didengar keterangannya tanpa disumpah, dimana saksi membenarkan telah menerima uang Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Penggugat yang katanya uang titipan pembayaran uang muka perpanjangan sewa tanah, dan karena lama tidak ada tindak lanjutnya lalu saksi berusaha untuk bertemu dengan Penggugat dengan maksud untuk mengembalikan uang tersebut, tetapi saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat, dan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah membuat perpanjangan sewa menyewa tanah tersebut, sehingga antara Penggugat dengan Para Tergugat itu benar sewa menyewa tanah itu memang sudah berakhir;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada kesepakatan untuk membuat perjanjian baru untuk memperpanjang sewa menyewa tanah yang menjadi obyek dalam Akta Sewa Menyewa Nomor : 17 tanggal 30 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Johannes Johny Orisius, SH dan ternyata Perjanjian tersebut sudah tidak berlaku lagi karena telah berakhir sejak tanggal 1 September 2016, dan tidak lagi mengikat pihak-pihak yang membuat kesepakatan tersebut, sehingga inti pokok gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena mengancam untuk tidak memperpanjang kontrak tanah kepada Penggugat tidaklah beralasan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi inti pokok gugatan Penggugat yaitu Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat lainnya yang terkait erat dengan perbuatan melawan hukum tersebut menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dan seluruhnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, maka Penggugat berada di pihak yang dikalahkan dan Penggugat

*Hal. 34 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi terhadap Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi adalah jelas sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi ini tidak terlepas dari gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi pada bagian Kompensi di atas, dimana pada bagian Rekonsensi ini Penggugat Rekonsensi dalam posisinya mengulang kembali apa yang menjadi pokok jawaban terhadap gugatan Penggugat Kompensi dengan menambahkan bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena setelah perjanjian sewa menyewa tanah No. 17 tanggal 30 Oktober 2006 telah berakhir tanggal 1 September 2016, tetapi sampai saat ini tanah milik Penggugat Rekonsensi tersebut masih dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi sejak bulan September 2016 hingga saat ini yang mengakibatkan Penggugat Rekonsensi menderita kerugian karena Penggugat Rekonsensi tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian kompensi yaitu ternyata tidak ada perpanjangan sewa menyewa antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi hingga Kontrak berakhir tanggal 1 September 2016, sehingga secara hukum perjanjian sah berakhir setelah batas waktu tanggal 1 September 2016;

Menimbang, bahwa karena sewa-menyewa antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi telah sah berakhir, maka tidak lagi mengikat kedua belah pihak dan obyek sewa menyewa kembali berada dibawah penguasaan pemiliknya yaitu Penggugat Rekonsensi, akan tetapi kenyataannya hingga saat ini ternyata Tergugat Rekonsensi masih menduduki tanah obyek perjanjian tersebut hingga jelas keberadaan Tergugat Rekonsensi di atas tanah obyek sewa menyewa yang telah berakhir tersebut tanpa alas hak yang sah

*Hal. 35 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu tuntutan Penggugat Rekonpensi sebagaimana dirumuskan dalam petitum gugatan angka 2, dan angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat Rekonpensi agar menyatakan Tergugat Rekonpensi yang menuntut agar Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp 668.000.000,00 (enam ratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan perincian :

1. Kerugian Materiiil : harga sewa tanah pertahun total Rp. 118.800.000,00 (seratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah);
2. Biaya Lawyer fee Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
3. Kerugian Immaterial Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hanya kerugian riil yang nyata-nyata yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi sebagai akibat dari perbuatan Tergugat Rekonpensi yang dalam hal ini kerugian sewa tanah yang diperhitungkan pertahun total Rp. 118.800.000,00 (seratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah ) terhitung sejak perjanjian sewa menyewa berakhir terhadap hal ini adalah beralasan hukum untuk dikabulkan karena sampai saat ini Tergugat Rekonpensi masih menduduki tanah obyek pejanjian, sedangkan untuk pembayaran Lawyer fee tidaklah dapat dibebankan kepada pihak lawan oleh karena hal tersebut sudah menjadi kewajiban Penggugat Rekonpensi untuk membayar Lawyer Fee kepada kuasa hukumnya karena telah mewakilinya di muka sidang Pengadilan, demikian juga tentang kerugian immaterial yang dituntut oleh Penggugat Rekonpensi ini tidak dapat dikabulkan oleh karena Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak pernah membuktikan tentang kerugian immaterial itu di muka sidang, oleh karena itu tuntutan tentang pembayaran Lawyer Fee dan kerugian imateriil dari Penggugat Rekonpensi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Pengugat Rekonpensi angka 5 yang menyatakan agar sita jaminan yang diletakkan terhadap barang-barang milik

*Hal. 36 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonpensi oleh karena selama dalam proses persidangan Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap barang-barang dimaksud, maka tuntutan Penggugat rekonpensi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Rekonpensi sebagai mana dirumuskan dalam petitum angka 6 dan angka 7 tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak oleh karena pengadilan dapat melaksanakan sendiri isi putusan, sedangkan untuk putusan serta merta, oleh karena syarat-syarat untuk itu tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat Rekonpensi dapatlah dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan Penggugat Rekonpensi dikabulkan sebagian, namun karena Tergugat Rekonpensi berada di pihak yang dikalahkan, maka segala biaya yang timbul pada bagian rekonpensi ini walaupun ada haruslah dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini

## M E N G A D I L I

### 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. 351.000,- ( tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah ) ;

### DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi termasuk siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah milik Penggugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong;

*Hal. 37 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi berupa uang sejumlah Rp.118.800.000,00 (seratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi selebihnya;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan nihil.

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Jumat, tanggal 9 Juni 2017 oleh kami I Ketut Suarta, SH.,MH sebagai Hakim Ketua Majelis, I Wayan Merta, SH.,MH dan I Gde Ginarsa, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin, tanggal 19 Juni 2017** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Lien Herlinawati, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Pengugat dan dihadiri pula oleh Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

t.t.d

t.t.d

I Wayan Merta, SH.,MH

I Ketut Suarta, SH.,MH

t.t.d

I Gde Ginarsa, SH.

Panitera Pengganti

t.t.d

Lien Herlinawati SH

Hal. 38 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya :

- Biaya Administrasi ..... : Rp. 50.000,-
- Biaya pendaftaran ..... : Rp. 30.000,-
- Biaya PNBP Panggilan ..... ; Rp. 10.000,-
- Biaya Panggilan ..... : Rp. 250.000,-
- Redaksi Putusan ..... : Rp. 5.000,-
- Meterai Putusan ..... : Rp. 6.000,-

-----  
Jumlah ..... : Rp. 351.000,-

( tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah )

## Catatan

Dicatat disini bahwa pada hari **Rabu tanggal 21 Juni 2017, I WAYAN KARIAWAN** sebagai **PENGGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya **NI MADE ARI ASTUTI.S., SH** telah mengajukan **Permohonan Pernyataan BANDING** terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor **193/Pdt.G/2017/PN Dps** tanggal **19 Juni 2017;**

Panitera Pengganti,

**t.t.d**

Lien Herlinawati, SH

**Untuk Salinan Resmi  
Panitera,**

**MUSTAFA DJAFAR, SH, MH**  
**NIP. 19720411 199203 1 001**

Hal. 39 dari 39 hal. Putusan No 193/Pdt.G/2017/PN Dps

### Disclaimer

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