



P U T U S A N

No.33/ Pdt/ 1992/ PT.DES .

DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ,

----- Pengadilan Tinggi Denpasar, mengadili perkara perdata dalam tingkat banding yang dilakukan dengan Hakim Tunggal dalam sidangnya telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara : -----

1. I NYOMAN MIRTA, umur 39 tahun ;-----
2. I KETUT BUDAYASA, umur 26 tahun, keduanya pekerjaan swasta, agama Hindu, bertempat tinggal di Banjar ----- Cepaka, Kelurahan Kapal, Kabupaten Dati II Badung, Pembanding I dan Pembanding II semula ----- sebagai Penggugat I dan Penggugat II, selanjutnya disebut sebagai :-----

----- PARA PENGUGAT / PEMBANDING -----  
m e l a w a n :-----

1. NI MADE PUJI alias MEN MAWA, umur 60 tahun ;-----
2. I NYOMAN SUDA, umur 36 tahun, sama-sama agama Hindu, bertempat tinggal di Banjar Basang Tamiang, Kelurahan Kapal, Kabupaten Dati II Badung, Terbanding I dan Terbanding II semula sebagai Ter----- gugat I dan Tergugat II , selanjutnya disebut sebagai :-----

----- PARA TERGUGAT / TERBANDING -----

----- Pengadilan Tinggi tersebut ;-----  
----- Telah membaca berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;-----

----- TENTANG DUDUKNYA PERKARA -----

Mengutip .....

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)

----- Mengutip dan memperhatikan semua uraian tentang hal ini yang termuat dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 Oktober 1991 No.81/ - PDE/G/1991/PN.DPS yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II -- untuk sebagian ;-----
  2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa adalah merupakan tanah warisan Nang Darya/I Wayan Jarni ( Kakek- Penggugat I dan Penggugat II ) ;-----
  3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah keturunan dari garis laki-laki " kepurusa " dan sebagai penerus keturunan yang sah " kepurusa " dari almarhum I Wayan Darya ;-----
  4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah ahli waris yang sah dari I Wayan Darya ;-----
  5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah selaku keturunan yang sah dan yang berhak mewarisi atas tanah sengketa ;-----
  6. Menghukum kedua belah pihak untuk membayar biaya -- perkara ini sebesar Rp.82.000,00 ( delapan puluh -- dua ribu rupiah ) masing-masing separo bagian ;-----
  7. Menolak gugatan selebihnya ;-----
- Membaca surat pernyataan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menerangkan bahwa -- pada tanggal 28 Oktober 1991 Para Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan akan pemeriksaan dalam -- tingkat banding terhadap putusan Pengadilan Negeri ter  
sebut .....

sebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 10 Nopember 1991 ;-----

----- Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut oleh para Penggugat/Pembanding telah diajukan memori banding tertanggal 10 Desember 1991 dan telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 5 Januari 1992 dan telah dijawab dengan kontra memori banding tertanggal 11 Januari 1992 dan telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 19 Januari 1992 ;-----

----- TENTANG HUKUMNYA -----

----- Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan perkara dalam tingkat banding oleh pihak Para Penggugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara cara menurut ketentuan Undang-Undang, demikian juga syarat-syarat lain telah dipenuhi, maka permohonan banding tersebut dapat diterima ;-----

----- Menimbang, bahwa pihak Penggugat/Pembanding telah mengajukan memori banding yang oleh Pengadilan Tinggi telah dipelajari dengan teliti dan dilampirkan dalam berkas perkara ini ;-----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi dapat menyetujui sepenuhnya pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat pertama sepanjang mengenai petitum ke 2,3,4 dan 5, sedangkan mengenai petitum ke 6,7,8 dan 9 dari gugatan Penggugat/Pembanding akan dipertimbangkan dan diputus sendiri oleh Pengadilan Tinggi ;-----

Menimbang .....





----- Menimbang, bahwa yang menjadi keberatan pokok dalam memori banding para Penggugat/Pembanding dan yang merupakan pokok perkara yang sebenarnya adalah perjanjian sewa menyewa antara almarhum I Wayan Darya ( ayah para Penggugat/Pembanding ) sebagai yang menyewakan dengan almarhum I Made Meja atau I Wayan Meja ( suami dari Tergugat I/Terbanding dan ayah dari Tergugat II/Terbanding ) sebagai penyewa tertanggal 17 April 1961 , yang dipertimbangkan dan diputus Pengadilan Negeri tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

----- Menimbang, bahwa sebelumnya oleh para Penggugat -- Pembanding perjanjian sewa menyewa ini semula dikatakan dilakukan secara lisan ,sesuai dengan pesan yang diterima dari ayah para Penggugat/Pembanding, dan oleh para -- Tergugat/Terbanding dikatakan perjanjian dilakukan secara tertulis dengan menunjukkan bukti T.II, akan tetapi -- oleh karena baik mengenai keberadaan perjanjian maupun mengenai isinya telah diakui oleh kedua belah pihak, maka bukti T.II dapat diterima sebagai bukti perjanjian sewa menyewa ;-----

----- Menimbang, bahwa para Penggugat/Pembanding mendasarkan gugatannya kepada pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para Tergugat/Terbanding mendasarkan haknya untuk menempati tanah sengketa secara turun temurun kepada pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata se --  
dangkan .....



dangkan Pengadilan Negeri dalam pertimbangan dan putusan  
nya mendasarkan hak para Tergugat/Terbanding kepada pa-  
sal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan menam-  
bahkan bahwa pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perda-  
ta harus dipandang sebagai ketentuan pelengkap ( acces-  
sories);-----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri dalam putusannya  
( halaman 23 ) mempertimbangkan bahwa Pengadilan Negeri  
menilai terbukti adanya fakta hukum berupa hubungan hu-  
kum keperdataan antara kedua pihak, sehingga masalah ini  
penyelesaiannya harus didasarkan pada Buku ke III Kitab  
Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tentang "Perikatan"

----- Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri --  
tersebut oleh pengadilan Tinggi dapat diterima akan te-  
tapi selanjutnya harus dipertimbangkan lagi mengenai Pe-  
rikatan yang mana atau Perikatan yang lebih khusus ;---

----- Menimbang, bahwa jika dilihat dalam sistimatik isi  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1320 Kitab Un-  
dang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai syarat-sya-  
rat terjadinya suatu persetujuan yang sah dan pasal --  
1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur Akibat  
Persetujuan, yang dimuat/diatur dalam Bab II mengenai -  
Perikatan yang lahir dari Kontrak atau Persetujuan. Se-  
dangkan pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata -  
dimuat dalam Bab VII mengenai Sewa Menyewa. Dari sini ter-  
nyata bahwa sewa menyewa adalah salah satu dari beberapa  
macam .....



macam persetujuan, seperti : Jual beli, Tukar menukar dan lain-lain, dengan perkataan lain Sewa menyewa adalah Peraturan Khusus dari Persetujuan. Oleh sebab itu dengan mengingat pepatah/adagium/motto " Lex specialis derogat lex generalis " maka untuk membuat atau menilai perjanjian-sewa menyewa harus didasarkan kepada pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;-----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan para Penggugat/Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang mendasarkan pertimbangannya kepada pasal-1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diterima dan selanjutnya membuat pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi -- terhadap gugatan pokok dalam perkara ini, bukan sebagai pelengkap ;-----

----- Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksa ma bunyi dan isi dari pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal ini memuat ketentuan umum mengenai sewa menyewa yaitu : -----

I . adanya/ditentukan jangka waktu tertentu, dan .....

II. adanya pembayaran suatu harga tertentu yang telah disanggupi/disepakati ;-----

----- Menimbang, selanjutnya bahwa perjanjian sewa menyewa antara almarhum I Wayan Darya ( ayah para Penggugat ) dengan almarhum I Made Meja atau I Wayan Meja --- ( suami dari Tergugat I dan ayah dari Tergugat II ) - tanggal 17 April 1961 ( Bukti T.II ) mengenai jangka waktu .....





waktu sewa menyewa hanya menyebutkan : -----

1. selama ia ( I Wayan Meja -penyewa ) serta ahli waris  
nya memerlukan, dan ;-----
2. untuk selama ia serta ahli warisnya masih ingin menyewa dan menempatinnya ;-----

----- Menimbang, bahwa dengan isi dan kata-kata dalam perjanjian sewa menyewa ( bukti T.II ) tersebut diatas ternyata jelas perjanjian tersebut tidak menentukan secara tegas jangka waktu untuk berapa lama sewa menyewa tersebut diadakan ;-----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian sewa menyewa antara almarhum I Wayan Darya sebagai yang menyewakan tanah dengan almarhum I Made Meja/I Wayan Meja -- sebagai penyewa tanah tertanggal 17 April 1961 ( bukti T.II ) adalah tidak sah menurut hukum karena pembuatannya /isinya tidak memenuhi/tidak sesuai dengan ketentuan -- Undang-Undang yaitu tidak memuat ketentuan jangka waktu sewa menyewa ;-----

----- Menimbang, bahwa memang maksud dari Undang-Undang ini jelas bahwa sewa menyewa tidak dapat berlaku secara turun temurun atau diwariskan, perjanjian sewa menyewa -- dapat dilanjutkan oleh ahli waris hanya untuk sisa ---- jangka waktu perjanjian sewa menyewa atau membuat perjanjian yang baru setiap selesai jangka waktu sewa menyewa diantara ahli waris mengenai tanah ( barang ) yang sama;

----- Menimbang, bahwa dengan meninggalnya I Wayan Darya  
( ayah .....)



( ayah dari para Penggugat ) sebagai pihak yang menyewa tanah dan I Made Meja atau I Wayan Meja (suami dari Tergugat I dan ayah dari Tergugat II ) sebagai pihak penyewa tanah, maka Tergugat I dan Tergugat II beserta setiap orang yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai alas hak untuk menempati tanah sengketa ;-----

----- Menimbang, bahwa karena Pengadilan Negeri mendasarkan pertimbangannya kepada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka didalam pertimbangan hukumnya yang dikaitkan dengan bukti T.I. dan T.II mengakui adanya hubungan hukum antara para Penggugat dengan para Tergugat untuk menempati tanah sengketa, tetapi Pengadilan Negeri tidak menyebutkan didalam diktum putusannya ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum Pengadilan Negeri mengenai pokok perkara ini tidak tepat dan hasil dari pertimbangan hukumnya tidak disebut/dibnyikan dalam diktum putusannya, maka Pengadilan Tinggi akan membatalkan putusan Pengadilan Negeri tersebut dalam perkara ini ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan para Penggugat mengenai :-- No.6 dan No.7 :Penguasaan tanah sengketa oleh para Tergugat tanpa alas hak yang sah ,No.8 :penyerahan tanah sengketa oleh para Tergugat kepada para Penggugat dengan sendirinya harus dikabulkan ;-----

Menimbang .....





----- Menimbang,,bahwa selanjutnya mengenai sita jaminan atas tanah sengketa pertimbangan Pengadilan Tinggi sebagai berikut :-----

1. Didalam jawaban,duplik dan kesimpulan para Tergugat- mengakui tanah sengketa adalah tanah yang disewah -- oleh suami/ayah mereka dari ayah para Penggugat ;---
2. Tidak ada dugaan bahwa para Tergugat akan mengalihkan atau menggelapkan atau memindahkan hak atas tanah -- sengketa kepada orang lain ;-----
3. Pengadilan Negeri tidak meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa ;-----

oleh sebab itu petitum gugatan para Penggugat yang ke 9 mengenai sita jaminan tidak dapat dikabulkan ;-----

----- Menimbangakhirnya,dengan dibatalkannya putusan Pengadilan Negeri mengenai pokok perkara,maka para Tergugat adalah pihak yang dikalahkan,oleh karenanya akan di bebaskan untuk memikul biaya perkara yang timbul dalam- tingkat banding ini ;-----

----- Mengingat akan bunyi pasal-pasal dari Peraturan - serta Undang-Undang yang berlaku ;-----

----- M E N G A D I L I -----

- Menerima permohonan banding dari para Penggugat / Pem banding ;-----
- Membatalkan putusan pengadilan Negeri Denpasar,tanggal 23 Oktober 1991 No.81/Pdt/G/1991/PN.DES ;-----
- Dan dengan mengadili sendiri : -----

1. Mengabulkan ...



1. Mengabulkan gugatan para Penggugat/Pembanding untuk sebahagian ;-----
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa adalah merupakan tanah yang ditinggalkan oleh almarhum Nang Darya ( I Wayan Jarni ) yaitu kakek para Penggugat/Pembanding ;-----
3. Menyatakan hukum bahwa para Penggugat/Pembanding adalah keturunan dari garis laki-laki kepurusa dan sebagai penerus keturunan yang sah kepurusa dari almarhum I Wayan Darya ;-----
4. Menyatakan hukum para Penggugat Pembanding adalah -- ahli waris yang sah dari I Wayan Darya ;-----
5. Menyatakan hukum bahwa para Penggugat/Pembanding adalah selaku keturunan yang sah dan yang berhak mewaris atas tanah sengketa ;-----
6. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah sengketa oleh para Tergugat/Terbanding adalah tanpa alas hak yang sah ;-----
7. Menyatakan hukum bahwa penguasaan atas tanah sengketa oleh para Tergugat/Terbanding adalah tidak sah ;----
8. Menghukum para Tergugat/Terbanding dan/atau siapa -- siapa yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa secara aman ( lasia ) kepada para Penggugat/Pembanding, bila perlu dengan bantuan alat Negara ;-----
9. Menghukum para Tergugat/Terbanding untuk membayar -- semua biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding ini yang ditetapkan sebesar Rp.15.000,- ( lima belas ribu rupiah ) ;-----

10. Menolak .....

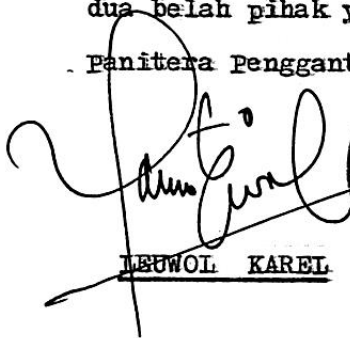


10. Menolak gugatan para Penggugat/Pembanding untuk se  
lain dan selebihnya ;-----

----- Demikian diputuskan pada hari ini : Kamis tanggal  
23 April 1992 oleh kami : B.H. SIBURIAN,SH Hakim / Wa-  
kil Ketua pengadilan Tinggi Denpasar yang berdasarkan -  
Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 24 -  
Maret 1992 No.33/pen.Pdt/1992/PT.Dps ditunjuk sebagai -  
Hakim Tunggal, putusan mana pada hari dan tanggal itu ju  
ga diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka -  
untuk umum oleh Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh --  
LEUWOL KAREL panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh ke-  
dua belah pihak yang berperkara .-----

panitera Pengganti,

H a k i m ,

  
LEUWOL KAREL



  
B. H. SIBURIAN,SH

Perincian biaya :

1. Redaksi putusan .....	Rp. 1.000,-
2. Meterai putusan .....	Rp. 1.000,-
3. Biaya administrasi .....	Rp. 13.000,-
	=====
Jumlah ....	Rp. 15.000,-
	=====