



PUTUSAN

Nomor 129/Pdt/2017/PT DPS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

Ir. DEDE PRABOWO, Pekerjaan Swasta, dahulu bertempat tinggal di Banjar Pande, Desa Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampak Siring, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : I WAYAN PUTRAWAN, SH., Advokat yang berkantor di Kantor Hukum “ GHP, Advocates and Legal Consultant “, Jalan Tukad Yeh Penet No. 24 Renon, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20 Juni 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar dibawah Nomor 189/2017, semula sebagai **Tergugat**, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding**;

M E L A W A N

IDA AYU PUTU EKA KARTIKA, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal Banjar Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampak Siring, Kabupaten Gianyar, semula sebagai **Penggugat**, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Juni 2017 Nomor : 112/Pdt.G/2016/PN.Gin dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Halaman 1 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang hal yang tercantum dalam surat gugatan tertanggal 29 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perjanjian sewa-menyewa/Land Lease Agreement, atas tanah seluas 1000 M2, sebagian dari luas tanah 1.650 M2 milik Pengugat sesuai SHM No.1414 atas nama Penggugat yang terletak di Br.Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampak Siring, Kabupaten Gianyar dengan jangka waktu selama seumur hidup dengan harga Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sesuai Pasal 1 dan 2 Perjanjian Sewa-menyewa tertanggal 28 Desember 2004 dengan batas-batas:

Utara	: Tanah milik Pengugat;
Timur	: Tanah milik Guru Marsa dan Guru Kembar;
Selatan	: Tanah milik Pengugat;
Barat	: Tanah sawah milik Ibu Desi;
2. Bahwa sesuai Land Lease Agreement/Perjanjian sewa-menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 disepakati peruntukannya adalah untuk rumah tinggal Tergugat, namun setelah rumah dibangun Tergugat hanya menempati rumah tersebut kurang lebih 1 tahun sejak dibangun awal tahun 2006, karena dari sejak akhir tahun 2007 Tergugat sudah tidak lagi menempati rumah tersebut dan menghilang entah kemana tanpa memberitahukan kepada Penggugat;
3. Bahwa dalam Land Lease Agreement/Perjanjian Sewa-menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004, yang dilakukan antara Tergugat Ir.DEDE PRABOWO dengan Penggugat IDA AYU PUTU EKA KARTIKA, dimana pihak Tergugat selaku penyewa memiliki hak hukum atas sewa-menyewa tersebut, namun ternyata selaku pemegang hak sewa Tergugat memberikan kepada pihak ketiga yaitu

Halaman 2 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/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

Gery Wyne Labar untuk menikmati dan memanfaatkan keuntungan atas sewa-menyewa tanah tersebut, atau dalam istilah asing dikenal sebagai nominee, yang dapat diartikan pihak Tergugat selaku pemegang hak hukum atas perjanjian sewa-menyewa tersebut yang bertindak untuk kepentingan pihak lain. Berdasarkan hal tersebut dalam Land Lease Agreement/Perjanjian sewa-menyewa ini telah terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dengan demikian sudah sepatutnya Land Lease Agreement/Perjanjian sewa-menyewa ini untuk dibatalkan, karena tidak ada satupun perundang-undangan hukum Indonesia mengatur tentang nominee;

4. Bahwa sesuai Pasal 1 Land Lease Agreement/Perjanjian sewa-menyewa disebutkan masa sewa-menyewanya berlaku seumur hidup terhitung sajak ditanda tangani, yang dimuai sajak tanggal 28 Desember 2004, bahwa terhadap Pasal 1 Perjanjian sewa-menyewa ini tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1548 KUH.Perdata. tentang batas waktu sewa, seharusnya sesuai Pasal 1548 KUH.Perdata, dalam perjanjian sewa-menyewa batas waktunya ditentukan. Apakah 1 tahun, 2 tahun, 5 tahun dan seterusnya, dengan demikian terhadap ketentuan Pasal 1 Perjanjian sewa-menyewa yang menyetakan berlaku seumur hidup tidak sesuai dengan Pasal 1548 KUH.Perdata tentang batas waktu tertentu, karena tidak ada yang dapat menentukan umur hidup seseorang, dengan demikian telah terjadi pelanggaran dalam Land Lease Agreement/Perjanjian sewa-menyewa yaitu mengenai penentuan batas waktu sewa, untuk itu sudah sepatutnya terhadap perjanjian sewa-menyewa ini dinyatakan batal;
5. Bahwa sesuai Pasal 2 Perjanjian sewa disebutkan besarnya uang sewa sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) selama jangka waktu seumur, jumlah mana telah dibayar oleh pihak kedua Ir.DEDE

Halaman 3 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/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

PRABOWO/Tergugat(pihak penyewa) kepada pihak pertama IDA AYU PUTU EKA KARTIKA/Penggugat(pihak yang menyewakan), untuk penerimaan uang tersebut, perjanjian ini juga berlaku sebagai tanda terimanya yang sah;

6. Bahwa selama berlangsungnya sewa-menyewa ini, semua pihak, pungutan, kontribusi dan biaya lain yang timbul sesuai Land Lease Agreement/Perjanjian sewa-menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Penyewa/Tergugat, juga terhadap biaya pemakaian listrik dan telepon harus dibayar oleh pihak Kedua/Tergugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 Perjanjian sewa-menyewa tersebut. Bahwa semua biaya-biaya yang timbul termasuk biaya pungutan kontribusi yang seharusnya menjadi tanggungan pihak Penyewa/Tergugat sesuai Pasal 4 Perjanjian sewa-menyewa, justru dibebankan kepada Penggugat dari sejak tahun 2007 hingga saat ini, dengan demikian telah terjadi pengingkaran/kelalaian dari Tergugat terhadap Perjanjian sewa-menyewa ini;
7. Bahwa dari tahun 2007, sejak menghilangnya Tergugat dari rumah yang dibangun diatas tanah sewa sesuai perjanjian sewa-menyewa tertanggal 28 Desember 2004, hamper setiap tahun ada saja orang asing/orang yang tidak Penggugat kenal memasuki rumah tersebut tanpa meminta ijin kepada Penggugat selaku pemilik tanah dan tanpa memperdulikan lingkungan disekitarnya;
8. Bahwa sejak kepergian Tergugat dari rumah yang dibangun diatas tanah yang disewa dari Penggugat telah menimbulkan permasalahan yang antara lain yaitu, tidak pernah dibayarnya pajak bumi dan bangunan atas tanah beserta bangunan diatasnya, pungutan dari Desa, kontribusi dan biaya lain yang timbul yang disewa dihitung sejak tahun 2004 sampai saat ini dibebankan kepada Penggugat, disamping itu juga dengan kehadiran orang-orang asing yang tidak

Halaman 4 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/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 kenal memasuki rumah tersebut yang tidak jelas apa tujuan dan kegiatannya didalam rumah, sangat mengganggu ketenagnan dan ketentraman Penggugat selaku pemilik tanah;

9. Bahwa dengan kehadiran oran-orang asing yang tidak dikenal silih berganti memasuki rumah yang dibangun oleh Tergugat diatas tanah yang disewanya dari Penggugat akibat nominee yang dilakukan Tergugat kepada pihak Ketiga Gary Wyne Labar, telah membuat Penggugat merasa tidak nyaman terhadap prilaku orang-orang asing tersebut yang memasuki pekarangan Penggugat sebagai jalan keluar masuk rumah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik lahan, sehingga atas ketidak nyamanan ini Penggugat telah berusaha mencari tahu dimana keberadaab Tergugat guna membicarakan masalah penelantaran sewa-menyewa ini, namun sampai saat ini Penggugat tidak juga menemukan dimana keberadaan Tergugat;

10. Bahwa atas ditinggalkannya rumah yang dibangun diatas tanah milik Penggugat yang disewa oleh Tergugat sesuai Land Lease Agreement/Perjanjian Sewa-menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 telah menimbulkan kerugian baik meteriil maupun immaterial bagi Penggugat;

11. Bahwa secara meteriil dengan telah ditinggalkannya rumah yang dibangun diatas hak sewa dari tanah milik Penggugat, sesuai Land Lease Agreement/Perjanjian Sewa-menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004, muncul tagihan pajak bumi dan bangunan dari Dinas Pendapatan Daerah yang setiap tahunnya sesuai Bukti tagihan dari tahun 2011 s/d tahun 2016 kurang lebih sebesar Rp. 59.149.168,- (lima puluh sebilan juta seratus empat puluh sembilan ribu seratus enam puluh delapan rupiah), diluar biaya taguhan listrik, dan biaya pungutan lainnya selama ditinggalkan oleh Tergugat kurang lebih

Halaman 5 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/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

sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sehingga totalnya menjadi Rp. 84.149.168, (delapan puluh empat juta seratus empat puluh sembilan ribu seratus enam puluh delapan rupiah);

12. Bahwa secara immaterial atas tingkah laku orang-orang asing yang tidak Penggugat kenal yang silih berganti memasuki rumah yang dibangun oleh Tergugat diatas hak sewa dari tanah milik Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa tertekan dan tidak nyaman tinggal dirumah sendiri menghadapi orang-orang asing yang tidak dikenal, oleh karenanya adalah sangat pantas atas penelantaran dan adanya kehadiran orang-orang asing memasuki rumah tersebut dihukum untuk membayar sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;

13. Bahwa secara materiil maupun immaterial Penggugat telah dirugikan sebesar Rp. 1.084.149.168,- (satu miliar delapan puluh empat juta seratus empat puluh sembilan ribu seratus enam puluh delapan rupiah), akibat ditinggalkannya rumah yang dibangun oleh Tergugat yang disewanya dari Penggugat yang di nominee kan kepada orang asing yang bernama Gery Wyne Labar sesuai Land Lease Agreement/Perjanjian sewa-menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004;

Berdasarkan atas uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini dapat memutuskan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Land Lease Agreement/Perjanjian sewa-menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat atas tanah milik Penggugat seluas 1000 M2, sesuai SHM No. 1414;

Halaman 6 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil atas pajak bumi dan bangunan beserta biaya-biaya lainnya termasuk biaya tangihan listrik, dan biaya-biaya pungutan lainnya atas tanah yang disewa oleh Tergugat yang diatasnya berdiri bangunan kurang lebih sebesar Rp. 84.149.168,- (delapan puluh empat juta seratus empat puluh sembilan ribu seratus enam puluh delapan rupiah) dari tahun 2007 hingga saat ini kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini diucapkan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Penggugat atas ketidak nyamanan dari kehadiran orang-orang asing yang tak dikenal memasuki rumah, nominee yang dilakukan oleh Tergugat kepada orang asing yang bernama Gery Wyne Labar terhitung sejak putusan ini diucapkan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u:

Bila Pengadilan berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut (ex aequo et bono);

Membaca Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gianyar yang menyatakan bahwa pada tanggal 22 Juni 2017 Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Juni 2017 Nomor : 112/Pdt.G/2016/PN.Gin. untuk diperiksa dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Gianyar yang menyatakan bahwa pada tanggal 3 Juli 2017, permohonan banding tersebut telah

Halaman 7 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/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

diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak

Penggugat/Terbanding;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding telah mengajukan Memori Banding sebagaimana suratnya tertanggal 2 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat/Terbanding tidak ada mengajukan Kontra Mamori Banding atas Memori Banding tersebut;

Membaca Risalah Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara yang dibuat oleh Panitera dan Jurusita Pengadilan Negeri Gianyar yang telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Tergugat/Pembanding dan Penggugat/Terbanding sebagaimana suratnya masing-masing tertanggal 12 Juli 2017 untuk membaca berkas perkara sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Tergugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam surat Memori Bandingnya tertanggal 2 Agustus 2017 pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding dahulu Tergugat keberatan atas amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar dengan alasan bahwa Pembanding/Tergugat dalam jawaban/bantahan atas gugatan Terbanding/Penggugat ada mengajukan Eksepsi kewenangan Pengadilan Negeri dalam memeriksa perkara aquo berdasarkan asas actor sequitur forum rei. Patokan ini digariskan Pasal 118 HIR ayat 1 yang menegaskan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Pembanding dahulu Tergugat, oleh karena itu agar

Halaman 8 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/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

gugatan yang diajukan oleh Terbanding dahulu Penggugat tidak melanggar batas kompetensi relative gugatan harus diajukan dan dimasukkan kepada Pengadilan Negeri yang berkedudukan diwilayah atau daerah hukum tempat tinggal Pembanding dahulu Tergugat yaitu Pengadilan Negeri Bekasi walau Penggugat dahulu Terbanding mengajukan bukti berupa Surat Keterangan Domisili dari Perbekel Pejeng No.313/145/Pem/V1/2011, hal itu tidak memberikan bukti secara legal Pembanding bertempat tinggal di Pejeng karena yang seharusnya dipakai untuk alamat gugatan adalah mengacu pada Kartu Tanda Penduduk dan dalam Perjanjian "Land Lease Agreement" sudah jelas dinyatakan No.KTP milik Ir.Dede Prabowo(Tergugat/Pembanding)tertera jelas di Bekasi. Demikian pula Pembanding dahulu Tergugat keberatan atas pertimbangan hukum dan penolakan atas Eksepsi mengenai kekeliruan tentang pihak dalam gugatan dimana gugatan Terbanding dahulu Penggugat mengandung kesalahan terhadap subyeknya (error in Persona) dimana Majelis Hakim tidak memberikan informasi, dasar hukum, konsep dan penerapan " Nominee" karena tidak dikenal dalam sistem hukum di Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat dalam surat Memori Bandingnya tersebut dan setelah memeriksa,meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Juni 2013 Nomor 112/Pdt.G/2016/PN.Gin, beserta putusan Sela perkara tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Gianyar) telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan-keadaan serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya, oleh karena peristiwa yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat/Terbanding tidak dibantah oleh Tergugat/Pembanding yaitu

Halaman 9 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/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

bahwa isi dari perjanjian bertanggal 28 Desember 2004 tersebut adalah sewa-menyewa (Land Lease Agreement) dimana objek perjanjian adalah tanah yang terletak di Banjar Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Gianyar; Notaris dan Kantor Notaris tempat dibuatnya perjanjian tersebut berkedudukan di Kabupaten Gianyar, sehingga juga termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Gianyar, jika dihubungkan dengan asas cepat, sederhana dan biaya ringan maka pengajuan perkara ini di Pengadilan Negeri Gianyar adalah suatu hal yang tepat dan benar oleh karena jika terjadi sengketa akan memudahkan menghadirkan para saksi baik dari Kantor Notaris maupun protokol Notaris dan surat-surat yang dibutuhkan akan mudah dihadirkan dipersidangan, apalagi pada saat persidangan Pembanding/Tergugat telah mengajukan Surat Keterangan Domisili dari Perbekel Pejeng No.313/145/Pem/VI/2011 dimana Surat Keterangan tersebut tidak dibantah oleh Pembanding/Tergugat;

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai pertimbangan tentang “Nominee”, menurut hemat Majelis Hakim Banding (Pengadilan Tinggi Bali) bahwa apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Gianyar) adalah sudah tepat, benar dan berdasarkan hukum oleh karena “Nominee” jika dihubungkan dengan perjanjian sewa-menyewa (Land Lease Agreement) tersebut tidak memiliki dasar hukum dan tidak diatur dalam hukum positif di Indonesia sehingga perjanjian yang didasarkan pada Nominee apalagi objeknya adalah tanah dikategorikan sebagai perjanjian yang bertentangan dengan hukum lagipula perjanjian sewa-menyewa (Land Lease Agreement) tanggal 28 Desember 2004 tersebut melanggar syarat obyektif sahnyanya suatu perjanjian yaitu jangka waktu sewa-menyewa dalam perjanjian tersebut adalah seumur hidup;

Halaman 10 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/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

Jika seandainya ada kerugian akibat pembatalan perjanjian tersebut maka pihak yang dirugikan menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat mengajukan upaya hukum yang lainnya;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Gianyar), oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Juni 2017 Nomor :112/Pdt.G/2016/PN.Gin. dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihakTergugat/Pembanding tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat akan ketentuan Peraturan Perundang-undangan serta Peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Juni 2017 Nomor : 112/Pdt.G/2016/PN.Gin. yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat

Halaman 11 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/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

banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali, pada hari : **Rabu, tanggal 11 Oktober 2017**, oleh kami : Dr. ANDI ISNA RENISHWARI CINRAPOLE,SH.,MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bali selaku Hakim Ketua Majelis dengan I WAYAN SEDANA,SH.,MH. dan HERLINA MANURUNG,SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali tanggal 10 Agustus 2017 Nomor : 129/Pen.Pdt/2017/PT.DPS, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari : **Kamis, tanggal 26 Oktober 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh I GEDE IRIANA,SH.,MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

I WAYAN SEDANA,SH.,MH.

Dr.ANDI ISNA

RENISHWARI.C,SH.,MH.

t.t.d.

HERLINA MANURUNG,SH.,MH.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

I GEDE IRIANA, SH.,MH.

Halaman 12 dari 13 halaman Put.No.129/Pdt/2017/PT.DPS



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)

Denpasar, Oktober 2017.

Untuk salinan yang sah,

Panitera

H. Bambang Hermanto Wahid,SH.,M.Hum.

NIP. 19570827 198603 1 006.