



PENETAPAN
NOMOR 203/PDT.P/2018/PN.DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata permohonan pada tingkat pertama telah menjatuhkan Penetapan dalam perkara permohonan yang diajukan oleh :

BERMAN SIMORANGKIR, jenis Kelamin Laki - laki, Medan , 14-10-1951,

Warga Negara Indonesia ,Wiraswasta, beralamat di Jalan Pucuk bang No.48, Tangtu, Kel/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Pemegang KTP Nomor 5171021410510001, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : ERWIN SIREGAR, S.H., M.H., SUTATIK, S.H., I WAYAN LASTIKAYASA, S.H., I PT. WINDU SEMARA PUTRA, S.H., NI MADE DYAH SUKASMINI M., S.H., ADRYAN CAHYO WUHONO S.H., NINING NUR DIANA, S.H., Para Advokat dan/atau Konsultan Hukum yang berkantor di ERWIN SIREGAR & ASSOCIATES Jl. Diponegoro 98, Pusat Pertokoan Kertawijaya Blok C-21, Denpasar - Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Februari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register No.584/Daf/2018, tanggal 7 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai Pemohon

Terhadap :

1. IAN CHARLILE BATEY , laki-laki ,Warga Negara Inggris , tempat dan tanggal lahir : Epsom , 30 Nopember 1935 , Pemegang Paspor No.548000317, dahulu bertempat tinggal di 603 Pearl St.Boulder ,Colorado 80302 ,USA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. CAROLYN GEBHARDT BATEY, perempuan, Warga Negara Amerika Serikat, Tempat dan tanggal lahir :Wisconsin, USA, 10 Maret 1941, Pemegang Paspor No. 565638112, dahulu bertempat tinggal di Villa Taman Otto, Bedulu Gianyar, sekarang bertempat tinggal di 603 Pearl St. Boulder, Colorado 80302, USA;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Putu Suta Adnyana, SH.MH.
2. Ni Nyoman Herawati, SH.

Keduanya Advokat berkantor di jalan Maluku B-3 Komplek Kertawijaya, Denpasar Bali, berdasarkan surat Kuasa Khusus yang ditanda tangani di Boulder, Negara Bagian Colorado, USA pada tanggal 15 Maret 2018 dan telah disahkan oleh Kedutaan Besar Republik Indonesia di Washington DC, Wilayah Columbia, USA, pada tanggal 21 Juni 2018, yang telah diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia oleh Pemerintah Tersumpah dan didaftarkan pula di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register No. 1542/Dat/2018 Tanggal 9 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai PARA TERMOHON ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Pemohon dan Para Termohon ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tanggal 6 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 08 Maret 2018 dalam Register Nomor 203/Pdt.P/2018/PN-Dps, telah mengajukan permohonan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2006, Pemohon bersama dengan Termohon telah membuat perjanjian sewa menyewa Notariil yaitu Perjanjian Nomor 54 Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi Dan Konversi Untuk Membeli di Notaris JOSEF SUNAR WIBISONO, SH Notaris di Denpasar terhadap sebuah bangunan tempat

Hal 2 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal yang berdiri diatas tanah dengan SHM Nomor 1187/Bedulu, seluas 3.900M² (tiga ribu Sembilan ratus meter persegi) yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 07-07—1998 nomor 22/Bedulu/1998, terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Gianyar, Kecamatan Blahbatu, Desa Bedulu, yang dikenal sebagai Bangunan Taman Otto Bedulu – Gianyar.

2. Bahwa dalam Perjanjian Nomor 54 tertanggal 27 Maret 2006, Pemohon menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Termohon dengan jangka waktu 99 (sembilan puluh Sembilan tahun) sejak tanggal 27-03-2006 (dua puluh tujuh maret dua ribu enam) dan akan berakhir pada tanggal 26-03-2105 (dua puluh enam maret dua ribu seratus lima. Termohon memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran uang sewa kepada Pemohon sebesar RP 163.200.000.00 (seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) setiap tahunnya.
3. Bahwa sejak perjanjian sewa menyewa tersebut telah dibuat pada tahun 2006 hingga saat ini, Pemohon tidak pernah menerima pembayaran uang sewa sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tersebut dari Termohon sebaga Pihak Penyewa.
4. Bahwa Pemohon pernah mencoba untuk menyelesaikan permasalahan antara Pemohon Termohon untuk dapat duduk bersama dan mencari jalan penyelesaian terbaik untuk kedua belah pihak dengan mengundang Termohon melalui surat undangan tertanggal 30 Januari 2018.
5. Bahwa menindaklanjuti undangan Pemohon tersebut, kemudian Pemohon dengan Termohon sepakat untuk mengadakan pertemuan pada tanggal 6 Februari 2018 di Rumah Makan Bendega Renon untuk menyelesaikan permasalahan Pemohon dengan Termohon. Namun, hingga saat ini, permasalahan antara Pemohon Termohon tidak juga mendapatkan titik temu penyelesaian yang disepakati oleh kedua belah pihak.
6. Bahwa dengan adanya permasalahan antara Pemohon dengan Termohon yang tidak kunjung mendapatkan titik temu penyelesaian yang disepakati oleh kedua belah pihak, sesuai dengan Pasal 10.2 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 54

Hal 3 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 27 Maret 2006, Pemohon berhak untuk meminta Ketua Pengadilan Negeri Denpasar agar mengangkat suatu Badan Pemisah yang terdiri dari 3 (tiga) orang untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan antara Pemohon dengan Termohon.

Pasal 10.2 (Paragraf 1 dan 2) Perjanjian Sewa Menyewa No.54 tertanggal 27 Maret 2006 berbunyi sebagai berikut:

“setiap perselisihan yang timbul dan/atau adanya perbedaan pendapat antara kedua belah pihak akan diselesaikan atas dasar pemufakatan antara kedua belah pihak,”

“apabila diantara kedua belah pihak tidak tercapai pemufakatan maka salah satu pihak berhak untuk meminta Ketua Pengadilan Negeri Denpasar supaya diangkatnya suatu Badan Pemisah yang terdiri dari 3 (tiga) orang,”

7. Bahwa sesuai dengan Pasal 10.2 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 54 tertanggal 27 Maret 2006, kami mohon agar suatu Badan Pemisah yang telah diangkat oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tersebut dapat memberikan keputusannya dalam jangka waktu 2(dua) bulan) terhitung mulai hari pengangkatannya sesudah diberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk membela kepentingan mereka masing-masing.

Pasal 10.2 (Paragraf 3) Perjanjian Sewa Menyewa No.54 tertanggal 27 Maret 2006 berbunyi sebagai berikut:

“dan Badan Pemisah tersebut harus memberikan keputusannya dalam tempo 2 (dua) bulan terhitung mulai hari pengangkatannya sesudah diberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk membela kepentingan mereka masing-masing,”

8. Bahwa sesuai dengan Pasal 10.3 Perjanjian Sewa Menyewa o. 54 tertanggal 27 Maret 2006 berbunyi sebagai berikut:

“ dan Badan Pemisah tersebut harus memberikan keputusannya dalam tempo 2 (dua) bulan terhitung mulai hari pengangkatannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**sesudah diberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk
membela kepentingan mereka masing-masing,”**

Berdasarkan beberapa alasan dan uraian tersebut diatas, selanjutnya melalui permohonan ini, kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar agar dalam tenggang waktu yang tidak terlalu lama, yaitu dapat:

1. **Mengangkat suatu Badan Pemisah yang terdiri dari 3 (tiga) orang untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan antara Pemohon dengan Termohon.**
2. **Memanggil para pihak yang berperkara, dalam hal ini Pemohon dan Termohon, agar permohonan yang kami ajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dapat segera terlaksana**
3. **Suatu Badan Pemisah yang telah diangkat oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tersebut dapat memberikan keputusannya dalam jangka waktu 2(dua) bulan terhitung mulai hari pengangkatannya sesudah diberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk membela kepentingan mereka masing-masing**
4. **Keputusan yang telah dikeluarkan oleh Badan Pemisah Penyelesaian Sengketa tersebut akan mengikat semua pihak dan merupakan putusan dalam tingkat tertinggi.**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Pemohon dan Para Termohon masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat permohonan Pemohon tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Kuasa Pemohon ;

Menimbang, bahwa Para Termohon telah mengajukan jawaban terhadap Permohonan Pemohon , yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Permohonan Pengangkatan Suatu Badan Pemisah yang diajukan oleh Pemohon di Pengadilan Negeri Denpasar adalah keliru, karena Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili sengketa yang terikat dalam perjanjian arbitrase sejak adanya Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Ketentuan hukum pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tersebut berbunyi : “ Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”.

Dalam permohonan ini yang dijadikan dasar oleh pemohon mengajukan Permohonan Pengangkatan Badan Pemisah ke Pengadilan Negeri Denpasar adalah Akta “Perjanjian Sewa-menyewa Dengan Hak Opsi Dan Konversi untuk Membeli” Nomor 54 tanggal 27 Maret 2006 antara Pemohon sebagai pemilik obyek yang disewakan dengan Termohon sebagai penyewa dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono, SH di Denpasar yang pada Pasal 10.2 nya berbunyi, “Setiap perselisihan yang timbul dan/ atau adanya perbedaan pendapat antara kedua belah pihak akan diselesaikan atas dasar pemufakatan antara kedua belah pihak.

Apabila diantara kedua belah pihak tidak tercapai pemufakatan maka salah satu pihak berhak untuk meminta Ketua Pengadilan Negeri di Denpasar untuk supaya diangkatnya suatu badan pemisah yang terdiri dari 3 (tiga) orang dan badan pemisah tersebut harus memberikan keputusannya dalam tempo 2 (dua) bulan terhitung mulai hari pengangkatannya sesudah diberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk membela kepentingan mereka masing-masing.”

Bahwa baik Pemohon maupun Termohon dalam perjanjian sewa menyewa tersebut telah memilih hukum yang berlaku adalah hukum Indonesia dan memilih arbitrase untuk menyelesaikan sengketa diantara mereka jika tidak tercapai mufakat. Hal ini tercantum sebagai judul dari Pasal 10 Akta “ Perjanjian

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

Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi Dan Konversi Untuk Membeli “ Nomor 54 tanggal 27 Maret 2006 itu yang berjudul : “Hukum yang berlaku dan Arbitrase”.

Oleh karena itu Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi Dan Konversi Untuk Membeli “ tersebut tunduk pada hukum arbitrase yang berlaku di Indonesia. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang berbunyi : “Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”.

Bahwa ketentuan mengenai arbitrase yang disepakati oleh Pemohon dan Termohon secara tertulis dalam Akta “ Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi Dan Konversi Untuk Membeli “ Nomor : 54 tanggal 27 Maret 2006 itu telah sesuai dengan bunyi pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tersebut di atas, sehingga mengikat kedua belah pihak yaitu Pemohon dan Termohon secara sah, sesuai pula dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dengan demikian, berlakulah ketentuan hukum Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, berbunyi : “ Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”.

Oleh karena itu Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili permohonan dari Pemohon karena para pihak yang bersengketa terikat dalam perjanjian arbitrase. Sehingga yang berwenang mengadili permohonan yang mengandung sengketa ini adalah lembaga arbitrase yang sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu Pengadilan Negeri Denpasar haruslah menyatakan diri tidak berwenang mengadili permohonan Pemohon ini atau setidaknya menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima ;

Hal 7 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya jika Pengadilan Negeri Denpasar tetap melanjutkan memeriksa atau mengadili permohonan Pemohon ini yang sudah jelas bukan menjadi wewenangnya, maka ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di dalam bagian eksepsi dipakai kembali di dalam Pokok Perkara ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
3. Bahwa Termohon menolak dalil-dalil permohonan Pemohon, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan tertulis diakui oleh Termohon ;
4. Bahwa Termohon menolak dengan tegas dalil permohonan Pemohon pada posita nomor 7 (tujuh) yang menyebutkan Termohon menyewa sebuah bangunan tempat tinggal. Karena yang benar adalah Termohon mempunyai hak sewa atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal sesuai dengan ketentuan Pasal 1.3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi dan Konversi Untuk Membeli “ Nomor 54 tanggal 27 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono, SH di Denpasar berbunyi : “Objek sewa” berarti sebidang tanah berikut sebuah bangunan rumah tinggal terletak di Taman Otto, Bedulu, Gianyar”. Sesuai dengan uraian di dalam halaman 2 (dua) dan 3 (tiga) akta perjanjian sewa menyewa tersebut yang dimaksud sebidang tanah adalah sebidang tanah hak milik Nomor : 1187/Bedulu, seluas 3.900 M2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07-07-1998 (tujuh juli seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) Nomor : 32/Bedulu/1998 terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, setempat dikenal sebagai persil/bangunan Taman Otto, Bedulu, Gianyar.

Jadi tidak benar Termohon hanya menyewa sebuah bangunan tempat tinggal sebagaimana didalilkan di dalam posita angka (1) permohonan Pemohon, melainkan menyewa sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal berdinding tembok, atap genteng, lantai keramik, berikut segala turutannya termasuk hak pemakaian listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), air sumur

Hal 8 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bor dan saluran telepon, sesuai dengan uraian pada halaman 3 (tiga) akta perjanjian sewa menyewa No : 54 tersebut ;

5. Bahwa terhadap dalil-dalil posita nomor 2 dan nomor 3 permohonan Pemohon, akan Termohonanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Termohon menyewa tanah dan bangunan tersebut selama 99 tahun ditambah hak opsi untuk memperpanjang jangka waktu sewa menyewa itu selama 50 tahun (lima puluh tahun).
- Adapun besarnya uang sewa setiap tahun adalah Rp. 163.200.000,00 (seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah). Di dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 54 tersebut ditentukan uang sewa wajib dibayar oleh Termohon kepada Pemohon setiap tahun sekali. Untuk pembayaran uang sewa itu antara Pemohon dengan Termohon telah membuat kesepakatan yang tertuang di dalam Akta Pengakuan Hutang nomor 5 tanggal 27 Maret 2006 yaitu Pemohon mengakui berhutang kepada Termohon karena pinjaman uang sebesar Rp 1.360.000.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan atas hutang tersebut Pemohon sebagai pihak yang berhutang wajib membayar bunga uang kepada Termohon sebagai pihak penagih hutang sebesar 12% (dua belas persen) setiap tahun atau sebesar Rp 163.200.000,00 (seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) yaitu sama dengan jumlah uang sewa yang wajib dibayar oleh Termohon kepada Pemohon setiap tahun ;
- Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 3 alinea kedua “ Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi dan Konversi Untuk Membeli “ nomor 54 tanggal 27 Maret 2006 menyebutkan pembayaran uang sewa dilakukan oleh pihak kedua (Termohon) kepada pihak pertama (Pemohon) dengan kompensasi kewajiban bunga yang harus dibayar oleh pihak pertama (Pemohon) kepada pihak kedua (Termohon) tersebut dalam Akta Pengakuan Hutang tertanggal 27 Maret 2006 nomor 52 yang dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono, SH.
- Bahwa Pemohon hingga saat ini tidak pernah secara langsung membayar bunga pinjamannya sebesar Rp 163.200.000,- (seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) kepada Termohon, karena kewajiban pembayaran bunga

Hal 9 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps

Disclaimer

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



oleh Pemohon itu telah dijadikan pengganti (kompensasi) kewajiban pembayaran uang sewa dari Termohon yang besarnya sama dengan besarnya bunga pinjaman setiap tahunnya yaitu Rp.163.200.000,- (seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah). Dengan demikian tidak benar Termohon tidak pernah membayar uang sewa sebesar Rp 163.200.000,00 (seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) setiap tahunnya kepada Termohon sejak tahun 2006 sampai saat ini, karena pembayaran sewa oleh Pemohon dilakukan dengan kompensasi atau diganti dengan kewajiban bunga uang yang harus dibayar oleh Termohon kepada Pemohon setiap tahun sejak berlakunya perjanjian sewa menyewa itu tahun 2006 yaitu sebesar 163.200.000,00 (seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) ;

6. Bahwa Termohon menolak dalil-dalil Pemohon dalam posita Nomor : 4 dan 5, karena sengketa antara Pemohon dengan Termohon tidak dapat diselesaikan bukan disebabkan oleh pihak Termohon, melainkan karena pihak Pemohon secara sepihak menyatakan tidak pernah menerima uang sewa dari Pemohon, padahal uang sewa sudah dibayar dengan kompensasi bunga uang yang dipinjam Pemohon dari Termohon sebagai penggantinya seperti telah diuraikan di atas ;
7. Bahwa Termohon menolak dalil-dalil permohonan Pemohon dalam posita nomor : 5, 6, 7 dan 8 yang mendasarkan kepada pasal 10.2 dan 10.3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.54 tanggal 27 Maret 2006, karena tidak benar Termohon tidak membayar sewa dan karena Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa atau mengadili permohonan Pemohon untuk mengangkat suatu Badan Pemisah, sebab telah ditentukan di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 54 tersebut bahwa sengketa yang diajukan di dalam permohonan Pemohon adalah wewenang lembaga arbitrase setelah berlakunya Undang-Undang Nomor : 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ;
8. Bahwa permintaan atau tuntutan pembayaran uang sewa yang diajukan oleh Pemohon dan permintaan atau tuntutan lainnya di dalam petitum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonannya harus ditolak, karena tidak terbukti Termohon tidak pernah membayar uang sewa bahkan sebaliknya terbukti Termohon telah membayar uang sewa setiap tahun dengan kompensasi bunga uang yang dipinjam oleh Pemohon sebesar Rp.163.200.000,- (Seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) yang wajib dibayar oleh Pemohon kepada Termohon setiap tahun.

Selain itu permohonan Pemohon bukan merupakan wewenang Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa atau mengadilinya, melainkan wewenang Lembaga Arbitrase sebagaimana telah diuraikan di atas.

Selain itu tuntutan atau permintaan di dalam permohonan Pemohon tidak jelas apa yang dituntut atau diminta, melainkan pada pokoknya hanya permintaan pengangkatan Badan pemisah yang bukan lagi merupakan wewenang Pengadilan Negeri Denpasar, karena itu permohonan atau tuntutan Pemohon haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

9. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di dalam bagian Kompensi dipakai kembali di dalam bagian Rekonpensi ini sebagai satu kesatuan.
10. Bahwa antara Pemohon (dalam rekonpensi) dengan Termohon (dalam rekonpensi) terikat perjanjian sewa-menyewa sebagaimana tercantum di dalam Akta "Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Hak Opsi dan Konversi untuk Membeli Kembali" Nomor : 54 tertanggal 27 Maret 2006 yaitu Pemohon menyewa sebidang tanah hak milik beserta bangunan termasuk hak pemakaian listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), air sumur bor dan saluran telepondengan segala turutannya di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1187/Bedulu, luas 3.900M2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi), Surat Ukur tanggal 07-07-1998 (tujuh juli seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar setempat dikenal sebagai persil/bangunan Taman Otto, Bedulu, Gianyar, atas nama Berman Simorangkir (Termohon).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun jangka waktu sewa adalah selama 99 tahun (sembilan puluh sembilan tahun) terhitung sejak tanggal 27 Maret 2006 dan berakhir pada tanggal 26 Maret 2105 ditambah dengan Hak Opsi untuk memperpanjang sewa-menyewa tersebut selama 50 tahun (lima puluh tahun) lagi;

11. Bahwa uang harga sewa-menyewa tersebut di atas disepakati sebesar Rp. 163.200.000,- (Seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) setiap tahun, dan pembayaran uang sewa dilakukan oleh Pemohon kepada Termohon dengan kompensasi kewajiban bunga yang harus dibayar oleh Termohon kepada Pemohon setiap tahun sebagaimana tersebut dalam Akta Pengakuan Hutang antara Pemohon dengan Termohon Nomor: 52 tanggal 27 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono, SH di Denpasar, sebesar Rp. 163.200.000,- (Seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah).

Bahwa Termohon tidak pernah secara langsung membayar bunga sebesar Rp. 163.200.000,- (Seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) sebagai pihak yang berhutang kepada Pemohon sebagai Pihak Penagih Hutang sebagaimana disebutkan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor: 52 tanggal 27 Maret 2006 tersebut, karena bunga uang sebesar Rp. 163.200.000,- (Seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) telah disepakati sebagai Pengganti (kompensasi) uang sewa yang wajib dibayar oleh Pemohon kepada Termohon sebagaimana ditentukan pasal 3 Akta "Perjanjian Sewa-Menyewa Dengan Hak Opsi Dan Konversi Untuk Membeli" nomor : 54 tanggal 27 Maret 2006 ;

12. Bahwa Termohon di dalam Permohonannya dalam bagian rekonpensi telah mendalilkan Pemohon tidak pernah membayar uang sewa adalah tidak benar. Sehingga sengketa yang diajukan oleh Termohon (Pemohon dalam konpensi) melanggar perjanjian notariil yang tertuang dalam akta-akta autentik yang merupakan bukti-bukti sempurna antara Pemohon dengan Termohon sebagaimana diuraikan di bagian konpensi. Selain itu, perbuatan Termohon tersebut adalah tidak wajar dan tidak sesuai dengan kepatutan dalam

Hal 12 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat. Perbuatan Termohon itu dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon baik secara materiil maupun secara moril, sehingga Pemohon berhak menuntut Termohon agar membayar ganti kerugian materiil maupun moril kepada Termohon. Adapun kerugian yang dialami Pemohon adalah sebagai berikut :

12.1. Kerugian Materiil :

A. Ganti Kerugian Atas Batalnya Pemindahan Hak Sewa :

Bahwa sekitar awal tahun 2018 sebelum permohonan (dalam konpensasi) diajukan oleh Termohon ke Pengadilan Negeri Denpasar, Pemohon hendak menggunakan haknya untuk memindahkan/ mengoperkan hak sewanya kepada pihak/orang lain, sesuai ketentuan pasal 5 huruf b Akta Perjanjian sewa-menyewa Nomor: 54 tersebut di atas, yaitu kepada seorang warga negara Australia bernama Tuan Peter Cook dan telah sepakat dengan harga pemindahan atau pengalihan hak sewa sebesar US\$ 425,000 (Empat ratus dua puluh lima ribu dolar Amerika Serikat) setara Rp 6.154.425.000 (Enam miliar seratus lima puluh empat juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) berdasarkan kurs per tanggal 6 Juli 2018 Dolar Amerika Serikat US\$ 1(satu dolar Amerika Serikat) sama dengan Rp.14.481 (empat belas ribu empat ratus delapan puluh satu rupiah). Akan tetapi karena adanya sengketa uang sewa dari Termohon dan berlanjut dengan pengajuan permohonan (dalam konpensasi) oleh Termohon rekonsensi ke Pengadilan Negeri Denpasar, dan sengketa tersebut diketahui oleh Tuan Peter Cook, sehingga yang bersangkutan membatalkan niatnya sebagai penerima pemindahan hak sewa. Akibatnya Pemohon (dalam Rekonsensi) dirugikan akibat perbuatan Termohon (dalam Rekonsensi) sebesar US\$ 425,000 (Empat ratus dua puluh lima ribu dolar Amerika Serikat) setara Rp 6.154.425.000 (Enam miliar seratus lima puluh empat juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah). Untuk itu Pemohon menuntut agar Termohon dihukum membayar ganti kerugian kepada Pemohon atas batalnya pemindahan hak sewa sebesar US\$ 425,000 (Empat ratus dua puluh lima ribu dolar Amerika Serikat) setara Rp 6.154.425.000 (Enam miliar seratus lima puluh empat juta

Hal 13 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat permohonan ini mendapatkan putusan tetap ;

B. Ganti Kerugian Atas Biaya Pengurusan Surat Kuasa :

Bahwa dengan adanya permohonan (dalam konpensasi) yang diajukan oleh Termohon ke Pengadilan Negeri Denpasar dan terdaftar sebagai perkara permohonan Nomor : 203/Pdt.P/2018/PN.Dps ini, maka oleh karena Pemohon saat ini berada di Amerika Serikat dan tidak bisa beracara di pengadilan di Indonesia dalam hal ini Pengadilan Negeri Denpasar, sehingga Pemohon memerlukan menunjuk kuasa untuk mewakili kepentingan dan membela hak-hak pemohon. Untuk itu memerlukan surat kuasa dan surat kuasa itu menurut hukum Indonesia wajib didaftarkan di perwakilan Republik Indonesia di Amerika Serikat agar dapat dipakai secara sah di Pengadilan Negeri Denpasar. Pada waktu pertama kali mendapatkan Surat Panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Denpasar, menyebabkan Pemohon (suami istri) yang sedang berada di New Mexico berada dalam jarak yang cukup jauh dengan Perwakilan Republik Indonesia yang terdekat berada di San Fransisco. Setelah Pemohon menghubungi Perwakilan Republik Indonesia di San Fransisco, Pemohon diminta melengkapi surat-surat berkenaan dengan domisili Pemohon di Colorado, akhirnya Pemohon pulang Ke Colorado dan memakai jasa pihak lain pula untuk membantu mengurus kelengkapan surat kuasa tersebut berikut pendaftarannya di Perwakilan Republik Indonesia di Washington DC serta mengirimkan ke Indonesia. Dalam hal ini Pemohon telah dirugikan karena mengeluarkan biaya sebesar US\$ 647 (Enam ratus empat puluh tujuh dolar Amerika Serikat) setara Rp. 9.369.207,- (Sembilan juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus tujuh rupiah) berdasarkan kurs per tanggal 6 Juli 2018 US\$ 1(satu dolar Amerika Serikat) sama dengan Rp.14.481 (empat belas ribu empat ratus delapan puluh satu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ongkos-ongkos taksi di USA ... ke dan dari kantor Notaris di San Rafael, California, lalu naik taksi dari San Rafael ke San Fransisco, Konsuler Jenderal Indonesia, April 2018 US\$ 145 (seratus empat puluh lima dolar Amerika Serikat)
- Biaya-biaya Fedex untuk layanan kurir mengenai Surat Kuasa dari Colorado ke Washington DC (Kedutaan Besar Indonesia) dan biaya-biaya Fedex dari Washington DC ke Colorado pada awal Juni 2018 (Pengajuan Surat Kuasa yang ditolak oleh Kedutaan Besar Indonesia) US\$ 85 (delapan puluh lima dolar Amerika Serikat)
- Layanan kurir untuk mendapatkan Surat Kuasa yang disetujui oleh Sekretariat Negara Bagian Colorado di Denver, pertengahan Juni US\$ 50 (lima puluh dolar Amerika Serikat)
- Layanan khusus yang berbasis di Washington DC untuk menangani persetujuan Surat Kuasa oleh Sekretariat Federal Negara Bagian, dan kemudian Kedutaan Besar Indonesia di Washington DC, dengan layanan kilat (ekspres) semalam oleh Fedex dari Colorado ke Washington DC, dan kembali dari Washington DC ke Colorado. Minggu ke-3 bulan Juni.... US\$ 300 (tiga ratus dolar Amerika Serikat)
- Biaya DHL Kilat (ekspres) untuk mengirimkan paket Surat Kuasa dari Colorado ke Bali, berakhir Juni 2018 ... US\$ 67 (enam puluh tujuh dolar Amerika Serikat).

Oleh karena itu Pemohon menuntut agar Termohon dihukum membayar ganti kerugian kepada Pemohon atas biaya pengurusan surat kuasa sebesar US\$ 647 (Enam ratus empat puluh tujuh dolar Amerika Serikat) setara Rp. 9.369.207,- (Sembilan juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus tujuh rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat permohonan ini mendapatkan putusan tetap ;

12.2. Ganti Kerugian Moril :

Bahwa akibat perbuatan Termohon yang mempersoalkan uang sewa padahal uang sudah diganti (kompensasi) dengan bunga uang yang dipinjamnya
Hal 15 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan di atas, telah membuat perasaan dan pikiran Pemohon menjadi tertekan dan sulit berkonsentrasi dalam bekerja, sehingga Pemohon dirugikan secara moril. Walaupun sulit untuk menetapkan kerugian moril dengan sejumlah uang, namun wajar kiranya jika Pemohon menuntut agar Termohon dihukum untuk membayar ganti kerugian moril kepada Pemohon sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat permohonan ini mendapatkan putusan tetap ;

13. Bahwa Pemohon untuk menjamin Termohon memenuhi putusan di dalam perkara permohonan ini, Pemohon mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar, agar meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Termohon berupa :

13.1. Sebidang tanah hak milik Nomor : 1187/Bedulu, seluas 3.900 M2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07-07-1998 (tujuh juli seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) Nomor : 32/Bedulu/1998 terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, berikut bangunan dengan segala turutannya setempat dikenal sebagai persil/bangunan Taman Otto, Bedulu, Gianyar, atas nama Berman Simorangkir ;

13.2. Tanah berikut bangunan di atasnya dengan segala turutannya yang terletak di Jalan Pucuk Bang Nomor: 48, Tangtu, Kel/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar ;

14. Bahwa mengingat perbuatan Termohon yang telah merugikan Pemohon, kemungkinan Termohon tidak akan sukarela memenuhi putusan dalam perkara permohonan ini, maka patutlah Termohon dihukum untuk membayar denda sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Termohon memenuhi putusan permohonan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa permohonan ini berdasarkan bukti-bukti autentik, sehingga putusan dalam permohonan ini patut dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain yang diajukan oleh Termohon.

Berdasarkan segala uraian di dalam jawaban Termohon dalam Konpensi dan Permohonan Pemohon dalam Rekonpensi ini, mohon Pengadilan Negeri Denpasar/Badan Pemisah berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili permohonan dari Pemohon atau setidaknya menyatakan permohonan Pemohon tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PEKARA :

DALAM KONPENSI :

- Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum Termohon telah berbuat melawan hukum yang merugikan Pemohon ;
3. Menyatakan hukum uang sewa atas obyek sewa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi dan Konversi Untuk Membeli Nomor 54 Tanggal 27 Maret 2006 telah dibayar oleh Pemohon sebagai Penyewa dengan kompensasi kewajiban bunga uang yang harus dibayar oleh Termohon kepada Pemohon sebesar Rp.163.200.000,- (Seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) setiap tahun sebagaimana tersebut dalam Akta Pengakuan Hutang antara Pemohon sebagai pihak Penagih Hutang dengan Termohon sebagai pihak Yang Berhutang Nomor: 52 tanggal 27 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono, SH di Denpasar ;
4. Menghukum Termohon untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon berupa

Hal 17 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.1. Kerugian Materiil :

A. Ganti Kerugian Atas Batalnya Pemindahan Hak Sewa :

Menghukum Termohon untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon atas batalnya pemindahan hak sewa sebesar US\$ 425,000 (Empat ratus dua puluh lima ribu dolar Amerika Serikat) setara Rp 6.154.425.000 (Enam miliar seratus lima puluh empat juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat permohonan ini mendapatkan putusan tetap ;

B. Ganti Kerugian Atas Biaya Pengurusan Surat Kuasa :

Menghukum Termohon untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon atas biaya pengurusan surat kuasa sebesar US\$ 647 (Enam ratus empat puluh tujuh dolar Amerika Serikat) setara Rp. 9.369.207,- (Sembilan juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus tujuh rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat permohonan ini mendapatkan putusan tetap ;

4.2. Ganti Kerugian Moril :

Menghukum Termohon untuk membayar ganti kerugian moril kepada Pemohon sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah) dengan seketika dan sekaligus pada saat permohonan ini mendapatkan putusan tetap ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan atas harta kekayaan Termohon berupa :

5.1. Sebidang tanah hak milik Nomor : 1187/Bedulu, seluas 3.900 M2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07-07-1998 (tujuh Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) Nomor : 32/Bedulu/1998 terletak di Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, berikut bangunan dengan segala turutannya setempat dikenal sebagai persil/bangunan Taman Otto, Bedulu, Gianyar, atas nama Berman Simorangkir ;

Hal 18 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.2. Tanah berikut bangunan di atasnya dengan segala turutannya yang terletak di Jalan Pucuk Bang Nomor: 48, Tangtu, Kel/Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar ;

6. Menghukum Termohon untuk membayar denda sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Termohon memenuhi putusan ini ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain dari Termohon.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Pemohon dalam Konpensi/ Termohon dalam Rekompensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau ;

Apabila berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Pemohon terhadap jawaban Para Termohon telah memberikan tanggapan tertanggal 16 Juli 2018;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya dipersidangan Pemohon telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup, telah dilegalisir sesuai dengan aslinya, fotokopi mana diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-2, sebagai berikut :

1. Foto Copy Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi dan Konversi untuk membeli, tertanggal 27 Maret 2006 Nomor 54 yang dibuat dihadapan Notaris JOSEF SUNAR WIBISONO,SH. Notaris di Denpasar , diberi tanda bukti : P-1;
2. Foto Copy KTP Nomor 5171021410510001 atas nama BERMAN SIMORANGKIR , diberi tanda P-2 ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Pemohon tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Para Termohon mengajukan bukti Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. Foto Copy Akta Pengakuan Hutang Nomor : 52 tanggal 27-03-2006 antara Tuan Berman Simorangkir /Pemohon sebagai pihakKesatu (Yang berhutang) dengan Nyonya Carolyn Gebhart Batey dan Tuan IAN. Carlile Batey /Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon sebagai pihak kedua (Penagih Hutang) yang dibuat di Kantor Notaris J.S Wibisono,SH. di Denpasar; diberi tanda bukti T-1 ;

2. Foto Copy Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Opsi dan Konversi Untuk Membeli Nomor : 54 tanggal 27-03-2006 antara Tuan Berman Simorangkir sebagai pihak pertama (Pemilik) dengan Nyonya Carolyn Gebhart Batey dan Tuan IAN. Carlile Batey sebagai pihak kedua (Penyewa) yang dibuat di Kantor Notaris J.S Wibisono,SH. di Denpasar, diberi tanda bukti T-2 ;
3. Foto Copy Akta Kuasa Nomor : 55 tanggal 27-03-2006 dari tuan Tuan Berman Simorangkir kepada Tuan IAN. Carlile Batey yang dibuat di Kantor Notaris J.S Wibisono,SH. di Denpasar, diberi tanda bukti T-3 ;
4. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 502/2006 Peringkat : I (Pertama) Pemegang Hak Tanggungan Ian Carlile dan Carolyn Gebhardt Batey bertempat tinggal di Gianyar, Taman Otto, diberi tanda bukti T-4 ;
5. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 246/2006 atas nama Ian Carlile dan Carolyn Gebhardt Batey tanggal 24-04-2006 yang dibuat di Kantor Notaris N.W. Sukarmini, S.H di Gianyar, diberi tanda bukti T-5 ;
6. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1187/Desa Bedulu NIB Nomor : 22.05.02.07.00032 letak tanah di Desa Bedulu No. 137 Persil Nomor : 48, Klas I, Surat Ukur tanggal 7-7-1988 Nomor 32/Bedulu/1998 Luas 3900 M2 atas nama Berman Simorangkir, tanda bukti T-6 ;
7. Foto Copy Surat dari Peter Cook yang ditujukan kepada pihak yang berkepentingan, tanda bukti T-7 ;
8. Foto Copy Expenses Related to Providing the Power of Attorney Document to Mr. Putu Suta tertanggal 9 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Ian Batey sudah diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia, tanda bukti T-8 ;
9. Foto Copy Nota Pengiriman Dokumen melalui DHL Express tanggal 09-07-2018 sejumlah US\$68 sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia, tanda bukti T-9 ;
10. Foto Copy Nota Pembayaran Hotel Courtyard Marriot tanggal 16-04-2018 sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia, tanda bukti T-10 ;
11. Foto Copy Kuitansi pembayaran dari Ian C Batey/Carolyn G Batey tanggal 30-05-2018 nomor seri 1154118052 ditujukan kepada kedutaan Indonesia sejumlah \$25.00 sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia, tanda bukti T-11;

Hal 20 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto Copy Tagihan dari Johnson Kightlinger & Company 4999 Pearl East Circle, Suite 103, Boulder, CO 80301-2654 ditujukan kepada Batey Boulder, LLC 603 Pearl Street Boulder, CO 80302-5003 tanggal 27-06-2018 nomor 1805957 sejumlah \$300 sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia, tanda bukti T-12;

13. Foto Copy Nota pengiriman dokumen melalui DHL dari Pak Mail, G. Karpel Phone : 303-444-0831, 2525 Araphoe Ave Unit E4 Boulder CO 80302, United States ditujukan kepada kantor Advokat Puta Suta & Associates jalan Maluku B-3 Komplek Kertawijaya 80113, Denpasar Bali tanggal 22-06-2018 sejumlah \$68 sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia, tanda bukti T-13;

14. Foto Copy Nota pengiriman dokumen melalui FedEx Office sejumlah \$44.26 yang dikirim pada tanggal 06 Juni 2018 sudah diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia. tanda bukti T-14 ;

Menimbang, bahwa Para Termohon dipersidangan tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara persidangan perkara ini , yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan penetapan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Para Termohon dalam jawabannya atas permohonan Pemohon tersebut telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat menyangkut kewenangan absolut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg terlebih dahulu Pengadilan akan mengambil putusan atas eksepsi Termohon tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya , Pemohon pada pokoknya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar agar dalam tenggang waktu yang tidak terlalu lama dapat Mengangkat suatu Badan Pemisah yang terdiri dari 3 (tiga) orang untuk menyelesaikan sengketa diluar Pengadilan antara

Hal 21 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon dengan Termohon dan Badan Pemisah tersebut harus memberikan keputusannya dalam Tempo 2 (dua) bulan terhitung mulai hari pengangkatannya sesudah diberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk membela kepentingan mereka masing-masing;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya para Termohon menyatakan bahwa Permohonan Pengangkatan Suatu Badan Pemisah yang diajukan oleh Pemohon di Pengadilan Negeri Denpasar adalah keliru, karena Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili sengketa yang terikat dalam perjanjian arbitrase sejak adanya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan, apakah Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara permohonan aquo?;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti secara cermat tentang bukti P-1 yaitu tentang Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi dan Konversi Untuk Membeli “ antara Pemohon sebagai pemilik obyek yang disewakan dengan Termohon sebagai penyewa yang dibuat dihadapan Notaris J.S.Wibisono ,SH. di Denpasar maka Hakim berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut Pemohon dan Para Termohon telah sepakat dengan menentukan pilihan hukum untuk menggunakan Lembaga Arbitrase menurut hukum yang berlaku di Indonesia untuk menyelesaikan sengketa diantara mereka jika tidak tercapai mufakat .Hal mana tercantum sebagai judul dari pasal 10 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Opsi Dan Konversi Untuk Membeli “ Nomor 54 tanggal 27 Maret 2006 yang berjudul : “ Hukum yang berlaku dan Arbitrase”.

Menimbang, bahwa ketentuan dalam pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa “ Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa;

Hal 22 dari 24 Hal Putusan Sela Nomor 203/Pdt.P/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon dan Para Termohon telah membuat kesepakatan dengan memilih Arbitrase untuk menyelesaikan sengketa apabila tidak tercapai mufakat sehingga perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, maka hal tersebut telah memenuhi bunyi pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa tentang pengangkatan Badan Pemisah atau penunjukan arbiter sebagaimana yang dimohonkan oleh Pemohon dalam permohonannya adalah merupakan suatu prosedur yang harus dilakukan dalam lingkup penyelesaian sengketa melalui Arbitrase ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ditegaskan bahwa : “ Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase “

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 11 Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ditentukan bahwa :

- (1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjian ke Pengadilan;
- (2) Pengadilan Negeri Wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, Pengadilan berpendapat materi permohonan Pemohon secara substansial termasuk cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar kewenangan peradilan umum, yang mana penyelesaian perkaranya menjadi kewenangan absolut dari Lembaga Arbitrase;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena penyelesaian perkara aquo menjadi kewenangan Lembaga Arbitrase, maka Pengadilan Negeri Denpasar harus menyatakan diri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, sehingga eksepsi Termohon beralasan hukum dan dapat dikabulkan dan sebagai implikasi yuridisnya maka dengan sendirinya Pengadilan tidak melanjutkan pemeriksaan pokok perkara aquo ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Termohon dapat dikabulkan, maka Pemohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;

MENETAPKAN:

1. Mengabulkan Eksepsi para Termohon tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara permohonan ini;
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.906.000,- (sembilan ratus enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari : RABU, tanggal 1 Agustus 2018 oleh IDA AYU NYOMAN ADNYADEWI,SH.MH. sebagai Hakim Tunggal , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 203/Pdt.P/2018/ PN Dps tanggal 08 Maret 2018 putusan tersebut pada hariitu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut dengan dihadiri oleh IDA BAGUS ARY WIDIATMIKA,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan Kuasa Pemohon dan Kuasa para Termohon ;

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Ida Bagus Ary Widyatmika,SH

H a k i m,

t.t.d.

Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi S.H,M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERINCIAN BIAYA :

1. Biaya pendaftaran.....Rp. 30.000,-
2. Biaya prosesRp. 50.000,-
3. Biaya PanggilanRp. 810.000,-
4. PNBP Rp. 5.000,-
3. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-
4. Redaksi Rp. 5.000,-
- Jumlah.....Rp. 906.000,-

(Sembilan ratus enam ribu rupiah).

CATATAN :

Dicatat disini bahwa salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor ; 203/Pdt.P/2018/PN.Dps tanggal, 1 Agustus 2018, diberikan kepada dan atas permintaan dari Pemohon (**BERMAN SIMORANGKIR**) melalui Kuasa Hukumnya (**NINING NUR DIANA, S.H.**) pada hari Senin, tanggal 13 Agustus 2018

Plh. Panitera
Panitera Muda Perdata,

I KETUT SURYAWAN, SH.
NIP.196512311985031021

Dengan perincian biaya sebagai berikut :

- Upah tulis ; Rp. 7.500,-
- Materai ; Rp. 6.000,-
- J u m l a h.....; Rp. 13.500,-

(tiga belas ribu lima ratus rupiah)