



**SALINAN**

**PUTUSAN**

**Nomor 46/Pdt/2018/PTDPS.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**I Made Bagus Tirtha**, Laki-laki, umur 42 tahun, pekerjaan Swasta, agama Hindu, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Teuku Umar No. 70 Denpasar, Kotamadya Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **RIZAL AKBAR MAYA POETRA, S.H,Advokat /Penasihat Hukum**, yang beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 169 Denpasar – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Januari 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 31 Januari 2018, Reg. No : 41/2018,selanjutnya disebut **PEMBANDING/ TERBANDING/ PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI ;**

**M E L A W A N :**

**Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H. MKn**,Perempuan, umur 52 tahun, pekerjaan Notaris, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Tukad Barito Reciden A/1, Dusun Kangin, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **H.Mohamad Husein, S.H,Advokat**, yang beralamat di Kantor Hukum Dewata Bintang Kejora,Jl.Dewata No.27 Blok D/6 Sidakarya Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 31 Januari 2018, Reg. No : 43/2018,selanjutnya disebut sebagai, **TERBANDING / PEMBANDING/ TERGUGAT KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali Nomor : 46/Pen.Pdt/2018/PT.DPS tanggal 22Maret 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 23 Maret 2017 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2017/P.N.Gin.telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT menguasai tanah dengan hak sewa dari I MADE PUJA atas sebagian dari sebidang tanah di Desa Sayan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 492 / Desa Sayan, seluas :1.920 M<sup>2</sup> dari Luas asal : 7.730 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Tanggal 11 Agustus 1997 Nomor 3326/ 1997, tercatat atas-nama I NYOMAN BENTIR, dengan batas-batas :

- Utara : Jalan ;
- Selatan : Tanah I MADE PUJA ;
- Timur : Tanah sisa I MADE PUJA dan Tanah Milik ;
- Barat : Tanah sisa I MADE PUJA dan Tanah Milik MADE SUDIARTHA ;

Berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Tertanggal 20 Agustus 2010 Nomor 06 yang dibuat dihadapan I WAYAN GEDE ADIPERANA, Sarjana Hukum, Notaris di Gianyar ;

2. Bahwa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah tertanggal 20 Agustus 2010 Nomor 06 yang dibuat dihadapan I WAYAN ADIPERANA, Sarjana Hukum, Notaris di Gianyar, sewa menyewa berakhir pada tanggal 20 Agustus 2040 dan berdasarkan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 33 Tertanggal 01 Mei 2013 yang dibuat dihadapan I GDE EKA PUTRA MARTONO, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Gianyar, sewa menyewa berakhir pada tanggal 20 Agustus 2043;

Halaman 2 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa diatas tanah sebagian dari sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 492 / Desa Sayan tercatat atas-nama : I NYOMAN BENTIR, seluas : 1920 M<sup>2</sup> dari luas asal :7.730 M<sup>2</sup>, yang disewa oleh PENGGUGAT didirikan bangunan yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS ;
4. Bahwa bahwa pada tanggal 19 Pebruari 2013 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah terjadi kesepakatan untuk memindahkan dan menyerahkan hak sewa sebidang tanah seluas : 1.920 M<sup>2</sup> dari luas asal : 7.730 M<sup>2</sup> dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 492 / Desa Sayan tercatat atas-nama I NYOMAN BENTIR beserta bangunan yang berada diatasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT dengan harga keseluruhan sebesar Rp.6.421.400.000,- (enam milyar empat ratus dua puluh satu juta empat ratus ribu rupiah) dan berakhirnya jangka waktu sewa menyewa adalah tanggal 20 Agustus 2043 ;
5. Bahwa pembayaran untuk memindahkan dan menyerahkan hak sewa dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT atas tanah yang untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa beserta bangunan diatasnya yang dikenal dengan KAMPUNG UBUD VILLAS telah dilakukan oleh TERGUGAT sebanyak 8 (delapan) kali, masing-masing :
  - Tanggal 19 Pebruari 2013 sebagai tanda-jadi sebesar Rp.48.500.000,- (empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ;
  - Pembayaran Tahap I, bulan Maret 2013 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
  - Pembayaran Tahap II, bulan April 2013 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
  - Pembayaran Tahap III, bulan Mei 2013 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
  - Pembayaran Tahap IV bulan Juni 2013 sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;
  - Pembayaran Tahap V, bulan Juli 2013 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Jumlah keseluruhan pembayaran pemindahan hak sewa yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp.4.848.500,000,- (empat milyar delapan ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ;

Halaman 3 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa jumlah kekurangan pembayaran yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp.1.572.900.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
7. Bahwa PENGGUGAT sudah berkali-kali berusaha untuk melakukan penagihan sisa pembayaran hak sewa kepada TERGUGAT, akan tetapi TERGUGAT sampai dengan diajukannya gugatan ini, tetap belum melakukan kewajibannya untuk melakukan sisa pembayaran hak sewa kepada PENGGUGAT ;
8. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang tidak melakukan untuk kewajibannya membayar sisa pembayaran hak sewa sebesar Rp.1.572.900.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT, adalah merupakan perbuatan ingkar janji yang sangat merugikan PENGGUGAT ;
9. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT yang telah ingkar janji kepada PENGGUGAT, telah menimbulkan kerugian material dan immaterial yang sangat besar, seperti yang diuraikan dibawah ini :

### Kerugian Material :

- a. Sisa pembayaran hak sewa sebesar Rp.1.572.900.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah);
- b. Andaikata uang sebesar Rp.1.572.900.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus ribu rupiah) tersebut dipakai dalam usaha maka sudah barang tentu akan mendatangkan keuntungan tidak kurang sebesar 10 % untuk setiap bulannya. Kerugian berupa keuntungan yang diharapkan ini harus dipikul oleh TERGUGAT dihitung mulai bulan Maret 2013 sampai Maret 2017 dari Rp.1.572.900.000,- (satu milyar lima rauts tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
- c. Honorarium Pengacara :
  - Biaya honorarium Pengacara sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- d. Biaya-biaya lainnya :
  - Biaya perkara, biaya operasional serta biaya-biaya lainnya yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

### Kerugian Immaterial :

Kerugian Immaterial yang dialami oleh PENGGUGAT diperkirakan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT, yakni dibayarkannya sisa pembayaran hak sewa sebesar Rp.1.572.900.000,- (satu milyar limaratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus rupiah) serta dibayarkannya kerugian yang diderita dan dialami oleh PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Gianyar atau Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sudilah berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag), terhadap sebagian tanah seluas :1.920 M<sup>2</sup> dari sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 492 / Desa Sayan dari luas keseluruhan : 7.730 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 11 Agustus 1997 Nomor 326 / 1997, tercatat atas-nama I NYOMAN BENTIR, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Utara : Jalan ;
  - Selatan : Tanah I MADE PUJA ;
  - Timur : Tanah sisa I MADE PUJA dan Tanah Milik ;
  - Barat : Tanah I Made Puja dan Tanah Milik Made Sudiarta ;
- Beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS ;
11. Bahwa perbuatan TERGUGAT kalau tidak segera dihentikan segala aktifitas yang dilakukan di atas tanah sengketa beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi yang akan dialami dan ditanggung oleh pihak PENGGUGAT ;
12. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara suka rela nantinya oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan, hingga dilaksanakan ;
13. Bahwa mengingat tuntutan PENGGUGAT ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang kuat serta keperluan yang mendesak dari PENGGUGAT, kiranya Pengadilan Negeri Gianyar atau Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan pula menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada verzet, banding atau kasasi maupun peninjauan kembali dari TERGUGAT ;

Halaman 5 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gianyar atau Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil para pihak, yakni PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk didengar dan diperiksa dimuka persidangan serta memutuskan sebagai hukum :

## DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan yang melanggar hukum terhadap tanah sengketa beserta bangunan yang ada diatasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS, sebelum adanya keputusan mengenai pokok perkara ;
2. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini ;
3. Menyatakan hukum TERGUGAT telah ingkar janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT untuk membayar sisa pembayaran sewa tanah dan bangunan yang ada diatasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS sebesar Rp.1.572.900.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT ;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar sisa pembayaran sewa tanah dan bangunan yang ada diatasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS kepada PENGGUGAT ;
5. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap sebagian tanah seluas : 1.920 M<sup>2</sup> dari sebidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 492 / Desa Sayan dari luas keseluruhan : 7.730 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 11 Agustus 1997 Nomor 326 / 1997, tercatat atas-nama I NYOMAN BENTIR, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan;
  - Selatan : Tanah I MADE PUJA ;
  - Timur : Tanah sisa I MADE PUJA dan Tanah Milik ;
  - Barat : Tanah I MADE PUJA dan Tanah Milik MADE SUDIARTHA ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS ;

6. Menghukum TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah sengketa beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat keamanan ;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp.14.572.900.000,- (empat belas milyar lima ratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus ribu rupiah) ;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari TERGUGAT ;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Pengadilan Negeri Gianyar atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang se-adil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 54/Pdt.G./2017/PN.Gin. tanggal 18 Januari **2018**, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI:

### DALAM KOMPENSI :

#### DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi Penggugat ;

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat untuk membayar sisa pembayaran sewa tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.572.900.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat ;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran sewa tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS sebesar Rp. 1.572.900.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat ;

4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

## DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi ;

## DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.116.000,- (dua juta seratus enam belas ribu rupiah) ;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 54/Pdt.G/2017/PN.Gin. yang dibuat oleh Panitera Perdata Pengadilan Negeri Gianyar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 31 Januari 2018 Kuasa Hukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Pembanding / Terbanding, dan Kuasa Hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Pembanding/Terbanding telah mengajukan permohonan **agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 54/Pdt.G/2017/PN.Gin. tanggal 18 Januari 2018** untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Pebruari 2018 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada kuasa Terbanding / Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan juga pada Tanggal 8 Februari 2018 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada kuasa Terbanding /Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Membaca, Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding/Terbanding tanggal 6 Februari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 6 Februari 2018, Memori Banding tersebut telah diserahkan dan disampaikan secara seksama oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar kepada Terbanding/ Pembanding / Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pada Tanggal 14 Februari 2018;

Membaca Risalah Pemberitahuan membaca Berkas Perkara Banding (Inzage) Nomor : 54/Pdt.G/2017/PN.Gin, pada tanggal 20 Februari 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, yang memberi kesempatan kepada Pembanding / Terbanding / **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi**, dan pada tanggal 20 Februari 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, yang memberi kesempatan kepada **Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding/Terbanding/Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang dan juga menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam memori bandingnya tertanggal 6 Februari 2018 telah merasa keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Gianyar, Nomor : 54/Pdt.G/2017/PN.Gin, Tanggal 18 Januari 2018 dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Adapun dasar hukum pengajuan banding aquo adalah :

1. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar No. **54/Pdt.G/2017/PN.Gin tanggal 18 Januari 2018** tidak memenuhi rasa keadilan seperti tugas pokok dan fungsi (Tupoksi) Pengadilan Tingkat Pertama, dan pengajuan banding ini sudah sesuai dengan penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "Kekuasaan Pengadilan Tinggi" pada halaman 72 tentang banding
2. Putusan Majelis Hakim Negeri Gianyar No. **54/Pdt.G/2017/PN.Gin tanggal 18 Januari 2018** Tidak menguraikan dan tidak menggali fakta persidangan yang sebenarnya dan mengesampingkan fakta persidangan yang factual dan tidak cukup pertimbangan hukumnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Majelis Hakim Negeri Gianyar No. **54/Pdt.G/2017/PN.Gin tanggal 18 Januari 2018** mengandung kontradiktif dengan pertimbangan hukumnya sehingga menghasilkan putusan yang terlalu dipaksakan.

Bahwa **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** sangat keberatan dengan putusan No. **54/Pdt.G/2017/PN.Gin tanggal 18 Januari 2018** baik dibagian halaman 1 paragraf 4 (paragraf terakhir), karena tidak adanya bukti kwitansi yang mendukung Posita, maupun pertimbangan hukum secara umum dan sangat keberatan terhadap amar Putusannya.

Bahwa suatu gugatan harus memenuhi syarat Formil seperti Posita/Fundamentum Petindi sesuai pasal 118 HIR dan harus diuraikan secara lengkap dalam Posita;

Setelah pembacaan gugatan harus pula diikuti dengan jawaban Tergugat; selanjutnya akan di Replik oleh penggugat; selanjutnya akan di Duplik oleh Tergugat;

Selanjutnya baru akan dilanjutkan dengan alat bukti surat untuk mendukung dalil gugatan dan baru setelah itu dilanjutkan dengan saksi-saksi para pihak dan diakhiri dengan kesimpulan para pihak.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dan berdasarkan fakta-fakta yang terjadi dalam proses gugatan Penggugat Terdahulu bahwa Penggugat hanya mengajukan gugatan awal dan tanpa mengajukan Replik terhadap Eksepsi, jawaban dan Rekonvensi Tergugat, untuk itu **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** menganggap sudah sepatutnya diperiksa ulang secara keseluruhan putusan a quo di tingkat Pengadilan Tinggi yaitu di Pengadilan Tinggi Bali untuk dibatalkan.

Bahwa dengan **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** tidak mengajukan Replik dalam perkara tersebut diatas, berarti **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** mengiyakan dalil dalil **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi**.

Bahwa terhadap Posita No.4 **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** yang mengatakan kesepakatan pemindahan dan penyerahan hak sewa kepada **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** senilai Rp.6.421.400.000 (enam milyar empat ratus dua puluh satu juta empat ratus ribu rupiah) dan kalau dikaitkan dengan

Halaman 10 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Posita No.6 yang mengatakan bahwa masih ada kekurangan pembayaran sebanyak Rp.1.572.900.000 (satu milyar lima ratus dua juta sembilan ratus ribu rupiah);

Bahwa sesuai format gugatan yang memenuhi syarat bahwa Posita gugatan harus didukung dengan bukti surat dan didukung oleh saksi-saksi layaknya kaidah Hukum Perdata, dimana didalam perkara terdahulu dimana **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** mendalilkan bahwa **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** telah melakukan pembayaran 8 (delapan) kali dalam Posita No.5 nya, hal tersebut harus dibuktikan dengan bukti kwitansi atau bukti transfer dan didukung oleh saksi saksi yang mendukung, Akan tetapi bukti surat berupa kwitansi/bukti tranfer tersebut tidak pernah diajukan oleh **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** sebagai alat bukti.

Bahwa kemudian dalam Posita No.5 tersebut **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** hanya menguraikan 6 (enam) kali pembayaran yang dilakukan oleh **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** (Vide halaman 3 paragraf 1 putusan No 54/Pdt.G/2017/PN. Gin), oleh karenanya gugatan tersebut harus dinyatakan kabur /Obscur Libel, dan pertimbangan hukum a quo pun harus diperiksa ulang di Tingkat Pengadilan Tinggi untuk dibatalkan.

Bahwa dalam kesaksian saksi - saksi **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** yang bernama I Made Puja mengatakan :

- Bahwa saksi tahu untuk di areal tanah milik saksi yang disewa oleh Penggugat dan kemudian diover kontrak kepada Tergugat dan sudah tidak ada kandang babi lagi, sedangkan untuk di samping selatan tanah milik saksi, setau saksi masih ada kandang babi
- Bahwa terkait kandang babi yang ada disebelah selatan tanah saksi, saksi tidak tahu apakah dipermasalahkan oleh Tergugat, karena kandang babi tersebut berada diatas tanah orang lain.
- Bahwa antara kandang babi dengan tanah saksi dibatasi tembok setinggi 3 meter

Bahwa dalam kesaksian saksi saksi **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** yang bernama Dewa Made Suarta mengatakan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi menjabat sebagai Klian Dinas Banjar Sindhu, Desa Sayan, Kecamatan Ubud sejak bulan Desember 2009 sampai dengan bulan Desember 2015;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat
- Bahwa saksi pernah mendapat laporan adanya kandang babi di lokasi Villa, namun sekarang kandang babi tersebut sudah tidak ada karena sudah berdiri Villa diatas lokasi tersebut
- Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat keberatan dengan adanya kandang babi, sehingga Penggugat membongkar kandang babi tersebut sekitar tahun 2013;

Bahwa dalam kesaksian saksi saksi **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** yang bernama I Ketut Suadiana mengatakan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat saksi tidak kenal, saksi tidak mempunyai hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, yang saksi tahu hanya sewa menyewa dengan Penggugat;

Berdasarkan uraian kesaksian saksi-saksi Penggugat tersebut yang mengatakan tidak tahu tentang surat perjanjian over sewa tersebut dan tidak ada saksi Penggugat yang mengatakan masih ada kekurangan pembayaran Rp.1.572.900.000 (satu milyar lima ratus dua juta sembilan ratus ribu rupiah) dan tidak ada alat bukti kwitansi atau bukti transfer yang diajukan **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi**, maka sudah sangat jelas gugatan tersebut kabur/Obscur libel dan harus diperiksa kembali di Tingkat Pengadilan Tinggi Denpasar untuk dibatalkan.

Berdasarkan fakta tersebut diatas terkait putusan dengan No. **54/Pdt.G/2017/PN.Gin tanggal 18 Januari 2018** pada halaman 1 yang mengatakan majelis hakim telah memeriksa alat bukti yang semestinya menunjang Posita Penggugat, akan tetapi satu lembar alat bukti kwitansi/bukti transfer pun diajukan oleh **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** oleh karenanya putusan a quo disebut tidak cermat, tidak berkeadilan, kurang alat bukti kwitansi, kurang pertimbangan hukum / Onvoldoende Gemotiveerd, dan telah melanggar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.638K/Sip/1969 tanggal 22-07-1969 yang dalam kaidah hukumnya berbunyi :

“Putusan Pengadilan Negeri / Tingkat Pertama dan putusan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup pertimbangan hukumnya harus dibatalkan”;

Berdasarkan fakta tersebut bahwa putusan a quo Onvoldoende Gemotiveerd dan telah melanggar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.638K/Sip/1969 tanggal 22-07-1969, maka putusan a quo harus diperiksa kembali di Tingkat Pengadilan Tinggi Denpasar untuk dibatalkan.

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat terdahulu, sudah dijawab dengan eksepsi, jawaban dan gugatan balik / Rekonvensi akan tetapi **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** tidak membuat Replik dan kesimpulannya, dengan tidak **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** membuat Replik berarti **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** mengiyakan dan menerima dalil dalil **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** yang pada intinya dalam gugatan balik tersebut / gugatan Rekonvensi tersebut **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** mendalilkan :

- **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** tidak mau membayar kekurangan sewa tersebut karena Penggugat belum melakukan pemindahan kandang babi yang berada di sebelah selatan objek KAMPUNG UBUD VILLAS
- Bahwa pemindahan kandang babi tersebut adalah kewajiban yang harus dikerjakan oleh **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** sesuai akte perjanjian notary Agus Sudana,SH,MKn No.5 tanggal 06-02-2014 khususnya pasal 5 huruf C yang berbunyi :
  - c. Bahwa Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa dilingkungan tanah yang disewa tersebut tidak diperkenankan membuat kandang babi dan binatang lainnya.
- Bahwa sehubungan fakta dalil **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** dalam eksepsi, jawaban dan gugatan Rekonvensi serta dalam kesimpulan terdahulu bahwa **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** telah merugikan **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** sebanyak Rp.5.130.000.000 (lima milyar seratus tiga puluh juta rupiah), terkait tidak lakunya 3 unit Villa **Pembanding** selama 3 tahun

Halaman 13 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih dengan perhitungan sebagai berikut : harga sewa Villa per unit Rp1.500.000 x 3 villa = Rp.4.500.000 dikalikan 1.140 hari ( kerugian selama kerugian dari awal penyewaan sampai dengan tanggal gugatan penggugat) = Rp.5.130.000.000 (lima milyar seratus tiga puluh juta rupiah)

- Bahwa terkait dengan belum dipindahkannya kandang babi tersebut oleh **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi**, maka **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** telah dirugikan oleh **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** sebanyak Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah)
- Bahwa fakta kerugian **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** tersebut diastelah didukung dengan alat bukti sesuai yang terurai dalam putusan a quo halaman 21 dan 22 tentang alat bukti dan saksi khususnya :
  - Alat bukti T.3 tentang kandang babi milik Ni Made Sulastri dan kandang babi tersebut sudah dilakukan PS (pemeriksaan setempat) oleh Majelis Hakim
  - T6 tentang surat perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat di notaris Agus Sudana,SH,MKn No.5 tanggal 06-02-2014 dan bukti tersebut telah dinyatakan sah oleh Majelis Hakim (Vide putusan a quo halaman 28 paragraf 3).
  - T7,T8 dan T9 tentang surat teguran Tergugat kepada Penggugat
  - T10 tentang bukti surat Ni Made Sulastri (Pemilik kandang babi) kepada Penggugat dan bukti tersebut telah dinyatakan sah oleh Majelis Hakim (Vide putusan a quo halaman 28 paragraf 3).
  - T11 tentang fotocopy KTP Ni Made Sulastri.
- Bahwa fakta tersebut diatas sudah didukung oleh saksi Tergugat yaitu Niander Soeleman Nairotes dan saksi I Putu Suarya Dana Yasa sesuai pada pertimbangan hukum uraian kesaksian halaman 22 putusan a quo ;
- Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas pertimbangan hukum majelis hakim dalam No. **54/Pdt.G/2017/PN.Gin tanggal 18 Januari 2018** adalah tidak cermat, tidak berkeadilan, kurang alat bukti kwitansi, kurang pertimbangan hukum / Onvoldoende Gemotiveerd, dan telah melanggar Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.638K/Sip/1969 tanggal 22-07-1969, sehingga putusan a quo No.

Halaman 14 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**54/Pdt.G/2017/PN.Gin tanggal 18 Januari 2018** harus diperiksa lagi di Tingkat Pengadilan Tinggi Bali untuk dibatalkan.

- Bahwa pertimbangan hukum putusan a quo pada halaman 24 dan 25 **Dalam Eksepsi** adalah sangat tidak cermat dan kurang pertimbangan hukumnya karena sudah jelas – jelas gugatan a quo adalah kabur / Obscur Libel karena posita gugatan tersebut pada poin 5 mendalilkan terjadi pembayaran oleh **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** kepada **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** sebanyak (8) kali pembayaran, akan tetapi dalam fakta uraian berikutnya **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** hanya menguraikan (6) kali pembayaran ; terlebih lagi tidak ada satu kwitansi pun yang mendukung dalil tersebut, bahwa pada posita no. 1 dalam gugatan mendalilkan **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** menyewakan tanah dan bangunan kepada **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** seluas 1920 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 7730 m<sup>2</sup>, sedangkan pada saat dilakukan PS (Pemeriksaan Setempat) oleh Majelis Hakim, terdapat informasi dari Bapak I Made Kertiyasa (Bapak Kandung Terbanding) yang mengatakan bahwa tanah yang disewakan keseluruhan adalah 3220 m<sup>2</sup> terdiri dari penyewaan dan penyerahan pertama seluas 1920 m<sup>2</sup> + 13 are disebelah selatannya yang berdampingan dengan kandang babi milik Ibu Ni Made Sulastri .....
- Bahwa dengan fakta tersebut sudah jelas – jelas gugatan a quo kabur baik obyeknya maupun tahapan pembayarannya yang sama sekali tidak ditunjang dengan kwitansi sehingga pertimbangan Hakim tersebut dalam putusan a quo adalah tidak cermat, tidak berkeadilan, kurang pertimbangan hukum / Onvoldoende Gemotiveerd, oleh karenanya putusan a quo harus diperiksa kembali di tingkat pengadilan tinggi Denpasar untuk dibatalkan.
- Bahwa pertimbangan hukum a quo dalam halaman 26 dan 27 adalah sangat tidak cermat, tidak berkeadilan, kurang pertimbangan hukum / Onvoldoende Gemotiveerd, karena tidak didukung dengan kwitansi dan atau bukti transfer sesuai yang didalilkan **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** yang mendalilkan bahwa **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** masih mempunyai kekurangan sisa pembayaran sebanyak Rp.

Halaman 15 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.572.900.000 (Satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus ribu rupiah), oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut harus diperiksa kembali di tingkat pengadilan tinggi Denpasar untuk dibatalkan.

- Bahwa **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** dalam melakukan eksepsi, jawaban dan gugatan balik / gugatan rekonvensi kepada **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi**, akan tetapi **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** tidak membuat / menjawab dengan replik, selanjutnya **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** telah pula mengajukan alat – alat bukti surat dan dua orang saksi yang telah mendukung gugatan balik **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi**. Sudah sepatutnya gugatan balik a quo dikabulkan oleh karenanya mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar Mengabulkan gugatan Rekonvensi Pembanding.
- Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim pada halaman 28 dalam putusan a quo tentang alat bukti surat nomer T6 tentang Surat Perjanjian No 5 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, dan dalam surat perjanjian tersebut pada pasal 5 huruf C berbunyi:
- Bahwa pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa di lingkungan tanah yang disewa tidak diperkenankan membuat kandang babi dan atau binatang lainnya, ....
- Bahwa oleh karenanya dan kalau dihubungkan dengan fakta tersebut diatas sudah secara sengaja **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** tidak melakukan kewajibannya memindahkan kandang babi diatas yang telah merugikan **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** selama 3 tahun lebih dengan keberadaan kandang babi disebelah selatan obyek villa a quo yang baunya sangat menyengat dan menyebabkan 3 villa tidak laku terjual selama 3 tahun lebih dan melihat fakat tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar mnegabulkan gugatan balik **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** seluruhnya, untuk itu mohon Majelis Hakim di Pengadilan Tingkat Tinggi Bali memeriksa kembali putusan a quo untuk dibatalkan dan mengabulkan gugatan balik **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi Pembanding / Terdahulu Tergugat /**

Halaman 16 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Penggugat Rekonvensi** seluruhnya, hal tersebut sangat tepat dan pas dengan pertimbangan Hukum pada halaman 28 tentang alat bukti surat No. T10 tentang surat dari Ni Made Sulastri yang sudah diterima oleh Majelis Hakim sebagai alat bukti yang sah, dimana Ni Made Sulastri mengklaim uang sejumlah Rp. 1.500.000 (Satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk pemindahan kandang babi tersebut, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Tinggi Denpasar memeriksa ulang putusan a quo untuk dibatalkan dan mengabulkan gugatan balik **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** seluruhnya.

- Bahwa dalam pertimbangan hukum dalam halaman 28 dalam paragraph 6 tentang  
“ Menimbang bahwa terhadap hal – hal yang diakui dan tidak dibantah oleh kedua belah pihak merupakan bukti sempurna terhadap mereka yang mengakuinya (Vide pasal 311 Rbg) “
- Bahwa kalau pertimbangan hukum pasal 311 Rbg tersebut diatas dikaitkan dengan fakta dimana **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** telah mengajukan eksepsi, jawaban dan mengajukan gugatan balik / gugatan rekonvensi kepada **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** dan sesuai fakta **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** tidak mengajukan replik terhadap gugatan balik tersebut, berarti **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** telah mengakui fakta – fakta gugatan balik **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** dan tidak melakukan bantahan, dan berdasarkan fakta tersebut mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Tinggi Bali untuk membatalkan putusan a quo untuk dibatalkan dan mengabulkan gugatan balik / gugatan rekonvensi seluruhnya.
- Bahwa pertimbangan hukum halaman 30 a quo pada paragraph 2 tentang bukti perjanjian No. 5 (perjanjian penyerahan hak sewa di Kantor Notaris Agus Sudana) [sebagai bukti surat T6 yang sudah dianggap sah] dan kalau melihat fakta dan kalau dikaitkan dengan pertimbangan hukum tersebut tersebut maka gugatan balik **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** a quo sudah jelas dan sudah didukung dengan alat bukti surat berikut saksi – saksi dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan

Halaman 17 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Bali untuk membatalkan putusan a quo dan mengabulkan gugatan balik / gugatan rekovensi seluruhnya.

- Bahwa gugatan balik Pembanding sudah jelas dan sudah sesuai dengan pertimbangan hukum pada halaman 30 a quo pada paragraf 2 dan 3, maka sudah sepatutnya Gugatan balik Pembanding sepatutnya dikabulkan seluruhnya.

Bahwa pertimbangan hukum putusan a quo pada halaman 30 paragraf 6 tentang pasal 1340 BW dan kalau dikaitkan dengan Surat Perjanjian No 5 Tanggal 6-2-2014 dihadapan notaris Agus Sudana, SH,M.Kn "hanya mengikat pada Pihak Pertama dan Kedua, perjanjian a quo tidak membuat rugi / manfaat pada Pihak Ketiga"

Terkait uraian tersebut di atas maka sudah sepatutnya majelis hakim mengabulkan Gugatan balik Pembanding khususnya tentang kerugian Pembanding senilai Rp. 5.130.000.000 (lima milyar seratus tiga puluh juta rupiah).

- Bahwa putusan a quo sangat tidak berkeadilan karena pertimbangan hukumnya pada halaman 26 paragraf 4 tentang **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas yang pada pokoknya Penggugat telah mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan untuk memindahkan dan menyerahkan hak sewa sebidang tanah dst.

Dan bahwa pertimbangan hukum pada halaman 28 paragraf 6 berbunyi :

Menimbang bahwa terhadap hal-hal yang diakui dan tidak dibantah oleh kedua belah pihak merupakan alat bukti yang sempurna terhadap mereka yang mengakuinya (vidi pasal 311 Rbg)

Bahwa terkait fakta tersebut di atas dan oleh karena **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** tidak membuat refleksi terhadap eksepsi, jawaban, dan gugatan balik **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi**, dengan demikian berarti **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** sudah mengiayakan dan mengakui dalil-dalil gugatan balik Pembanding;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan kalau hal tersebut disesuaikan dengan pertimbangan hukum dalam paragraf-paragraf tersebut di atas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali memeriksa ulang putusan Pengadilan Negeri Gianyar untuk dibatalkan dan sudah sepatutnya Pengadilan Tinggi Bali mengabulkan Banding Pembanding seluruhnya khususnya kerugian Rp. 5.130.000.000 (lima milyar seratus tiga puluh juta rupiah).

Bahwa putusan tersebut sangat tidak cermat, tidak menggali fakta hukum tidak didasari bukti fakta kwitansi yang berkait khususnya kwitansi 6 kali pembayaran yang disebutkan dalam posita 5 Gugatan Penggugat!!! Mana Kwitansinya

Bahwa dengan tidak adanya bukti kwitansi / bukti transfer tersebut di atas Majelis Hakim telah membuat putusan yang tidak cermat kurang bukti, kurang pertimbangan hukum / Onvoldoende Gemotiveerd dan melanggar peraturan Mahkamah Agung RI No 638K / SIP / 1969 tanggal 22-07-1969, oleh karenanya putusan tersebut harus diperiksa ulang di Pengadilan Tinggi Denpasar untuk dibatalkan.

bahwa dengan fakta tidak diajukannya 6 alat bukti kwitansi tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Gianyar telah melindungi **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** untuk tidak menunjukkan kwitansi / kemungkinan tidak membayar PPH (Pajak Penghasilan) kepada Negara terkait penerimaan pembayaran Rp. 4.848.500.000 (empat milyar delapan ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), oleh karenanya putusan tersebut harus diperiksa ulang di Pengadilan Tinggi Denpasar untuk dibatalkan.

Bahwa fakta yang terjadi belakangan, **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** juga mengajukan Banding terhadap putusan No. **54/Pdt.G/2017/PN.Gin tanggal 18 Januari 2018**, dengan fakta tersebut **Terbanding / Terdahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi** sudah tidak percaya dengan putusan a quo.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon Ketua Pengadilan Tinggi Bali untuk menunjuk Majelis Hakim, untuk memeriksa memori banding **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** dan untuk memutus dengan amar :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI SENDIRI :

1. Menerima permohonan Banding **Pembanding / Terdahulu Tergugat / Penggugat Rekonvensi** untuk seluruhnya
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. **54/Pdt.G/2017/PN.Gin tanggal 18 Januari 2018** seluruhnya.

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI

#### A. Dalam Eksepsi

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya.

#### B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat adalah Penyewa yang beritikad baik;
3. Menyatakan akte Notaris Agus Sudana, SH, MKn Nomor 5 Tanggal 06/02/2014 sah demi hukum;
4. Menyatakan perkara gugatan Penggugat adalah merupakan perkara Perdata;
5. Menghukum Penggugat untuk melaksanakan KESEPAKATAN PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA, NO 05 TAHUN 2014, di hadapan NOTARIS AGUS SUDANA, SH, MKn. Yaitu dalam Akta Pasal 5 poin c, halaman 5. Yang isinya:
  - c. BAHWA PIHAK PERTAMA MENJAMIN PIHAK KEDUA BAHWA DILINGKUNGAN TANAH YANG DISEWA TERSEBUT TIDAK DIPERKENANKAN MEMBUAT KANDANG BABI DAN / ATAU BINATANG LAINNYA  
Dengan memindahkan atau meniadakan kandang babi atau kandang binatang di lingkungan KAMPUNG UBUD VILLAS
6. Menghukum Penggugat untuk secepatnya yaitu dengan batas waktu satu ( 1 ) bulan setelah ingkrahnya perkara ini untuk memindahkan atau meniadakan kandang babi atau kandang binatang di lingkungan KAMPUNG UBUD VILLAS dan atau membayar ganti rugi sebanyak Rp. 1.500.000.000,- ( Satu miliar lima ratus juta ) kepada Penggugat untuk biaya pemindahan kandang babi;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat karena telah merugikan aktifitas bisnis Tergugat di KAMPUNG UBUD

Halaman 20 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VILLAS , yaitu ganti rugi sebesar Rp.5.130.000.000,- ( lima miliar seratus tiga puluh juta rupiah )

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

## DALAM REKONVESI :

### A. DALAM EKSEPSI

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi seluruhnya.
- Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi seluruhnya.

### B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Pembanding adalah Penyewa yang beritikad baik;
3. Menyatakan akte Notaris Agus Sudana, SH, MKn Nomor 5 Tanggal 06/02/2014 sah demi hukum;
4. Menyatakan perkara gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Terbanding adalah merupakan perkara Perdata
5. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Terbanding untuk melaksanakan KESEPAKATAN PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA, NO 05 TAHUN 2014, di hadapan NOTARIS AGUS SUDANA, SH, MKn. Yaitu dalam Akta Pasal 5 poin c , halaman 5. Yang isinya:
  - c. BAHWA Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi MENJAMIN Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi BAHWA DI LINGKUNGAN TANAH YANG DISEWA TERSEBUT TIDAK DIPERKENANKAN MEMBUAT KANDANG BABI DAN / ATAU BINATANG LAINNYA, yaitu dengan cara memindahkan atau meniadakan kandang babi atau kandang binatang di lingkungan KAMPUNG UBUD VILLAS
6. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Terbanding untuk secepatnya yaitu dengan batas waktu satu (1) bulan setelah ingkrahnya perkara ini untuk memindahkan atau meniadakan kandang babi atau kandang binatang di lingkungan KAMPUNG UBUD VILLAS dan atau membayar ganti rugi sebanyak

Halaman 21 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.500.000.000,- ( Satu miliar lima ratus juta ) kepada  
Penggugat untuk biaya pemindahan kandang babi

7. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi /  
Terbanding untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat Konvensi  
/ Penggugat Rekonvensi karena telah merugikan aktifitas bisnis  
Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi di KAMPUNG UBUD  
VILLAS , yaitu ganti rugi sebesar Rp. 5.130.000.000,- ( lima miliar  
seratus tiga puluh juta rupiah )
8. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi /  
Terbanding untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Pembanding / Terbanding / Penggugat konvensi/  
Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan memori banding maupun kontra  
memori banding:

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding akan  
mempertimbangkan permohonan banding dari Para Pembanding in casu  
Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan  
Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding  
membaca Memori Banding dari kuasa Pembanding/Terbanding/Tergugat  
Konvensi/Penggugat Rekonvensi, berkas perkara perdata Nomor  
54/Pdt.G/2017/PN.Gin, beserta alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak  
yang berperkara dan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor  
54/Pdt.G/2017/PN.Gin, tanggal 18 Januari 2018, maka Majelis Hakim  
Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan permohonan banding  
dari Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi  
oleh karena Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi/Penggugat  
Rekonvensi mengajukan keberatan-keberatannya sebagaimana di dalam  
memori bandingnya, sedangkan Pembanding / Terbanding / Penggugat  
Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan keberatan apapun  
terhadap putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar No  
54/Pdt.G/2017/PN.Gin, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding, berpendapat  
walaupun Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi/Tergugat  
Rekonvensi, menyatakan banding, akan tetapi oleh karena tidak mengajukan  
keberatan terhadap putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar  
Nomor : 54/Pdt.G/2017/PN.Gin, Tanggal 18 Januari 2018, Pembanding/

Halaman 22 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sependapat dengan apa yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar No 54/Pdt.G/2017/PN.Gin, Tanggal 18 Januari 2018 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberatan - keberatan yang diajukan oleh kuasa Pembanding / Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan diajukannya permohonan banding, maka terhadap suatu perkara menjadi mentah lagi, kecuali putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu, atau putusan provisionil, maka putusan tidak dapat dilaksanakan; (Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, HUKUM ACARA PERDATA dalam Teori dan Praktek, CV MANDAR MAJU, Bandung, 2005, hal.147) ;

Bahwa di dalam putusan Mahkamah Agung R.I Tanggal 3 Januari 1971, yang kaidah hukumnya “ keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi, bahwa memori bandingnya tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, tidak dapat dibenarkan, oleh karena hal tersebut tidak dapat membatalkan putusan, sebab **dalam tingkat banding suatu perkara diperiksa kembali dalam keseluruhan** ; (Sudikno Mertokusumo, HUKUM ACARA PERDATA INDONESIA, Liberty, Yogyakarta, 1998, hal.198-199);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka perkara a quo menjadi mentah kembali, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berwenang dan akan memeriksa seluruh berkas perkara yang diajukan banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempelajari Memori Banding dari Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, serta berkas perkara perdata Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Gin. beserta alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara dan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Gin.tanggal 18 Januari 2018, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan permohonan banding dalam perkara a quo sebagaimana terurai dibawah ini;

## **DALAM KONVENSI :**

### **Dalam Provisi :**

Halaman 23 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, telah mengajukan gugatan provisi yaitu :

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan serta menghindari diri dari tindakan yang melanggar hukum terhadap tanah sengketa beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS, sebelum adanya keputusan mengenai pokok perkara ;
2. Menghukum Tergugat membayar uang paksa ( Dwangsom ) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan provisi dalam perkara ini kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya yaitu bahwa Penggugat tidak menjelaskan dasar diajukannya permohonan provisi, dan tidak menjelaskan adanya ancaman kerugian lebih besar, serta permohonan provisi Penggugat telah menyangkut pokok perkara, dan tidak ada alasan yang mendesak untuk melindungi hak Penggugat;

Bahwa pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memutus permohonan provisi dari Pemanding / Terbanding / Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut permohonan Provisi Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tingkat banding **harus ditolak**;

## **Dalam Eksepsi;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan eksepsi dari Pemanding / Terbanding / Tergugat konvensi / Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo, Pemanding/Terbanding/Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat kabur / Obscur Libel, karena di dalam gugatan perdata hanya mengenal dua jenis gugatan, yaitu : Gugatan melawan hukum dan atau gugatan wanprestasi, sedangkan dalam perihal gugatan Penggugat tersebut di atas Penggugat menyebutkan "Perihal gugatan perkara sewa menyewa", Oleh karena itu dan oleh karena gugatan Penggugat kabur, mohon majelis hakim untuk menolak gugatan Penggugat dalam eksepsi dalam putusan sela ;
2. Bahwa Tergugat keberatan dan menolak gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat premature (terlampau dini), hal tersebut bisa di buktikan dengan tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat seperti yang tersirat dalam pasal 5 poin c dalam perjanjian yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat di notaris, Agus Sudana SH, Mkn (Notaris di Denpasar) dengan akta No. 05 pada tanggal 06 – 02 – 2014 tentang kewajiban Penggugat harus memindahkan kandang babi yang berada di sebelah selatan tembok villa yang di sewa Penggugat dan harus di pindahkan ke tanah lain.  
Berdasarkan uraian tersebut di atas bahwa Penggugat belum melakukan kewajibannya tersebut di atas, oleh karena gugatan Penggugat sudah tergolong prematur, oleh karena itu mohon majelis hakim menolak gugatan Penggugat dalam eksepsi dlm putusan sela.
3. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat karena Penggugat tidak mempunyai Legal Standing karena berlawanan dengan pasal 118 HIR tentang kewenangan Pengadilan Gianyar mengadili gugatan Penggugat, oleh karenanya mohon Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat dalam eksepsi dalam putusan sela.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan eksepsi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya yaitu :

Bahwa terhadap eksepsi kabur apakah gugatan a quo adalah Perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, telah jelas dan tegas di dalam posita maupun petitum disebutkan gugatan adalah tentang ingkar janji (wanprestasi) ;

Bahwa mengenai tuntutan eksepsi gugatan prematur, Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan, hal tersebut telah menyangkut pokok perkara serta harus melalui pembuktian ;

Halaman 25 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi dari Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa memperhatikan pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memutus permohonan eksepsi dari Pembanding/Terbanding/Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonvensi di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut permohonan eksepsi Pembanding/Terbanding/Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonvensi pada tingkat banding **harus ditolak**;

## **Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan pokok perkara sebagaimana terurai di bawah ini ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding/Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Pembanding/Terbanding/Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan yang dilakukan pada Tanggal 19 Februari 2013 yaitu tidak membayar hak sewa atas sebidang tanah seluas 1.920 m<sup>2</sup> dari luas asal 7.730 m<sup>2</sup> dengan bukti Sertipikat Hak Milik No.492/Desa Sayan tercatat atas nama I NYOMAN BENTIR, beserta bangunannya yang berada di atasnya yang dikenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS, sebesar Rp.1.572.900.000 (Satu Milyar Lima Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah), ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dari Pembanding/Terbanding/Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi, Pembanding/Terbanding/Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan dalil bantahannya yang pada pokoknya sebagai berikut : bahwa Pembanding/Terbanding/Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonvensi benar telah sepakat melaksanakan pemindahan dan penyerahan hak sewa sesuai dengan akta notaris No.5 Tahun 2014 dihadapan Notaris Agus Sudana S.H. Mkn, sebagaimana dalil poin 1,2,3,4,5 dan 6;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa belum melunasi uang sewa sebesar Rp.1.572.900.000,- kepada Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, oleh karena Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampai hari ini belum memindahkan kandang babi yang berada disebelah selatan tembok Kampung Ubud Villas, sebagaimana tercantum di dalam Akta Kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 05 Tahun 2014 di hadapan Notaris Agus Sudana,S.H, Mkn, dalam Pasal 5 poin c " Bahwa Pihak Pertama Menjamin Pihak Kedua bahwa lingkungan tanah yang disewa tersebut tidak diperkenankan membuat kandang babi dan/atau binatang lainnya" ;

Menimbang, bahwa mengenai beban pembuktian sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR yang padanannya Pasal 283 Rbg, menurut Mr.Tresna, yang dibuktikan adalah hal-hal dibantah saja, dan yang membuktikan adalah pihak yang dalil-dalilnya dibantah, jadi tidak semua dalil harus dibuktikan;

Menimbang, bahwa dari gugat ginugat tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim Banding, persoalan pokok adalah wanprestasi ;

Bahwa Wanprestasi di atur di dalam Pasal 1238 KUHPerdata yaitu "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan";

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata tersebut dapat diambil inti pokoknya suatu wanprestasi adalah apabila debitur lalai dalam melaksanakan surat perintah atau suatu akta atau suatu perikatan ;

Menimbang, bahwa dari inti pokok Pasal 1238 KUHPerdata, hal – hal yang harus dibuktikan di dalam perkara a quo adalah :

1. Bahwa untuk membuktikan ada atau tidaknya Pemanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, melakukan wanprestasi, maka harus terlebih dahulu dibuktikan ada atau tidaknya surat perintah, akta atau perikatan antara Pemanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Pemanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kemudian setelah terbukti ada surat perintah, akta atau perikatan antara Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dibuktikan ada atau tidaknya wanprestasi atau lalai dari Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap surat perintah, akta atau perikatan tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dibantah oleh Pembanding / Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berkewajiban membuktikan dalil gugatannya, dan agar terpenuhi asas audi et alteram partem di dalam perkara a quo, terhadap pihak Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, berhak pula membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas mengenai hal pembuktian, Majelis Hakim Tingkat Banding akan terlebih dahulu membuktikan ada atau tidaknya surat perintah, akta atau perikatan mengenai ikatan memindahkan dan menyerahkan hak sewa atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dikenal dengan nama Kampung Ubud Villas antara Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatannya, Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, tidak mengajukan bukti surat perintah, akta atau perikatan mengenai pemindahan hak sewa atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dikenal nama Kampung Ubud Villas pada Tanggal 19 Pebruari 2013 vide dalil gugatan point nomor 4, antara Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, dengan Pembanding / Terbanding /Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa meskipun Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan bukti adanya surat perintah, akta atau perikatan mengenai pemindahan hak sewa atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dikenal nama Kampung Ubud Villas, namun di dalam jawabannya Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi /

Halaman 28 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi, mengakui ada pemindahan dan penyerahan hak sewa berupa sebuah villa yang berdiri di atas sebidang tanah di Desa Sayan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, dengan SHM Nomor 492/desa Sayan, seluas 1920 m<sup>2</sup> dari luas 7730 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Bentir, kepada Pemanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sesuai dengan akta Notaris Nomor 05, Tahun 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Agus Sudana, sebagaimana dalil jawaban dalam pokok perkara angka1, yaitu : benar telah sepakat melaksanakan pemindahan dan penyerahan hak sewa sesuai dengan akta notaris No.5 Tahun 2014 dihadapan Notaris Agus Sudana S.H. Mkn, sebagaimana dalil poin 1,2,3,4,5 dan 6 ;

Menimbang, bahwa Pasal 1925 KUHPerdata mengatur bahwa pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdata itu, oleh karena Pemanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakui ada pemindahan dan penyerahan hak sewa berupa sebuah villa yang berdiri di atas sebidang tanah di Desa Sayan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, dengan SHM Nomor 492/desa Sayan, seluas 1920 m<sup>2</sup> dari luas 7730 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Bentir, kepada Pemanding /Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sesuai dengan akta Notaris Nomor 05, Tahun 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Agus Sudana, maka persoalan ada perjanjian sewa atau penyerahan hak sewa dari Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Pemanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi **telah terbukti atau terpenuhi;**

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti benar ada perjanjian penyerahan hak sewa sebagaimana yang tercantum di dalam akta notaris Nomor 05, tahun 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Agus Sudana, maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan membuktikan persoalan kedua yaitu, apakah Pemanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi atau lalai melaksanakan perikatan pemindahan serta penyerahan hak sewa sebagaimana tercantum di dalam akta notaris Nomor 05, tahun 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Agus Sudana. S.H. Mkn;

Halaman 29 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah lalai atau melakukan wanprestasi, Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, membantah dengan dalil bahwa Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang telah tidak melaksanakan perikatan yang tercantum di dalam akta nomor 05 tahun 2014 khusus mengenai ketentuan Pasal 5 huruf c akta nomor 05 tahun 2014, Tanggal 6– 2 -2014;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang harus dibuktikan adalah apakah benar Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah tidak melaksanakan ketentuan Pasal 5 huruf c akta nomor 05 tahun 2014, Tanggal 6 – 2 -2014, yang apabila tidak terbukti maka secara a contrario Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi terbukti telah lalai atau wanprestasi melaksanakan akta nomor 05 Tahun 2014, Tanggal 6 – 2 -2014 tentang pengalihan dan penyerahan hak sewa khususnya mengenai pembayaran hak sewa ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan di dalam Pasal 5 huruf c akta nomor 05 Tahun 2014, Tanggal 6 – 2 -2014, adalah mengenai adanya kandang babi milik Ni Made Sulastri yang terletak di sebelah Selatan tanah yang dialihkan dan diserahkan hak sewanya,apakah termasuk yang harus dipindahkan atau tidak, karena bau dari kandang babi terasa atau tercium sampai ke Kampung Ubud Villas;

Menimbang, bahwa dari bukti – bukti surat yang diajukan dipersidangan oleh Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu bukti yang di beri tanda P.1 sampai dengan P.9, menurut pendapat Majelis Hakim Banding tidak ada yang berhubungan dengan persoalan pengalihan dan penyerahan hak sewa antara Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi terbukti, karena bukti-bukti yang diajukan adalah mengenai sewa tanah antara Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan pemilik tanah serta mengenai yang berkaitan dengan izin pembangunan Kampung Ubud Villas ;

Menimbang, bahwa walaupun demikian bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi,

Halaman 30 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena diajukan dihadapan persidangan di dalam perkara a quo, maka bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa sesuai asas audi et alteram partem, maka pihak Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, mempunyai hak membuktikan dalil bantahannya yaitu bahwa Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak melakukan kelalaian atau wanprestasi sebagaimana yang disepakati atau diperjanjikanin casu sebagaimana tercantum di dalam akta nomor 05 tahun 2014, Tanggal 6 – 2 -2014 ;

Menimbang, bahwa dalil Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak melunasi uang sewa Kampung Ubud Villas, karena di sebelah Selatan di luar tembok Kampung Ubud Villas masih ada kandang babi yang mengganggu aktivitas Kampung Ubud Villas sehingga terdapat tiga villa tidak laku disewakan;

Menimbang bahwa persoalan kandang babi atau hewan dimasukan di dalam akta nomor 05 tahun 2014, Tanggal 6 – 2 -2014, in casu di dalam Pasal 5 huruf c;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 5 huruf c akta nomor 05 tahun 2014, Tanggal 6 – 2 -2014, diatur :

"Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa Pihak pertama menjamin pihak kedua, bahwa lingkungan tanah yang disewa tersebut tidak diperkenankan membuat kandang babi dan/atau binatang lainnya"

Menimbang, bahwa apakah kandang babi yang berada diluar tembok diselatan Kampung Ubud Villas masih termasuk lingkungan tanah yang disewa oleh pihak kedua in casu Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga harus di pindahkan, dan termasuk lingkup sesuai Pasal 5 huruf cakta nomor 05 tahun 2014, Tanggal 6 – 2 -2014, serta pemindahannya tersebut menjadi tanggung jawab Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa kandang babi yang terletak disebelah Selatan diluar tembok Kampung Ubud Villas apakah dapat diartikan termasuk di dalam frasa "dilingkungan tanah yang disewa";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa frasa atau kata "lingkungan" menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia yang dibuat oleh Badudu-Zain, "lingkungan adalah daerah sekitar, contoh : di daerah sekitar pemukiman" (Badudu-Zain,2001:817);

Menimbang, bahwa dari arti kata lingkungan sesuai Kamus Umum Bahasa Indonesia tersebut, yaitu di daerah **sekitar pemukiman**, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, diartikan tidak hanya dipemukimannya akan tetapi termasuk disekitar pemukimannya;

Menimbang, bawa berdasarkan pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding yang didasarkan kepada arti kata lingkungan sesuai Kamus Umum Bahasa Indonesia, maka keberadaan kandang babi yang terletak disebelah Selatan diluar tembok Kampung Ubud Villas adalah termasuk ke dalam lingkup Pasal 5 huruf c Akta Kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.5 Tahun 2014 Tanggal 06 – 02 -2014 ;

Menimbang, bahwa Pasal 1342 KUHPerdata mengatur yaitu apabila kata-kata suatu perjanjian jelas maka tidak diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan penafsiran;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1342 KUHPerdata tersebut, maka frasa atau kata "Lingkungan" tidak boleh digunakan tafsir lain, karena sudah jelas arti dan makna sebagaimana tercantum di dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia;

Menimbang, bahwa untuk menegaskan bahwa keberadaan kandang babi yang terletak disebelah Selatan diluar tembok Kampung Ubud Villas adalah termasuk ke dalam lingkup Pasal 5 huruf c Akta Kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.5 Tahun 2014 Tanggal 06 – 02 -2014, yaitu dari Bukti T.10 berupa surat dari Ni Made Sulastri yaitu pemilik kandang babi tertanggal 12 – 8 - 2017, menjawab surat dari Ida Bagus Nyoman Putra S.H Tanggal 8 juni 2017, perihal penegasan pemindahan kandangan babi milik Ni Made Sulastri yang pada pokoknya :

1. Bahwa Ni Made Sulastri bersedia memindahkan kandang babi asal diberi ganti rugi sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miyar lima ratus juta rupiah);
2. Bahwa ganti rugi sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miyar lima ratus juta rupiah) adalah karena I Made Bagus Tirta pernah mengatakan akan memberi ganti rugi sebesar Rp 1.500.000.000,-

Halaman 32 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu milyar lima ratus juta rupiah) yang sampai sekarang belum dipenuhi ;

Bahwa dari surat tersebut jelas I Made Bagus Tirta in casu Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pernah menyatakan kepada Ni made Sulastri akan memberi ganti rugi pemindahan kandang babi sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang sampai hari ini janji tersebut belum dipenuhi;

Menimbang, bahwa saksi I Putu Suarya Dana Yasa, diantaranya menerangkan :

- Bahwa saksi tahu sewa menyewa kampung Ubud Villa antara Penggugat dengan Tergugat, karena saksi selaku makelarnya;
- Bahwa saksi tahu ada kandang babi disebelah Selatan villa, dan pemilik kandang babi tersebut adalah milik dari Ni Made Sulastri;
- Bahwa bau yang berasal dari kandang babi tersebut mengganggu aktivitas di Villa;
- Bahwa setahu saksi isi dari kesepakatan perjanjian, kandang babi tersebut dipindahkan oleh Penggugat sebagai pihak yang menyewakan;

Menimbang, bahwa dari bukti keterangan saksi I Putu Suarya Dana Yasa dihubungkan dengan bukti T.10, dapat disimpulkan :

1. Bahwa Kandang Babi yang terletak di sebelah Selatan Kampung Ubud Villa adalah milik dari Ni Made Sulastri;
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat sepakat kandang babi milik Ni Made Sulastri tersebut dipindahkan oleh Penggugat selaku pihak yang menyewakan;
3. Bahwa pihak Penggugat telah menjanjikan kepada Ni Made Sulastri akan membayar ganti rugi pemindahan kandang babi sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)

Menimbang, bahwa dari kesimpulan keterangan saksi dan bukti T.10 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dengan di janjikkannya pemilik kandang babi yang terletak disebelah Selatan diluar tembok Kampung Ubud Villas yaitu Ni Made Sulastri oleh I Made Bagus Tirta in casu di dalam

Halaman 33 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo sebagai Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, dengan ganti rugi sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk memindahkan kandang babi miliknya ketempat lain, I Made Bagus Tirta selaku Pembanding / Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengakui, bahwa kandang babi tersebut termasuk pengertian lingkungan menurut Kamus Bahasa Indonesia, sehingga kandang babi tersebut harus dipindahkan karena termasuk ke dalam lingkup Pasal 5 huruf c Akta Kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.5 Tahun 2014 Tanggal 06 – 02 -2014 9 bukti T6);

Menimbang, bahwa Pasal 1348 KUHPerdata mengatur : semua janji yang diberikan dalam satu persetujuan harus diartikan dalam hubungan satu sama lain, tiap tiap janji harus ditafsirkan dalam hubungannya dengan seluruh persetujuan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1348 KUHPerdata tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding, berpendapat bahwa Pembanding/ Terbanding/Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, **belum** melaksanakan Akta Kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Pembanding /Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi Hak Sewa No.5 Tahun 2014, Tanggal 06-02-2014 khusus Pasal 5 huruf c;

Menimbang, bahwa dengan Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, belum melaksanakan Akta Kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.5 Tahun 2014, Tanggal 06-02-2014 in casu Pasal 5 huruf c, bagaimana dengan status Pembanding / Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang belum membayar sisa uang sewa sebesar Rp.1.572.900.000,- in casu sesuai gugatan, apakah dapat dikwalifikasikan sebagai telah melakukan wanprestasi sebagaimana dalil dari Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ? ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan soal perjanjian, di dalam hal terjadi wanprestasi terhadap suatu perjanjian, di kenal asas yaitu asas *exemptio non adimpleti contractus* ;

Menimbang, bahwa asas *exemptio non adimpleti contractus* adalah : Tangkisan yang menyatakan bahwa debitur tidak melaksanakan perjanjian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana mestinya, justru karena kreditor sendiri tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya. Bilamana debitor selaku tergugat dapat membuktikan keberatan tangkisannya, maka ia tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban apa-apa atas tidak dilaksanakan perjanjian tersebut; (Ridwan Syahrani *Seluk beluk dan asas asas hukum perdata* Bandung, PT.Alumni, 2004, hal 242).

Menimbang, bahwa di persidangan sebagai pertimbangan di atas, terbukti Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum melaksanakan kesepakatan dari Pasal 5 huruf c akta kesepakatan pemindahan dan penyerahan hak sewa no.5 Tanggal 06-02-2014 in casu pemindahan kandang babi yang terletak disebelah selatan diluar tembok kampung Ubud Villas milik Ni Made Sulastri;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1348 KUHPerdato jo asas Exemptio Non Adimpleti Contractus, maka Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban atas belum dilunasinya uang sewa sebesar Rp.1.572.900.000,- sesuai dalil gugatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat dikwalifikasikan telah melakukan wanprestasi sebagaimana di dalilkan oleh Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka 3 gugatan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu menyatakan hukum Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat untuk membayar sisa pembayaran sewa tanahdan bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama Kampung Ubud Villa sebesar Rp.1.572.900.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus rupiah) kepada Penggugat, haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa Pasal 1348 KUHPerata mengatur semua janji yang diberikan dalam satu persetujuan harus diartikan dalam hubungan satu sama lain, tiap tiap janji harus ditafsirkan dalam hubungannya dengan seluruh persetujuan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1348 KUHPerdato, oleh karena Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum

Halaman 35 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan ketentuan Pasal 5 huruf c akta nomor 05 tahun 2014, Tanggal 6 – 2 – 2014 yaitu memindahkan kandang babi yang berada disebelah selatan Kampung Ubud Villas, maka petitum angka 4 gugatan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam pemeriksaan perkara a quo tidak dilakukan sita jaminan, maka petitum angka 5 gugatan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara a quo adalah perkara wanprestasi dimana penyelesaiannya adalah melaksanakan prestasi jika terbukti lalai atau wanprestasi, jadi tidak melakukan pengosongan terhadap tanah yang disewa, selain itu Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah tidak terbukti melakukan wanprestasi, maka petitum angka 6 gugatan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak terbukti melakukan kelalaian atau melakukan wanprestasi, maka petitum angka 6,7,8,9,10, harus juga ditolak;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan petitum angka 2 yaitu menyatakan sah berharga semua alat bukti yang diajukan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan didalam mempertimbangkan alat-alat bukti di atas, yaitu bahwa oleh karena semua alat bukti diajukan dipersidangan, maka alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan serta dilihat oleh pihak lawan maka alat bukti tersebut adalah sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka 2 gugatan Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan dari Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan untuk sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Rekonvensi.

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan gugatan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan Rekonvensi, Pembanding/ Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan sebagai berikut :

Dalam Rekonvensi ini **Tergugat dalamKonvensi** mohon disebut sebagai **Penggugat dalam Rekonvensi** dan **Penggugat dalamKonvensi** mohon disebut sebagai **Tergugatdalam Rekonvensi** ;

1. Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam Konvensi yang ada relevansinya dengan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi ini secara mutatis mutandis dimohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini;

2. Bahwa memang benar antara Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi telah sepakat melaksanakan PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA “ sesuai akta Noteris No. 05. Tahun 2014. yaitu di hadapan NOTARIS AGUS SUDANA, yaitu:

I MADE BAGUS TIRTA (Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi) sebagai Pihak Pertama - YANG MENYEWAKAN DAN IDA AYU INDRA KONDRI SANTOSA, SH, MKn, (Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi) sebagai Pihak Kedua - PENYEWA

Yaitu : berupa sebidang tanah di Desa Sayan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, dengan SHM Normor 492 / Desa Sayan, Seluas: 1.920 M2 dan Luas asal : 7.730 M2. Atas nama I Nyoman Bentir dengan batas- batas :

Utara : Jalan

Selatan : Tanah sisa I Made Puja

Timur : Parit

Barat : Tanah I Made Puja dan Tanah I Made Sudiarta

3. Bahwa tanah tersebut adalah milik dan I MADE PUJA dan telah Terjadi kesepakatan SEWA MENYEWA TANAH antara I MADE PUJA DENGAN I MADE BAGUS TIRTA, berdasarkan AKTA SEWA MENYEWA TANAH, tertanggal 20 Agustus 2010, Nomor 06, yang dibuat di hadapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NOTARIS I WAYAN ADIPERANA, SI-I. MKn. Yaitu di mana sewa menyewa tersebut akan berakhir pada tanggal 20 Agustus 2040

Dan Berdasarkan AKTA PERPANJANGAN SEWA MENYEWAKAN Nomor: 33, Tertanggal 01 Mei 2013, yang di buat di hadapan NOTARIS I GEDE EKA PUTRA MARTONO, SE. MKn. Maka SEWA MENYEWAKAN atas tanah Aquo tersebut adalah berakhir sampai tanggal 20 Agustus 2043

4. Bahwa kemudian diatas tanah aquo tersebut telah di dirikan bangunan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang bangunan tersebut di kenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS
5. Bahwa memang benar sesuai gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dan telah Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi jelaskan pula pada poin 2 (dua), bahwa telah sepakat melaksanakan "PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA"sesuai akta Notaris No. 05. Tahun 2014, yaitu di hadapan NOTARIS AGUS SUDANA, yaitu I MADE BAGUS TIRTA (Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi) sebagai Pihak Pertama – (YANG MENYEWAKAN) DAN IDA AYU INDRA KONDRI SANTOSA, SH, MKn, (Penguat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi) sebagai Pihak Kedua – (PENYEWA)

Yaitu berupa tanah dan bangunan yang ada diatasnya yang di kenal dengan nama KAMPUNG UBUD VILLAS, dengan harga keseluruhan sebesar : Rp. 6.42 1.400.000,- (Enam Milyar empat ratus diia puluh satu juta empat ratus ribu rupiah) dan dengan jangka waktu berakhir Sewa Menyewa yaitu pada tanggal 20 Agustus 2043.

6. Bahwa Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi mengakui atas PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA tersebut antara Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi telah melakukan beberapa kali pembayaran dengan rincian sebagai berikut:
  - Pembayaran tanda jadi pertama tanggal 19/02/2013 sebanyak Rp.48.500.000
  - Pembayaran ke I pada bulan Maret 2013 sebanyak Rp.1.000.000.000,-
  - Pembayaran ke II pada bulan April 2013 sebanyak Rp.1.000.000.000,-
  - Pembayaran ke III pada bulan Mei 2013 sebanyak Rp.1.000.000.000,-

Halaman 38 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran ke IV pada bulan Juni 2013 sebanyak Rp.800.000.000,-
- Pembayaran ke V pada bulan Juli 2013 sebanyak Rp. 1.000 000 000,-

Akan tetapi **Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi** keberatan dengan dalil **Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi** dalam poin 5 dalam pokok perkara gugatanyang mendalilkan bahwa **Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi** telah membayar sebanyak 8 kali pembayaran, sedangkan fakta yang benar adalah **Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi** hanya membayar 6 kali bayar;

Dengan uraian tersebut di atas sudah jelas gugatan **Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi** sangat kabur (Obscur Libel) oleh karenanya gugatan **Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi** patut ditolak.

7. Bahwa terhadap point 7 gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi tidak benar, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi principal menagih kepada Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, dan pembayaran secara bertahap tersebut diatas atas kesepakatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam rekonvensi, dan surat perjanjian notarialnya baru dibuat pada tanggal 06 Februari 2014 dengan akte nomor 05 di Notaris Agus Sudana, SH,MKn.

Bahwa sebelum penandatanganan akte tersebut di atas Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi meminta kepada notaris untuk dibuatkan nilai nominal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa tersebut di buat nilainya lebih kecil dari nilai aslinya

8. Bahwa Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi tidak sepakat dengan point 8 gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, yang benar adalah PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN SEWA dari Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam rekonvensi masih ada kekurangan bayar sebesar : Rp. 1.572.900.000,- akan dibayar dengan catatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi harus memindahkan kandang babi yang berada disebelah selatan tembok Kampung Ubud Villas, akan tetapi sampai hari

Halaman 39 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam rekonsensi belum memindahkan kandang babi yang menjadi sengketa.

Dengan uraian tersebut berarti sudah sangat jelas gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam rekonsensi sangat prematur (sangat dini) dan belum mempunyai legal standing untuk menggugat, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak

9. Bahwa Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsensi menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam rekonsensi dalam point 9 dan 10, yang benar adalah bahwa Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsensi belum melakukan pelunasan karena Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonsensi belum melaksanakan kewajibannya yaitu : melaksanakan perjanjian akta Nomor 05 tanggal 02/06/2014 di NOTARIS AGUS SUDANA.SH,MKn khususnya pasal 5 point c yang berbunyi :

SESUAI AKTA KESEPAKATAN PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA, NO 05 TAH 2014, DI HADAPAN NOTARIS AGUS SUDANA , SH, MKn. yaitu dalam akta pasal 5 poin c, halaman 5. yang isinya

- c. BAHWA PIHAK PERTAMA MENJAMIN PIHAK KEDUA BAHWA DI LINGKUNGAN TANAH YANG DISEWA TERSEBUT TIDAK DIPERKENANKAN MEMBUAT KANDANG BABI DAN / ATAU BINATANG LAINNYA

Terkait fakta tersebut Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonsensi ternyata Ingkar Janji tidak menjalankan akta kesepakatan Pasal tersebut dengan membiarkan adanya Kandang Babi di dekat KAMPUNG UBUD VILLAS, yang sangat mengganggu bisnis Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsensi yang sangat merugikan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsensi

10. Bahwa dengan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonsensi tidak melaksanakan kewajiban Pasal 5 poin c halaman 5 tersebut maka Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsensi yang telah dirugikan selama ini karena dengan adanya kandang binatang atau kandang babi di lingkungan tanah Aquo sangat mengganggu pengunjung atau tamu - tamu yang berkunjung dan menginap di KAMPUNG UBUD VILLAS, dan dengan tidak dipindahkannya kadang babi tersebut, telah menyebabkan tiga unit villa milik Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsensi tidak laku tersewa, dan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsensi dirugikan oleh Penggugat dalam Konvensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ Tergugat dalam Rekonvensi dengan penghitungan kerugian Rp. 4.500.000 perhari dengan rincian Rp. 1.500.000 X 3 vila = Rp. 4.500.000 (tarif kamar perhari Rp.1.500.000)

11. Bahwa Akibat mengganggu aktifitas bisnis Tergugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Konvensi tersebut dan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi mengalami kerugian sangat besar, oleh karena nya Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi wajib untuk membayar ganti rugi dan kerugian yang telah di alami Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi selama ini yaitu sebesar Rp. 5.130.000.000,- dengan penghitungan Rp. 4.500.000 (sewa tiga villa per hari) X 1140 hari = Rp. 5.130.000.000,-
12. Bahwa Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi juga telah dirugikan oleh Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi sebanyak Rp.1.500.000.000,- terkait permintaan Ibu Sulastri (Pemilik kandang babi) untuk biaya pemindahan kandang babi.
13. Bahwa Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi harus melaksanakan kewajibannya yaitu :
  1. Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi harus di hukum untuk melaksanakan KESEPAKATAN PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA, NO 05 TAHUN 2014, di hadapan NOTARIS AGUS SUDANA, SH, MKn. Yaitu dalam Akta Pasal 5 poin c , halaman 5. Yang isinya
    - a. BAHWA PIHAK PERTAMA MENJAMIN PIHAK KEDUA BAHWA DI LINGKUNGAN TANAH YANG DISEWA TERSEBUT TIDAK DIPERKENANKAN MEMBUAT KANDANG BABI DAN / ATAU BINATANG LAINNYAUntuk itu Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi harus melakukan / memindahkan atau apa saja yang seharusnya di lakukan untuk melaksanakan sesuai kesepakatan sesuai pasal tersebut.
  2. Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi di hukum untuk membayar ganti rugi yang selama ini telah merugikan aktifitas bisnis Tergugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi di KAMPUNG UBUD VILLAS , yaitu ganti rugi sebesar Rp. 5.130.000.000,-
  3. Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi harus di hukum untuk membayar ganti rugi pemindahan kandang babi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebanyak Rp. 1.500.000.000,- dan untuk penataan daerah tersebut agar kelihatan asli.

Dasar hukum:

**Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi** adalah Penyewa yang Beretikad baik dan sudah sesuai Pasal 1548 KUH. Perdata tentang perjanjian dan Pasal 1338 KUH. Perdata tentang perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang yang mengikat para pihaknya. oleh karena gugatan **Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi** kabur dan prematur seperti yang **Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi** uraikan dalam jawaban **Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi** pada poin 6 dan poin 8 dalam Konvensi tersebut di atas dan seperti dalam jawaban **Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi** dalam poin 6 dan poin 8 dalam Rekonvensi, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan **Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi**.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan diatas **Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang memeriksa dan Menyidangkan perkara ini, untuk berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi adalah Penyewa yang beretikad baik;
2. Menyatakan akte Notaris Agus Sudana, SH,MKn Nomor 5 Tanggal 06/02/2014 sah demi hukum;
3. Menyatakan perkara gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi adalah merupakan perkara Perdata
4. Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk melaksanakan KESEPAKATAN PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA, NO 05 TAHUN 2014, di hadapan NOTARIS AGUS SUDANA, SH, MKn. Yaitu dalam Akta Pasal 5 poin c , halaman 5. Yang isinya:

“BAHWA Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi MENJAMIN Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi BAHWA DI LINGKUNGAN TANAH YANG DISEWA TERSEBUT TIDAK DIPERKENANKAN MEMBUAT KANDANG BABI DAN / ATAU BINATANG LAINNYA, yaitu dengan cara memindahkan atau meniadakan kandang babi atau kandang binatang di lingkungan KAMPUNG UBUD VILLAS”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk secepatnya yaitu dengan batas waktu satu (1) bulan setelah ingkrahnya perkara ini untuk memindahkan atau meniadakan kandang babi atau kandang binatang di lingkungan KAMPUNG UBUD VILLAS dan atau membayar ganti rugi sebanyak Rp. 1.500.000.000,- (Satu miliar lima ratus juta) kepada Penggugat untuk biaya pemindahan kandang babi;
  6. Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi karena telah merugikan aktifitas bisnis Tergugat di KAMPUNG UBUD VILLAS, yaitu ganti rugi sebesar Rp. 5.130.000.000,- ( lima miliar seratus tiga puluh juta rupiah )
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa di dalam melakukan gugatan rekonvensi terdapat syarat untuk melakukan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa syarat-syarat mengajukan gugatan rekonvensi yaitu

1. Tidak boleh mengajukan gugatan rekonvensi terhadap seseorang yang bertindak berdasarkan status kualitas ;
2. Tidak boleh mengajukan gugatan rekonvensi diluar yurisdiksi pengadilan negeri yang memeriksa perkara;
3. berdasarkan praktek peradilan, gugatan rekonvensi mempunyai hubungan dengan gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan syarat-syarat tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim Banding memperhatikan gugatan rekonvensi dari Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, gugatan Rekonvensi dari Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memenuhi syarat suatu gugatan Rekonvensi sehingga gugatan rekonvensi dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding akan memeriksa gugatan rekonvensi di dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi berhubungan dengan gugatan perkara a quo, maka secara mutatis mutandis segala pertimbangan yang digunakan dalam mempertimbangkan dan memutus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan konvensi dianggap digunakan untuk mempertimbangkan dan memutus perkara rekonsensi di dalam perkara a quo ;

## Dalam eksepsi.

Menimbang, bahwa di dalam petitum gugatan rekonsensi, Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi, di dalam petitumnya memohon agar eksepsinya di terima ;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai eksepsi telah dipertimbangkan di dalam memutus gugatan konvensi, dimana Majelis Hakim Banding telah memutus menolak eksepsi dari Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi, maka permohonan terhadap eksepsi di dalam gugatan rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

## Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding akan memeriksa pokok perkara gugatan Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa di dalam petitum angka 2, Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonsensi memohon agar Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonsensi, dinyatakan sebagai yang beritikad baik ;

Menimbang, bahwa di dalam mempertimbangkan gugatan konvensi, Majelis Hakim Banding telah mempertimbangkan dan membuktikan yaitu :

1. Bahwa sewa menyewa Kampung Ubud Villas antara Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi dengan Pembanding / Terbanding/Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi didasarkan kepada kesepakatan yang dituangkan atau tercantum di dalam akta kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Hak sewa No.05, Tanggal 06 – 02 – 2014 dihadapan Notaris Agus Sudana ;
2. Bahwa di dalam pertimbangan gugatan konvensi terbukti Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi, tidak melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim Banding berpendapat dan berkesimpulan Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi, adalah sebagai penyewa yang beritikad baik ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian petitum angka 2 di dalam gugatan rekonsesi dari Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsesi, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa di dalam petitum angka 3 dari gugatan rekonsesi Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsesi, memohon agar Akta Notaris Agus Sudana S.H.M.Kn, Nomor 5 Tanggal 06-02-2014 dinyatakan sah demi hukum;

Menimbang, bahwa di dalam mempertimbangkan gugatan konvensi, terbukti Akta Notaris Agus Sudana S.H.M.Kn, Nomor 5 Tanggal 06-02-2014, terbukti menjadi dasar kesepakatan sewa menyewa antara Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsesi dengan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonsesi terhadap Kampung Ubud Villas, dan sampai diajukan gugatan konvensi maupun gugatan rekonsesi Akta Notaris Agus Sudana S.H.M.Kn, Nomor 5 Tanggal 06-02-2014, tidak pernah dinyatakan batal dan ataupun tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga berdasarkan itu Majelis Hakim Banding berpendapat Akta Notaris Agus Sudana S.H.M.Kn, Nomor 5 Tanggal 06-02-2014 adalah sah demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut petitum angka 3 gugatan rekonsesi dari Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonsesi, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa di dalam petitum angka 4 dari gugatan rekonsesi Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonsesi, memohon agar gugatan Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsesi dinyatakan sebagai perkara perdata;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan dari Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsesi, adalah bahwa Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsesi, telah melakukan wanprestasi ;

Bahwa persoalan wanprestasi diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdata;

Bahwa di dalam pertimbangan diatas mengenai ke absahan dari Akta Notaris Agus Sudana S.H.M.Kn, Nomor 5 Tanggal 06-02-2014, mengenai kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan hak sewa antara Pembanding/Terbanding / Tergugat konvensi / Penggugat Rekonsesi dengan Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsesi, Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Agus Sudana S.H.M.Kn, Nomor 5 Tanggal 06-02-2014 dinyatakan sah demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yaitu gugatan perkara a quo di dasarkan kepada dalil adanya wanprestasi yang di atur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara, serta adanya perjanjian kesepakatan antara Pemanding/Terbanding/Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang termuat di dalam Akta Notaris Agus Sudana S.H.M.Kn, Nomor 5 Tanggal 06-02-2014 dinyatakan sah demi hukum, maka Majelis Hakim Banding berpendapat perkara a quo adalah perkara dalam domain hukum perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 4 dalam gugatan Rekonvensi di dalam perkara a quo dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa di dalam petitum angka 5 dari gugatan rekonvensi, Pemanding/Terbanding/Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, memohon agar Pemanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, dihukum untuk melaksanakan Pasal 5 huruf c, Akta Kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Akta No.5 Tahun 2014 Tanggal 06 -02 – 2014 dihadapan Notaris Agus Sudana,S.H.,M.kn.;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan seperti terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdara mengatur :

- Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
- Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menimbang, bahwa di dalam suatu perjanjian di kenal asas yaitu asas pacta sun servanda;

Bahwa asas pacta sun servanda dimaksudkan setiap janji atau perjanjian harus dilaksanakan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan telah terbukti perjanjian antara Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi, dengan Pemanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sebagaimana tercantum di dalam akta Kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 05 Tahun 2014, Tanggal 06 – 2 – 2014, dihadapan Notaris Agus Sudana, S.H, M.Kn, adalah sah secara hukum, oleh karena merupakan suatu akta otentik, serta tidak dinyatakan batal demi hukum, atau tidak dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdato jo asas pacta sun servanda, maka Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus melaksanakan isi perjanjian di dalam akta Kesepakatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 05 Tahun 2014, Tanggal 06 – 2 – 2014, dihadapan Notaris Agus Sudana, S.H, M.Kn, in casu Pasal 5 huruf c. yaitu memindahkan kandang babi yang terletak di luar tembok disebelah selatan Kampung Ubud Villas sesuai dengan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 dalam gugatan rekonvensi dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa di dalam petitum angka 6 dari gugatan rekonvensi, Pemanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, memohon agar Pemanding / Terbanding / Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dihukum untuk secepatnya yaitu dalam batas waktu 1(satu) bulan setelah incrahtnya perkara ini untuk memindahkan atau meniadakan kandang babi atau kandang binatang dilingkungan Kampung Ubud Villas dan atau membayar ganti rugi sebanyak Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta) kepada Penggugat untuk biaya pemindahan kandang babi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan tuntutan mengenai pelaksanaan putusan yang telah incraht atau telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa pada dasarnya setiap putusan yang telah incraht atau telah berkekuatan hukum tetap, memang harus dilaksanakan, dan pelaksanaannya harus sesuai dengan aturan mengenai eksekusi suatu putusan yang telah incraht atau telah berkekuatan hukum tetap, namun agar pelaksanaan putusan dapat terlaksana dengan baik, maka pelaksanaan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

putusan juga harus berpedoman kepada asas peradilan yaitu cepat, sederhana, biaya ringan;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas tersebut, setelah Majelis Hakim Banding memperhatikan proses pelaksanaan eksekusi mulai dari pemberitahuan putusan sampai dengan peringatan untuk melaksanakan putusan atau aan maning, jangka waktu 1(satu) bulan adalah suatu jangka waktu yang relatif tepat untuk suatu pelaksanaan suatu putusan yang telah inkracht atau telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut petitem mengenai pelaksanaan eksekusi dalam jangka waktu 1 bulan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat Rekonvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangkan sebagaimana terurai di bawah ini :

Menimbang, bahwa dari bukti TR.10, dihubungkan dengan keterangan saksi I Putu Suarya Dana Yasa, yang kesimpulannya yaitu :

- Bahwa kandang babi yang berada disebelah Selatan diluar tembok Kampung Ubud Villa, adalah milik dari Ni Made Sulastri;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah berjanji membayar pemindahan kandang babi kepada Ni Made Sulastri sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa disepakati yang memindahkan kandang babi milik Ni Made Sulastri adalah Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan kesimpulan tersebut, Majelis Hakim Banding berpendapat tuntutan membayar ganti rugi sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi untuk biaya pemindahan kandang babi milik Ni Made Sulastri dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitem maka petitem angka 6 tuntutan gugatan rekonvensi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa di dalam petitem angka 7 dari gugatan rekonvensi, Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, memohon agar Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi/Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Rekonvensi, dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Pemanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, karena telah merugikan aktifitas bisnis Pemanding / Terbanding / Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.130.000.000,- (lima miliar seratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Pemanding/Terbanding /Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tidak mengajukan bukti-bukti secara terperinci mengenai kerugian yang dideritanya atau dialaminya sejumlah Rp. 5.130.000.000,- (lima milyar seratus tiga puluh juta rupiah), maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding petitum angka 6 harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan rekonvensi dari Pemanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, dapat dikabulkan untuk sebagian;

## **Dalam Konvensi dan Rekonvensi.**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan biaya perkara yang timbul di dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo pihak Pemanding / Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, di dalam perkara gugatan konvensi, gugatan Konvensinya pada pokoknya ditolak, dan Pihak Pemanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, gugatan Rekonvensinya pada pokoknya dikabulkan sebagian, maka di dalam perkara a quo Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, adalah selaku pihak yang dikalahkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selaku pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul di dalam perkara a quo dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya sebagai mana tercantum di dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam RBg, dan Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 jo. Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947, serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan, Yurisprudensi, yang berkaitan dengan perkara ini ;

Halaman 49 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2013/PT DPS

### Disclaimer

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



**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding/ Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan dari Kuasa Pembanding/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 54/Pdt.G/ 2017/PN.Gin.tanggal 18 Januari 2018 yang dimohonkan banding ;

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi ;**

- Menolak eksepsi dari Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi di dalam perkara ini ;
3. Menolak gugatan Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI.**

1. Mengabulkan gugatan Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, adalah Penyewa yang beritikad baik;
3. Menyatakan akta Notaris Agus Sudana S.H. Mkn No.5 Tanggal 06-2-2014 sah demi hukum;
4. Menyatakan perkara gugatan Pembanding/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, adalah merupakan perkara perdata;
5. Menghukum Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan KESEPAKATAN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA, No.05 Tahun 2014 di hadapan Notaris Agus Sudana S.H. M.kn, yaitu dalam akta Pasal 5 poin c halaman 6 yang isinya :

- c. Bahwa Pihak Pertama menjamin Pihak ke Dua Bahwa Dilingkungan Tanah Yang Disewa Tersebut Tidak Diperkenankan Membuat Kandang Babi Dan/Atau Binatang Lainnya. Dengan memindahkan atau meniadakan kandang babi atau kandang binatang di lingkungan KAMPUNG UBUD VILLAS;
6. Menghukum Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, untuk secepatnya yaitu dengan batas waktu satu (1) bulan setelah incrachtnya perkara ini untuk memindahkan atau meniadakan kandang babi atau kandang binatang di lingkungan KAMPUNG UBUD VILLAS dan / atau membayar ganti rugi sebanyak Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), kepada Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi untuk biaya pemindahan kandang babi;
7. Menolak gugatan Pembanding / Terbanding / Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi, untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Pembanding / Terbanding / Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul di dalam perkara a quo, di dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding di tetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari Jumat, Tanggal **25 Mei 2018**, oleh kami, **AGUS SUBEKTI.SH.M.H.**, selaku Ketua Majelis dengan **ENNY INDRIYASTUTI, S.H. M.Hum.**, dan **Dr. GUSRIZAL, S.H.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali tanggal 22 Maret 2018 Nomor : 46/Pen.Pdt/2018/PT.DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari Rabu,tanggal **6 JUNI 2018** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim – Hakim Anggota tersebut serta **I GEDE PUTU KARNACAYA,S.H.** sebagai Panitera

Halaman 51 dari 52 Putusan Nomor 46/Pdt/2018/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini;

**HAKIM - HAKIM ANGGOTA :**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

ttd

ttd

**ENNY INDRIYASTUTI, S.H., M.Hum.**

**AGUS SUBEKTI, S.H., M.H.**

ttd

**Dr.GUSRIZAL, S.H., M.Hum**

PANITERA PENGGANTI,

ttd

**I GEDE PUTU KARNACAYA, S.H**

**Perincian biaya perkara banding:**

1. Meterai..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan..... Rp. 139.000,-

J u m l a h ..... Rp. 150. 000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk salinan resmi,

Denpasar, Juni 2018

Panitera,

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

**NIP. : 19570827 198603 1 006**