



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR 545/Pdt.G/2014/PN.Dps.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

ENDAH NUR FITRIE WAHYUNINGSIH, beralamat di Banjaringan, Klungkung,

bali, warga Negara Indonesia, pemegang Kartu

Tanda penduduk nomor : 22.0703.561074.0002,

dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukum bernama :

Mega Yustisia Nihayah, SH, Feryancis Sidauruk,

SH, Advokat dan Konsultan Hukum Law Firm Mega

Yustisia & Partners yang beralamat di Menara

Prima 2, 19 th Floor Unit C, Jl. DR. Ide Anak Agung

Gede Agung Blok 6.2 Kawasan Mega Kuningan –

Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal

23 Mei 2014., Yang selanjutnya disebut

sebagai;-----

PENGGUGAT-----

M e l a w a n :

PT. MALUKU DIVERS, Sebuah Badan Hukum Indonesia berbentuk Persroan

Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 01

tertanggal 04 Oktober 2006 dibuat dihadapan

Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH, Notaris di

Denpasar, yang telah mendapatkan pengesahan

dari kementerian Hukum dan hak Asasi Manusia

Hal. 1 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/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 Republik Indonesia melalui Surat Keputusan

Menteri Hukum dan Hak Asasi Republik Indonesia

Nomor : AHU-15983.AH.01.01 tertanggal 01 April

2008, yang menjalankan usaha di alamat Jalan raya

Air Manis, Desa Laha, Kecamatan teluk Ambon,

Kota Ambon, Propinsi Maluku, untuk selanjutnya

disebut

sebagai;-----

----- TERGUGAT-----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ini ; -----

Setelah mendengar pihak yang berperkara ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya Mega Yustisia Nihayah, SH. – Dkk dengan surat Gugatannya tertanggal 14 Agustus 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 14 Agustus 2014 di bawah Register perkara Nomor 545/Pdt.G/2014/PN.Dps, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut ; -----

KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR UNTUK MEMERIKSA DAN

MENGADILI GUGATAN PENGGUGAT

1. Bahwa perkara ini adalah perkara Perdata mengenai cedera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap Perjanjian Pinjam Pakai tanah dan bangunan Tertanggal 02 Juli 2009 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT (selanjutnya disebut "PERJANJIAN") ;

2. Bahwa oleh karena perkara ini mengenai perbuatan cedera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT** yang berkaitan dengan pelaksanaan isi

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 di dalam **PERJANJIAN** ditentukan apabila

dikemudian hari terdapat permasalahan yang timbul akibat dari **PERJANJIAN** tersebut dan permasalahan tersebut tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat, para pihak telah memilih domisili hukum melalui **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar**, hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 9 **PERJANJIAN**, yang berbunyi :

“Bilamana terjadi perbedaan pendapat sehubungan dengan Perjanjian Pinjam Pakai ini para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui musyawarah untuk mufakat, bilamana musyawarah yang ditempuh tidak dapat menyelesaikan maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Kantor Pengadilan Negeri Denpasar – Bali” ; -----

3. Bahwa oleh karena dalam **PERJANJIAN** para pihak sepakat menentukan domisili hukum apabila terdapat permasalahan yang tidak dapat di selesaikan, maka berdasarkan ketentuan hukum Pasal 118 ayat (4) HIR dan Pasal 142 ayat (4) R.Bg yang mengatur, sebagai berikut:

Pasal 118 HIR

- (4) Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu.

Pasal 142 R.Bg

- (4) Jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka penggugat dapat memajukan gugatannya kepada ketua pengadilan negeri di tempat pilihan itu.

Hal. 3 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, bahwa berdasar Pasal 118 ayat (4) HIR dan Pasal 142 ayat (4) R.Bg

tersebut maka Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Denpasar sebagai domisili Hukum pengajuan Gugatan *a quo* ;

5. Bahwa dikarenakan gugatan diajukan ditempat domisili Hukum yang telah disepakati para pihak yakni di Pengadilan Negeri Denpasar, maka sudah tepat dan benar serta sudah sepantasnyalah apabila Gugatan *a quo* diterima dan/atau diperiksa oleh Pengadilan Negeri Denpasar ;

Bahwa selanjutnya gugatan ini diajukan berdasarkan peristiwa-peristiwa dan dengan alasan-alasan serta dasar-dasar hukum sebagai berikut:

B. PERISTIWA – PERISTIWA DAN ALASAN-ALASAN YANG MENJADI DASAR GUGATAN

PENGGUGAT MERUPAKAN PEMILIK SAH DARI OBJEK PERKARA

6. Bahwa PENGGUGAT merupakan pemilik sah atas tanah dan bangunan dari OBJEK PERKARA yang terletak di Jalan Air Manis, Desa Laha, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon, Provinsi Maluku, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 265 tahun 1984, dengan luas tanah 7.124m² (tujuh ribu seratus dua puluh empat meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 36/LH/1984 tanggal 26 Maret 1984, yang terdaftar atas nama PENGGUGAT ;

b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 312 tahun 2008, dengan luas tanah 406m² (empat ratus enam meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00005/Laha/2008 tanggal 2 September 2008, yang terdaftar atas nama PENGGUGAT;

c. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 311 tahun 2008, dengan luas tanah 5.852m² (lima ribu delapan ratus lima puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00006/Laha/2008 tanggal 4 September 2008 yang terdaftar atas nama PENGGUGAT;

d. Surat Ijin Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ijin Lokasi Pembangunan Tempat Wisata Pantai/*Resort* di Pantai Desa Laha Kota Ambon tertanggal 28 Januari 2009 dan Surat Ijin Nomor 644/51 tentang Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota Ambon tertanggal 12 Maret 2009 ;

(Selanjutnya disebut sebagai "OBJEK PERKARA");

MENGENAI PERJANJIAN DAN PARA PIHAK

DALAM PERJANJIAN PINJAM PAKAI

7. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat untuk membuat PERJANJIAN dimana isi dari perjanjian tersebut menyatakan

Hal. 5 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/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
putusan.mahkamahagung.go.id
PENGGUGAT sepakat untuk meminjam-pakaikan OBJEK

PERKARA kepada TERGUGAT tanpa dikenakan biaya dalam kurun waktu
3 (tiga) tahun ;-----

8. Bahwa adapun alasan PENGGUGAT meminjam pakaian OBJEK
PERKARA kepada PT. Maluku Divers (in casu : TERGUGAT) tanpa
dikenakan biaya adalah dikarenakan bahwa PENGGUGAT dulunya
merupakan pemegang saham dan pada saat PERJANJIAN sedang
menjabat sebagai Direktur di PT. Maluku Divers (in casu:
TERGUGAT) ;-----

9. Bahwa PERJANJIAN tersebut berlangsung selama 3 (tiga) tahun dengan
pertimbangan karena TERGUGAT baru memulai usahanya dan belum
memiliki pendapatan untuk membayar sewa, agar usaha TERGUGAT dapat
berjalan dengan lancar maka sebagai Direktur, PENGGUGAT bersedia
meminjam pakaian OBJEK PERKARA kepada
TERGUGAT ;-----

10. Bahwa pada OBJEK PERKARA yang dipinjam pakaian tersebut telah
dibangun Villa-villa oleh TERGUGAT yang disewakan kepada para turis
baik dalam negeri maupun mancanegara dan dengan perlahan TERGUGAT
mendapatkan keuntungan dari usahanya
tersebut ;-----

11. Bahwa setelah 3 (tiga) tahun masa PERJANJIAN berakhir, TERGUGAT
masih menempati dan menjalankan usahanya di atas OBJEK PERKARA
akan tetapi PENGGUGAT masih memberikan toleransi, namun seiring
berjalannya waktu dikarenakan TERGUGAT telah mendapatkan
keuntungan dari hasil usahanya, dan juga dikarenakan terhitung sejak
Desember 2012 PENGGUGAT sudah mengundurkan diri sebagai Direktur
PT. Maluku Divers (in casu: TERGUGAT), maka PENGGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengenai beban sewa terhadap OBJEK PERKARA

yang dipakai TERGUGAT dalam menjalankan

usahnya ;-----

12. Bahwa di dalam PERJANJIAN telah disepakati beberapa ketentuan-ketentuan antara lain sebagai berikut:

a. Masa berlaku PERJANJIAN, yang secara jelas terdapat dalam Pasal 1, yang berbunyi :

“perjanjian pinjam pakai ini berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 2 Juli 2009 sampai dengan tanggal 2 Juli 2012.”

b. Kewajiban-kewajiban TERGUGAT yang harus dipenuhi setelah berakhirnya PERJANJIAN, yang secara jelas terdapat dalam **Pasal 8** yang berbunyi:

“Bilamana masa perjanjian telah berakhir sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA harus segera mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan terpelihara baik dan menyerahkan kunci tanah dan bangunan kepada PIHAK PERTAMA“;-----

13. Bahwa PERJANJIAN dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku PIHAK PERTAMA yang merupakan pemilik sah atas OBJEK PERKARA, dan TERGUGAT selaku PIHAK KEDUA yang diwakili oleh Komisaris TERGUGAT;-----

--

14. Bahwa alasan kenapa dalam PERJANJIAN TERGUGAT selaku PIHAK KEDUA diwakili dan ditandatangani oleh Komisarisnya yaitu Indah Nugraheni adalah karena Direktur dari TERGUGAT dalam PERJANJIAN

Hal. 7 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PIHAK PERTAMA (In Casu: PENGGUGAT) ;

15. Bahwa ketentuan Pasal 99 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, menyatakan sebagai berikut:

“(1) *Anggota direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:*

a. terjadi perkara di pengadilan antara perseroan dengan anggota direksi yang bersangkutan; atau

b. anggota direksi yang bersangkutan mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.”

“(2) *Dalam hal terdapat keadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang berhak mewakili perseroan adalah:*

a. ...

a. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan perseroan; atau”

b. ...

16. Bahwa berdasarkan uraian butir 9 PERJANJIAN tersebut di atas, maka PERJANJIAN yang dibuat oleh PENGGUGAT selaku pemilik OBJEK PERKARA yang bertindak untuk dan atas nama pribadi bukan sebagai Direktur dari PT. Maluku Divers (*in casu* : TERGUGAT) dan TERGUGAT yang diwakili oleh Dewan Komisaris adalah sah secara Hukum dan telah memenuhi syarat sahnya Perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (yaitu kesepakatan antara Penggugat memposisikan diri sebagai pribadi bukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai Direktur dengan Tergugat yang diwakili oleh Dewan

Komisaris tanpa adanya pemaksaan dan penipuan) ;

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (yaitu bahwa Penggugat dan Tergugat adalah cakap secara hukum, baik dari segi usia maupun kedudukan hukum) ;-----

3) Suatu hal tertentu (yang menjadi objek perjanjian adalah tanah dan bangunan hak milik atas nama Penggugat yang dalam perkara ini di sebut dengan "OBJEK PERKARA") ;-----

4) Suatu sebab yang halal (yaitu, objek yang diperjanjikan merupakan hak milik yang sah dari Penggugat yang dapat dibuktikan dengan bukti sertipikat atas tanah yang tercatat dikantor Pertanahan Kota Ambon) ;-----

17. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 PERJANJIAN, seharusnya setelah masa berlaku Perjanjian berakhir yaitu pada tanggal 2 Juli 2012, TERGUGAT wajib untuk mengosongkan OBJEK PERKARA dan menyerahkan kembali OBJEK PERKARA kepada TERGUGAT. Akan tetapi sampai dengan saat ini TERGUGAT tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 8 PERJANJIAN dan masih menjalankan usahanya di atas OBJEK PERKARA yang sangat jelas merupakan milik PENGGUGAT ;-----

18. Bahwa berdasarkan keterlambatan pemenuhan kewajiban/pengembalian OBJEK PERKARA yang dilakukan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT telah melayangkan surat peringatan (somas) No: 049/MYP/V/2013 tertanggal 29

Hal. 9 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id TERGUGAT yang pada pokoknya adalah sebagai

berikut :-

- 1) Bahwa apabila *TERGUGAT* ingin tetap melanjutkan kegiatan usaha di atas objek perkara, maka *TERGUGAT* terlebih dahulu berkewajiban untuk membayar biaya sewa atas objek perkara sebagaimana tersebut di atas sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu dari tanggal 2 Juli 2012 sampai dengan 2 Juli 2013
- 2) Bahwa *PENGGUGAT* memberikan waktu selama 7 (tujuh) hari kepada *TERGUGAT* untuk membayar biaya sewa atas objek perkara sebagaimana yang telah *PENGGUGAT* sampaikan pada poin 1 (satu) ;-
- 3) Bahwa apabila *TERGUGAT* tidak bersedia memenuhi kewajiban untuk membayar sejumlah biaya sewa atas objek perkara dalam kurun waktu yang telah *PENGGUGAT* sampaikan pada poin 2 (dua), maka *PENGGUGAT* memberi waktu selama 30 (tiga puluh) hari kepada *TERGUGAT* agar dengan itikad baik segera meninggalkan dan mengosongkan objek perkara milik *PENGGUGAT*, terhitung sejak surat peringatan (somasi) ini *PENGGUGAT* sampaikan ;-----

19. Bahwa *PENGGUGAT* telah mencoba untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan jalan musyawarah untuk mufakat, akan tetapi sampai lewat batas waktu yang *PENGGUGAT* berikan dalam surat peringatan (somasi) tertanggal 29 Mei 2013 dan sampai Gugatan ini didaftarkan tidak ada itikad baik dari *TERGUGAT* untuk menanggapi surat peringatan (somasi) *PENGGUGAT* tersebut baik dengan cara membayar biaya sewa sebagaimana yang *PENGGUGAT* minta atau mengosongkan OBJEK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan PERKARA No. 574/Pdt.G/2014/PN.Dps
PENGAGUAT ;-----

20. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah PENGAGUAT uraikan di atas, TERGUGAT telah melakukan perbuatan cidera janji/*wanprestasi* terhadap PERJANJIAN yang telah dibuat antara PENGAGUAT dan TERGUGAT, yaitu dengan tidak mematuhi isi PERJANJIAN untuk segera mengosongkan OBJEK PERKARA milik PENGAGUAT setelah masa pinjam pakai OBJEK PERKARA tersebut telah berakhir/lewat waktu dan tidak membayarkan uang sewa kepada PENGAGUAT ;

C. DASAR HUKUM GUGATAN

TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI

21. Bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak mengembalikan OBJEK PERKARA sesuai dengan PERJANJIAN, yaitu sejak tanggal 02 Juli 2012 (*Vide*: Pasal 1 dan 8 PERJANJIAN);-----

22. Bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan dalam perkara *a quo* adalah mengenai perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) dan pembayaran ganti rugi, maka yang menjadi dasar hukum gugatan yang PENGAGUAT ajukan adalah sebagai berikut:

1) Pasal 1238 KUH Perdata mengatur bahwa :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” ;-----

2) Dalam Pasal 1239 KUH Perdata mengatur bahwa :

Hal. 11 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. maka Perkaranya gugur. id
berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu,
wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian
dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.” ; -----

23. Bahwa atas dasar perbuatan cidera janji/*wanprestasi* terhadap Perjanjian yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, maka **TERGUGAT** berkewajiban untuk melakukan penggantian biaya, rugi, dan bunga berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya” ; -----

24. Bahwa akibat perbuatan cidera janji/*wanprestasi* terhadap PERJANJIAN yang dilakukan TERGUGAT, selama selang waktu mulai berakhirnya PERJANJIAN sampai didaftarkannya Gugatan ini, menyebabkan PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan OBJEK PERKARA yang nyata-nyata merupakan hak milik PENGGUGAT serta PENGGUGAT juga tidak bisa memperoleh keuntungan ekonomis dari OBJEK PERKARA tersebut ;-----

Bahwa luas keseluruhan **OBJEK PERKARA** yang merupakan hak milik **PENGGUGAT** adalah sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 265 tahun 1984, seluas = 7.124 m²
- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 312 tahun 2008, seluas = 406 m²
- c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 311 tahun 2008, seluas = 5.852 m²

-_-+

Jumlah = 13.382 m²

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 25. Bahwa mengenai objek perkara tersebut, Penggugat meletakkan harga sewa

untuk periode 2 Juli 2012 s/d 2 Juli 2013 sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta), untuk periode 2 Juli 2013 s/d 2 Juli 2014 sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan untuk periode 2 Juli 2014 s/d 2 Juli 2015 sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah). Adapun penetapan harga sewa atas objek perkara tersebut adalah merupakan harga sewa yang berlaku sesuai tempat dimana objek perkara tersebut berada dan dalam jumlah (luas) sesuai dengan objek perkara ;-----

26. Bahwa apabila dihitung masa sewa sejak perjanjian Pinjam Pakai berakhir, maka terhitung sejak tanggal 02 Juli 2012 sampai Gugatan ini didaftarkan, TERGUGAT telah lalai melakukan kewajibannya selama 25 (dua puluh lima) bulan ;

Adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat serta bunga yang harus dibayarkan akibat Perbuatan cidera janji/*wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat selama 25 (dua puluh lima) bulan adalah sebagai berikut:

KERUGIAN

Harga Sewa OBJEK PERKARA periode 2 Juli 2012 sampai dengan 2 Juli 2013	Rp.
Harga Sewa OBJEK PERKARA periode 2 Juli 2013 sampai dengan 2 Juli 2014	Rp.
Harga Sewa OBJEK PERKARA periode 2 Juli 2014 sampai dengan 2 Juli 2015 adalah Rp. 550.000.000,- per tahun atau Rp.45.833.333,- per bulan	

Rp. 45.833.333,-

	TOTAL YANG HARUS DIBAYARKAN	Rp.845.833.333,-
--	------------------------------------	-------------------------

Hal. 13 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BUNGA

Bunga keterlambatan pembayaran sewa **OBJEK PERKARA:**

	Bunga periode 2 Juli 2012 sampai dengan 2 Juli 2013 = 6% x Rp.350.000.000,-	Rp.21.000.000,-
	Bunga periode 2 Juli 2013 sampai dengan 2 Juli 2014 = 6% x Rp.450.000.000,-	Rp.27.000.000,-
	TOTAL BUNGA	

Rp.48. 274.999,-

27. bahwa terhadap kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana telah Penggugat uraikan, berdasarkan ketentuan pasal 1243 kuh perdata, maka Tergugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran ganti rugi dan bunga terhadap kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan Tergugat tersebut ;

TERGUGAT HARUS MENGOSONGKAN OBJEK PERKARA

28. Bahwa oleh karena jangka waktu pinjam pakai dalam perjanjian telah berakhir, maka berdasarkan pasal 8 perjanjian Tergugat harus segera mengosongkan objek perkara tersebut dalam keadaan terpelihara dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan ketentuan pasal 1740 kuhperdata dan pasal

1741 kuhperdata, yang berbunyi:

pasal 1740

“pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu memberikan sesuatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma – cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya”.

pasal 1741

“pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik barang yang dipinjamkan.”

29. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah jelas Tergugat harus melaksanakan kewajibannya untuk mengosongkan objek perkara, serta kemudian menyerahkan objek perkara tersebut kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam perjanjian ;-----

30. bahwa dikarenakan gugatan ini menyangkut perbuatan cidera janji/*wanprestasi* terhadap perjanjian yang disebabkan kesengajaan tergugat dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan batas waktu yang diperjanjikan, maka tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar rp.1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini kelak, terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), hingga tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;-----

31. bahwa alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan di atas didukung dengan alat bukti yang menurut hukum dan diperkuat dengan keterangan saksi-saksi, yang akan diajukan pada acara/agenda pembuktian di dalam persidangan, dan oleh karenanya cukup beralasan menurut hukum apabila

Hal. 15 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/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 kepada majelis hakim pengadilan negeri denpasar

yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan untuk dapat menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorradverklark*) walaupun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi ;-----

D. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam posita di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Bahwa oleh karena agar objek perkara tidak dirusak, dipindahtangankan dan agar tergugat tidak lagi menjalankan usahanya di atas objek perkara dan untuk mencegah penggugat semakin rugi, maka kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sela dalam provisi dengan amar sebagai berikut :

1. Memerintahkan kepada **TERGUGAT** ataupun siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan/meninggalkan tanah beserta bangunan serta harus menghentikan segala bentuk usahanya sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

1. mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. menyatakan sah dan berharga perjanjian pinjam pakai tertanggal 2 juli 2009 antara Penggugat dan Tergugat ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id telah melakukan perbuatan cidera janji/*wanprestasi*

terhadap perjanjian pinjam pakai tertanggal 2 juli 2009 antara Penggugat

dan Tergugat ;-----

4. menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat:

a. Uang sewa sebesar **Rp.845.833.333,-** (delapan ratus empat puluh lima juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga puluh tiga rupiah),

dan ;-----

b. Bunga keterlambatan pembayaran sewa objek perkara sebesar rp.48. 274.999,- (empat puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) ;-----

yang merupakan ganti rugi dan bunga atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari perbuatan Tergugat yang telah cidera janji/*wanprestasi* ;-----

5. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan objek perkara dan menyerahkan kembali objek perkara tersebut kepada Penggugat ;-----

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorradverklark*) walaupun ada upaya hukum Perlawanan (*verzet*), Banding maupun Kasasi ;-----

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp.1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)**, setiap harinya sejak tanggal putusan perkara *a quo*, apabila Tergugat lalai memenuhi isi Putusan ini ;-----

8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;-----

SUBSIDAIR

Hal. 17 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/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. Atas apa yang telah dikemukakan di atas, Majelis Hakim berpendapat lain terhadap perkara ini, mohon

Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*) ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya Mega Yustisia Nihayah, SH.- Mien Hermini, SH.- dkk, Tergugat datang menghadap diwakili kuasa hukumnya ARY B. SOENARDI, SH.- ANDRIS SULAIMAN MANALU, SH.- ISWAHYUDI EDY P, SH.- NI KADEK SRI NOVI WIRANI R, SH.- Para Advokat dan Asisten Advokat, berkantor di Law Office "Budiman & Co." dengan alamat di Jalan Tukad Barito Nomor.: 11E, Denpasar, Bali, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus, tertanggal 08 Desember 2014, yang ditandatangani Samuel Selanno, Direktur PT. Maluku Divers ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha dengan sungguh-sungguh untuk mendamaikan kedua belah pihak dan berdasarkan PERMA Nomor : 01 Tahun 2008, Majelis Hakim telah menunjuk Sdr. Beslin Sihombing, SH.- Hakim Pengadilan Negeri Denpasar selaku Hakim Mediator, namun usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, kemudian dibacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Pebruari 2015, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. PERKARA MASIH BERHUBUNGAN DENGAN PERKARA YANG DITANGANI PENGADILAN LAIN dan BELUM ADA PUTUSAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP (Exceptie Van Connexiteit) ;-----

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan cedera janji/wanprestasi mengenai Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 2 Juli 2009 yang dijadikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, atas

dalil Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagai obyek perkara berupa SHM No.: 265 Tahun 1984, luas 7.124 M2 (tujuh ribu seratus dua puluh empat meter persegi) terurai dalam gambar situasi nomor 36/LH/1984 tanggal 26 Maret 1984, SHM No.: 312 Tahun 2008, luas 406 M2 (empat ratus enam meter persegi) yang terurai dalam gambar situasi Nomor 00005/Laha/2008, tanggal 2 September 2008 & SHM No.: 311 Tahun 2008, luas 5.852 M2 (lima ribu delapan ratus lima puluh dua meter persegi) terurai dalam gambar situasi Nomer : 00006/Laha/2008, Tanggal 4 September 2008 ; -----

Bahwa atas dalil Penggugat mengenai kepemilikan atas obyek perkara atas tiga SHM beserta bangunan yang berdiri di atasnya itu hingga gugatan saat ini diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar masih terdapat sengketa mengenai kepemilikan atas obyek perkara berupa 3 (tiga) SHM beserta bangunan yang berdiri di atasnya itu dan hingga saat ini masih dalam pengajuan dan pemeriksaan pada tingkat kasasi yang diajukan oleh Penggugat sendiri sebagai Pemohon Kasasi dengan Tergugat sebagai Termohon Kasasi melalui Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Ambon dengan nomer permohonan pengiriman berkas ke Mahkamah Agung RI di Jakarta yaitu Nomor : W27- U1//67/HK.02//2015 tertanggal 15 Januari 2015 atas berkas perkara perdata nomor 81/Pdt.G/2013/PN.AB. Oleh karena proses obyek dan perkara aquo dengan subyek para pihak yang sama perkaranya masih dalam pemeriksaan institusi peradilan lain dan hingga saat ini belum diputus sehingga belum ada satu putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (/nkracht, maka dan itu apa yang digugat tersebut masih tergantung (aan hanging geding) sehingga dengan demikian gugatan harus dibatalkan demi hukum ; -----

Hal. 19 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan PERKARA NO. 511/A dan SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP

TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN DUA KALI (Exceptie Res Judicata/ Nebis In

Idem/ exceptie van gewlisede zaak ; -----

Bahwa sebelum gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar, gugatan perkara ini sebelumnya juga pernah diajukan/didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 18 Juni 2013 dengan Nomor Register 192/2013 kemudian dan Nomor Perkara : 82/PDT.G/2013/PN.AB yang kemudian diputus pada tanggal 12 Nopember 2013 dengan amar putusan yang menyatakan Pengadilan Negeri Ambon

tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. Bahwa atas putusan dari Pengadilan Negeri Ambon tersebut baik Penggugat dan Tergugat tidak melakukan upaya hukum lebih lanjut sehingga putusan tersebut menjadi berkekuatan hukum tetap (inkracht sejak Senin tanggal 25 Nopember 2013) ; -----

Bahwa dengan adanya gugatan ini di Pengadilan Negeri Denpasar maka perkara ini menjadi diperkarakan dua kali, karena perkara aquo telah pernah diajukan kepada pengadilan lain yaitu Pengadilan Negeri Ambon dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap perkara aquo, tidak boleh diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali karena baik subyek maupun obyek gugatan tetap sama/nebis in idem. Maka atas perkara gugatan dengan register nomor perkara 545/Pdt./G/2014/PN. DPS tentanggal 14-08-2014 sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ; -----

3. GUGATAN SALAH PIHAK (Exceptie Error in Personal

Bahwa Penjanjian Pinjam Pakai tentanggal 2 Juli 2009 yang dijadikan dasan oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat yang

diwakili Komisaris. Penggugat sebagai pihak pertama memposisikan dirinya sebagai pribadi, bukan sebagai Dinektur, sementara pihak kedua dalam hal ini PT. Maluku Divers diwakili oleh Komisaris, yaitu Indah Nugraheni. Karena berhubungan dengan Perusahaan maka sudah seharusnya mengacu pada ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ; -----

Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, ditegaskan dalam Pasal 108 (1) “ Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi ; -----

Bahwa dengan demikian kedudukan Indah Nugraheni sebagai pihak kedua dalam Perjanjian Pinjam Pakai tersebut di atas dengan jabatan Komisaris adalah menyimpang dan ketentuan Pasal 108 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, karena yang berhak untuk itu adalah Direksi, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 98 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007. Oleh Karena itu Perjanjian Pinjam Pakai yang diwakili oleh Indah Nugraheni menjadi tidak sah, karena Indah Nugraheni bukanlah pihak yang sah untuk mewakili PT. Maluku Divers untuk melakukan perbuatan hukum baik di dalam maupun di luar Pengadilan, akan tetapi Indah Nugraheni menjadi sebagai pribadi perorangan. Sehingga dengan demikian maka Indah Nugraheni adalah sebagai pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Pinjam Pakai dengan Penggugat dan sepantasnya Indah Nugraheni adalah sebagai pihak Tergugat yang harus digugat, bukan PT. Maluku Divers ; -----

Hal. 21 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id atas uraian eksepsi di atas, untuk dan atas nama

Tergugat kami mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini untuk menerima eksepsi Tergugat dan mengeluarkan putusan sela untuk menolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (niet onvankelijke verklaard) serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam putusan sela ; -----

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara mi berpendapat lain maka

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa apa yang telah disampaikan dalam eksepsi juga mohon dianggap sebagai bagian dan pokok perkara; bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh daail yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat sebagai berikut

1. Bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil Penggugat, kecuali atas dalil-dalil yang diakuinya secara tegas ; -----
2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam posita gugatan poin 6 (enam) yang menyatakan bahwa Penggugat sebgal pemilik obyek perkara adalah tidak benar. Bahwa dalil yang diajukan Penggugat sebagaimana dalam posita poin 6 (enam) gugatannya tidak berdasarkan pada peristiwa hukum dan fakta yang sebenarnya. Bahwa tanah —tanah yang disebut sebagai obyek perkara adalah aclalah tanah tanah yang dibeli oleh Tergugat selama kurun waktu tahun 2008 sampai dengan tahun 2010, yang dipergunakan sebagai tempat usaha, tanah-tanah tersebut adalah sebagai berikut;
 - 2.1. Sebidang tanah SHM nomor 265 seluas 7,124m2 terletak di Desa Laha, Kota Ambon, Maluku, sesuai Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1984 nomor 36/LH/1984 ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id SHM nomor 311, seluas 5,852M2 terletak di Desa

Laha, Kota Ambon, Maluku, sesuai Surat Ukur tanggal 04

September 2008 nomor 00006/Laha/2008.

2.3. Sebidang tanah SHM nomor 312 (semula SHM nomor 266) seluas

406 M2 terletak di Desa Laha, Kota Ambon, Maluku, sesuai Surat

Ukur tanggal 02 September 2008 nomor 00005/Laha/2008.

Untuk selanjutnya disebut uTanahTanah.

3. Bahwa pembelian tanah-tanah oleh Penggugat tersebut dilakukan secara bertahap dan oleh karenanya memakai nama beberapa pihak, sebahagian atas nama sdr. Abdul Latief Pattisahusiwa (SHM nomor 311 dan SHM nomor 312) dan sebahagian atas nama Penggugat (SHM nomor 265) dengan tujuan kelak akan disatukan menjadi atas nama Tergugat sesuai saran dari Penggugat pada saat itu dengan alasan bahwa sebaiknya tanah-tanah tersebut diatasnamakan pribadi, bukan perusahaan dengan alasan agar terhindar dari beban pajak yang besar ; -----
4. Bahwa pembayaran harga pembelian tanah-tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat namun dengan memakai uang milik Tergugat yang ada di rekening perusahaan. Bukti/Kuitansi asli pembayaran serta sertifikat asli tanah-tanah tersebut secara diam-diam dan dengan melawan hak telah diambil oleh Penggugat yang saat itu menguasai dan memiliki akses penuh atas kendali keuangan dan aset perusahaan dan saat ini seluruh sertifikat tanah-tanah tersebut telah beralih ke atas nama Penggugat dan Tergugat juga telah melakukan upaya hukum atas klaim kepemilikan tanah oleh Penggugat secara perdata di Pengadilan Negeri Ambon dengan register perkara perdata nomor : 81/Pdt.G/2013/PN.AB dan atas putusan Pengadilan Negeri Ambon

Hal. 23 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/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 Tergugat melakukan upaya banding ke Pengadilan

Tinggi Ambon dan telah diputus pada hari Rabu tanggal 16 Juli 2014 dengan nomor perkara 22/PDT/2014/PT. AMB yang isi amar putusannya adalah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 04 Maret 2014 Nomor : 81/Pdt.G/2013/PN. AB., dan atas putusan banding dari Pengadilan Tinggi Ambon Penggugat melakukan upaya hukum kasasi dengan Tergugat sebagai Termohon Kasasi melalui Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Ambon dengan nomor permohonan pengiriman berkas ke Mahkamah Agung RI di Jakarta yaitu Nomor W27-U1/67/HK.02/I/2015 tertanggal 15 Januari 2015 atas berkas perkara perdata Nomor : 81/Pdt.G/2013/PN.AB yang hingga perkara aquo ini berjalan belum diputus oleh Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI. Bahwa selain itu Tergugat sudah menempuh upaya Pidana yakni dengan melaporkan Penggugat ke Polda Maluku mengenai penggelapan hak atas tanah dengan Laporan Polisi Nomor: LP-B/40/VI/2013 pada tanggal 05 Juni 2013 dan atas laporan tersebut Penggugat tidak kooperatif yang akhirnya Penggugat saat ini dinyatakan sebagai orang yang dicari oleh pihak berwajib sehingga masuk sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO). Maka atas ketidakhadiran Penggugat pada saat gugatan Penggugat dalam perkara perdata nomor 81/Pdt.G/2013/PN.AB di Pengadilan Negeri Ambon dan Penkara Aquo di Pengadilan Negeri Denpasar ini, sebagai pihak Penggugat, Penggugat tidak pernah menunjukkan itikad baiknya dengan tidak menghadiri proses mediasi yang diperintahkan oleh Ketua Majelis Hakim dan dua Pengadilan Negeri baik perkara di Pengadilan Negeri Ambon maupun di Pengadilan Negeri Denpasar. Oleh karena itu sebagaimana didalilkan dalam posita poin 6 (enam)

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

dan posita gugatannya dalam gugatan yang mencantumkan dengan mendalilkan kalimat/kata bahwa Penggugat pemilik obyek perkara adalah tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak ; -----

5. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam posita gugatan pomn 7 (tujuh) s/d 16 (enam belas), dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat adalah sebagai pihak yang meminjam pakai Tanah-tanah adalah berlebihan, karena sebagaimana diuraikan di atas tanah-tanah yang dipakai Tergugat adalah tanah-tanah berasal dari pembelian dengan uang Tergugat sendiri. Bahwa Perjanjian Pinjam Pakai yang dijadikan landasan oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan ini, yaitu Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 2 Juli 2009, dibuat oleh Penggugat sendiri sebagai pribadi melepaskan kapasitas sebagai Direktur dengan membuat perjanjian dengan Indah Nugraheni yang pada saat itu sebagai Komisaris yang diposisikan sebagai perwakilan perusahaan dan pada saat itu adalah tanpa ada persetujuan dan RUPS, dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sudah menyimpang dari ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Dalam Pasal 108 (1) disebutkan bahwa "Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi".

Bahwa Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 2 Juli 2009 Penggugat sebagai pihak pertama memposisikan dirinya sebagai pribadi, bukan sebagai Direktur, saat perjanjian dibuat Penggugat adalah sebagai Direktur PT. Maluku Divers, sementara pihak kedua dalam hal ini PT. Maluku Divers diwakili oleh Komisaris, yaitu Indah Nugraheni,

Hal. 25 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Indah Nugraheni sebagai pihak kedua dalam

Perjanjian Pinjam Pakai tersebut di atas dengan jabatan Komisaris adalah menyimpang dari ketentuan Pasal 108 (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, karena yang berhak untuk itu adalah Direksi, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 98 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007. Bahwa Penggugat yang mendasarkan pada ketentuan pasal 99 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 dalam Perjanjian Pinjam Pakai sebagai pribadi dengan alasan berbenturan kepentingan adalah kurang tepat, karena benturan kepentingan sepanjang obyek berupa tanah-tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya saat ini sengketa kepemilikannya masih dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan dan belum diputus maka Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 2 Juli 2009 tersebut adalah tidak sah karena cacat hukum, oleh karena itu Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 2 Juli 2009 yang dibuat oleh Penggugat dan Indah Nugraheni menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ; -----

6. Bahwa sebagaimana dalil gugatan dalam posita 24 (dua puluh empat), 25 (dua puluh lima), & 26 (dua puluh enam) mengenal kepemilikan dan harga sewa serta bunga adalah tuntutan yang berlebihan dan mengada-ada. Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar yang sewa sebesar Rp. 845.833.333,- (delapan ratus empat puluh lima juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dan bunga keterlambatan sebesar Rp. 48.274.999,- (empat puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh empat ribu Sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) adalah tidak berdasar karena tidak pernah ada perjanjian sewa menyewa apalagi dengan mengenakan biaya sewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan Tergugat. Penggugat menggugat Tergugat

dalam gugatan cidera janji/wanprestasi adalah tentang perjanjian tertanggal 2 Juli 2009 yang tidak ada disebut nilai uang dalam perjanjian tersebut, melainkan meminjam pakai atas tanah dan bangunan. Sehingga kurang tepat bila dalam gugatan perkara aquo adalah mengenai perkara cidera janji/wanprestasi namun yang dalam tuntutan adalah peristiwa sebagaimana dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, oleh karena alasan dan tuntutan tidak berkesesuaian maka gugatan Penggugat sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ; ----

7. Bahwa Penggugat mempunyai itikad yang tidak baik dengan mendalilkan sebagai Direktur dan pemilik tanah-tanah/obyek perkara maka pada bulan November 2010, Tergugat telah meminta lewat surat elektronik maupun lewat telepon kepada Penggugat untuk melaksanakan audit atas kinerja dan aset perusahaan namun permintaan tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Penggugat tanpa alasan yang jelas, sehingga pada tanggal 14 Januari 2013 Tergugat memutuskan untuk me-non aktifkan Penggugat sebagai direksi dan meminta komisaris perusahaan untuk mengadakan RUPS pada tanggal 8 Februari 2013 dengan agenda untuk meminta pertanggungjawaban Penggugat sebagai direksi dan meminta Penggugat untuk mengembalikan dokumendokumen perusahaan serta sertifikat-sertifikat tanah—tanah tersebut di atas namun pada hari RUPS tersebut dilaksanakan, Penggugat tidak hadir dan hanya mengirimkan kuasa hukumnya dan sampal saat ini Penggugat tidak pernah melakukan pertanggungjawaban maupun mengembalikan dokumen-

Hal. 27 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



12 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perusahaan serta sertifikat-sertifikat tanah perusahaan

tersebut. Bahwa atas sikap dan perbuatan Penggugat yang tidak beritikad baik itu maka Tergugat melaporkan Penggugat ke Polda Maluku mengenai penggelapan hak atas tanah dengan Laporan Polisi Nomor : LP-B/40/VI/12013 pada tanggal 05 Juni 2013 dan atas laporan tersebut Penggugat tidak kooperatif yang akhirnya Penggugat saat ini dinyatakan sebagai orang yang dicari oleh pihak berwajib sehingga masuk sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO) ; -----

Berdasarkan uraian diatas maka Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara mi.

DALAM EKSEPSI & DALAM POKOK PERKARA :

- Mohon putusan yang seadil-adllnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan repliek tertanggal 18 Pebruari 2015, dan atas Repleik Penggugat, Tergugat mengajukan dupliek; tertanggal 25 Pebruari 2015, selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut :

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, photo copy putusan Pengadilan Negeri Ambon perkara Nomor : 81/

Pdt.G/2013/PNAB; yang diberi tanda P-1 ; -----

2. Foto copy Putusan pengadilan negeri Ambon Perkara Nomor : 82/

Pdt.G/2013/PN.AB, yang diberi tanda P-2 ; -----

3. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pinjam pakai tertanggal 02 Juli 2009;

yang diberi tanda P-3 ;

4. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 265 tahun 1984 dengan luas

tanah 7.124 M2 (tujuh ribu seratus dua puluh empat meter persegi) : yang

diberi tanda P-4 ;

5. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 312 tahun 2008, dengan luas

tanah 406 M2 (empat ratus enam meter persegi); yang diberi tanda P-5 ;

6. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 311 tahun 2008

dengan luas tanah 5.852 M2 (lima ribu delapan ratus lima puluh dua meter

persegi : yang diberi tanda P-6 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti P-1 s/d P-6 berupa fotocopy, bermaterai cukup dan dimuka sidang telah dicocokkan dengan surat aslinya, sedangkan untuk surat bukti P-3, berupa fotocopy dan dimuka sidang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tidak mengajukan saksi ;-----

Menimbang, bahwa atas surat bukti yang diajukan oleh Penggugat, kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

Hal. 29 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena pada pokoknya Tergugat membantah dalil

gugatan Penggugat, maka pada pihak Tergugat juga dibebani untuk membuktikan dalil bantahannya ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Kasasi Perkara Perdata Nomor : 81/Pdt.G/2013/PN.AB: yang diberi tanda T-1 ;

2. Foto copy Laporan Polisi Nomor : LP-B/40/VI/2013/SPKT Polda Maluku tanggal 05 Juni 2013; yang diberi tanda T-2 ;

3. Foto copy Transaksi rekening PT. Maluku Divers dari bank Permata tanggal cetak 1 Juli 2008, hal. 1 ; yang diberi tanda T-3 ;

4. Foto copy Transaksi rekening PT. Maluku Divers dari bank Permata tanggal cetak 2 September 2008, hal. 2 ; yang diberi tanda T-4 ;

5. Foto copy Transaksi rekening PT. Maluku Divers dari bank Permata tanggal cetak 1 Oktober 2008, hal. 2 ; yang diberi tanda T-5 ;

6. Foto copy kwitansi PT. Maluku Divers nomor : 001/X/2010 tertanggal 30 Nopember 2010; yang diberi tanda T-6 ;

7. Foto copy kwitansi PT. Maluku Divers nomor : 002/XII/2010 tertanggal 23 Desember 2010 : yang diberi tanda T-7 ;

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, foto copy transaksi rekening PT. Maluku Divers dari bank Permata

tanggal cetak 1 September 2009, hal. 1 ; yang diberi tanda T-8 ;

9. Foto copy Transaksi rekening PT. Maluku Divers dari bank Permata

tanggal cetak 1 Nopember 2009, hal. 1 ; yang diberi tanda T-9 ;

10. Foto copy dari foto copy Surat pernyataan tertanggal 6 Agustus 2009 yang

dibuat oleh Bapak Abdul Latief Pattisahusiwa; yang diberi tanda T-10 ;

11. Foto copy email dari Fitri (Penggugat) tertanggal 23 September 2008

kepada Andrew David Shorten yang meminta uang untuk membayar tanah

yang dibeli oleh PT. Maluku Divers ; yang diberi tanda T-11 ;

12. Foto copy rincian pembelian tanah oleh Tergugat ; yang diberi tanda T-12 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, ternyata cocok dan sesuai dengan surat aslinya, kecuali untuk surat bukti T-10, berupa fotocopy dan bermaterai cukup, namun dimuka persidangan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya, selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

Hal. 31 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/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 Mahkamah Agung David Shorten, Warga Negara Inggris, didampingi

penerjemah resmi diatas sumpah bernama Drs. I Wayan Ana, saksi dimuka sidang

dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa PT. Maluku Divers adalah sebuah perusahaan PMA dan berkedudukan di Ambon, Propinsi Maluku yang dimiliki oleh British Island dengan tiga pemegang saham, salah satunya adalah saksi, orang kedua Kenet yang tinggal di Amerika dan pemegang saham ketiga adalah John Randolf Warga Negara Inggris;-----
- Bahwa John Randolf setahu saksi adalah suami dari Fitire Wahyuningsih (Penggugat);-----
- Bahwa pada saat mulai usaha para pemegang saham memerlukan orang Indonesia untuk terlibat dalam perusahaan, maka dipilih Penggugat yang *nota bene* salah satu istri dari pemegang saham yaitu John Randolf untuk dilibatkan dalam perusahaan;-----
- Bahwa semula perusahaan menyewa tanah untuk menjalankan usahanya, tapi karena lokasi perusahaan 30 menit dari Ambon dengan naik boat untuk bisa sampai ke lokasi dan memerlukan biaya besar, maka diputuskan untuk membeli tanah dengan tujuan untuk mengurangi biaya pengeluaran, mengurangi biaya sewa dan lebih kuat apabila perusahaan membeli tanah;-----
- Bahwa untuk mencari lokasi tanah yang akan dibeli, maka memerintahkan pada Yongki sebagai orang Ambon asli dengan dibantu Penggugat untuk membeli tanah, kemudian uang dari PT. Maluku Divers ditransfer ke Yongki dan dibuatlah perjanjian dengan Yongki bahwa uang yang berasal dari PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id untuk keperluan pembelian tanah ;

- Bahwa setelah tanah dibeli, sertifikat langsung diserahkan pada PT. Maluku Divers, yang kemudian atas nama pemilik tanah tersebut dari atas nama Yongki dialihkan menjadi atas nama Fitri Wahyuningsih (Penggugat);-----
- Bahwa untuk asset dan kepemilikan tanah sebenarnya adalah milik perusahaan yang di atasnamakan Penggugat dan setelah sertifikat tanah tersebut diminta oleh perusahaan, Penggugat tidak mau memberikannya karena usaha tersebut oleh Penggugat dianggap cukup sukses sehingga berkeinginan untuk mengelola sendiri dan mengambil alih perusahaan;-----
- Bahwa bukti transaksi rekening sebagaimana tersebut dalam bukti T-11A adalah sebagai bukti pembayaran bahwa kepemilikan tanah dibayar dan dibeli oleh PT. Maluku Divers;-----
- bahwa jumlah dana yang dikirimkan oleh PT. Maluku Divers untuk pembelian tanah tersebut ada tercatat adanya transfer sebesar 30 ribu Dolar US;-----
- bahwa selain biaya pembelian tanah, masih juga ada biaya lain untuk kepentingan resort ataupun biaya ijin-ijin;-----

Saksi ke-2, bernama : Abdul Latiep Pattisahusiwa alias Yongki, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- bahwa saksi sehari-hari juga dipanggil Yongki;-----

Hal. 33 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PT. Maluku Divers dan dari awal saksi bekerja pada

John Randolp, untuk membantu segala keperluan John Randolp;

- bahwa John Randolp merintis usahanya di Ambon sejak tahun 2002, semula dalam menjalankan usahanya dibidang penyelaman John Randolp dengan cara menyewa tanah, tapi pada tahun 2007 – 2008 beliau mau membesarkan usahanya, maka John Randolp menyuruh saksi untuk mencarikan tanah dan setelah mendapat lokasi yang cocok dengan harga tanah per-meter Rp. 50.000.- (lima puluh ribu rupiah), maka dibelilah satu hektar tanah dank arena tidak bisa dibayar secara langsung, maka dibayarlah secara mencicil dan ditransfer dari dana perusahaan PT. Maluku Divers; -----
- bahwa pembelian tanah oleh PT. Maluku Divers tersebut semula atas nama Penggugat, oleh karena Penggugat istri dari John Randolp, maka saksi tidak berani menanyakan lebih lanjut, padahal saksi sudah menyarankan agar hak atas tanah diatas namakan dengan nama perusahaan, bukan atas nama pribadi Penggugat, tapi perusahaan tidak bersedia;-----
- bahwa tanah yang saksi beli terdiri dari tiga sertifikat hak milik yaitu : SHM No. 265; SHM No. 312 dan SHM No. 311 (bukti P-4, P-5 dan P-6) yang lokasinya saling bersebelahan;-----
- bahwa saksi bayar tanah tersebut dengan uang milik perushaan PT. Maluku Divers;-----

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 pihak tersebut atas nama saksi dan benar saksi telah mengalihkan

hak milik atas tanah tersebut dari atas namanya menjadi atas nama

Penggugat;-----

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti tersebut dan keterangan saksi, kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing secara tertulis tertanggal 2 April 2015, untuk mempersingkat putusan ini selengkapnyanya terlampir dalam berkas perkara ini;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan telah tercatat secara lengkap dalam berita acara persidangan untuk mempersingkat putusan ini segala yang termuat dalam berita acara sidang harap dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; -----

Menimbang, bahwa para pihak sudah tidak akan mengajukan surat bukti atau saksi lagi, serta mohon putusan; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat adalah sebagaimana dimaksud dimuka ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat memohon pada majelis hakim agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan :

- bahwa perkara *aquo* masih berhubungan dengan perkara yang ditangani pengadilan lain dan belum berkekuatan hukum tetap Cq. Pengadilan Negeri Ambon Perkara No. : 81/Pdt.G/2013/PN.AB, maka gugatan masih

Hal. 35 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (gugatan), sehingga gugatan harus dibatalkan demi

hukum (*Exceptie Van Connexiteit*);-----

- bahwa perkara *aquo* pernah dijakukan di Pengadilan Negeri Ambon dalam Perkara No.: 82/Pdt.G/2013/PN.AB yang diputus pada tanggal 12 Nopember 2013, dengan amar putusan Pengadilan Negeri Ambon tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka tidak bisa diperkarakan sebanyak dua kali untuk perkara yang sama (*Exceptie Re Judicata/Nebis In Idem/ Exceptie van gewijsde*);-----
- bahwa gugatan salah pihak (*Exceptie Error In Persona*), karena berdasarkan UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dalam perjanjian Pakai perusahaan PT. Maluku Divers diwakili oleh Indah Nugraheni selaku Komisaris dan tidak diwakili oleh Direktur, maka Indah Nugraheni ditempatkan sebagai pihak selaku pribadi dan bukan PT. Maluku Divers yang ditempatkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena Indah Nugraheni tidak sah mewakili PT. Maluku Divers dalam perbuatan hukum melakukan perbuatan hukum perjanjian pinjam pakai dengan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat

berpendapat secara hukum pada pokoknya sebagai berikut :

- bahwa perkara *aquo* tidak berhubungan dengan perkara lain Cq. Perkara No.: 81/Pdt.G/2013/PN.AB (bukti P-1) karena perkara No.: 81/Pdt.G/2013/PN.AB adalah mengenai perbuatan melawan hukum atas semua gaji, tunjangan, serta biaya lainnya yang menjadi hak Penggugat, sedangkan gugatan *aquo* adalah mengenai gugatan wanprestasi mengenai perjanjian pakai antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 02 Juli 2009 atas tanah yang terletak di Jalan Air Manis, Desa Laha, Kecamatan Teluk

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 Propinsi Maluku, dengan SHM No. 265, SHM No. 312

dan SHM No. 311;-----

- bahwa gugatan *aquo* tidak *Nebis In Idem* karena Perkara No.: 82/Pdt.G/2013/PN.AB diputuskan dalam putusan sela dengan mengabulkan kompetensi relatif dengan amar putusan yang menyatakan bahwa “gugatan tersebut yang berwenang untuk memeriksa perkara tersebut adalah Pengadilan Negeri Denpasar bukan Pengadilan Negeri Ambon”;-----

- bahwa gugatan *aquo* telah diajukan oleh Penggugat secara tepat yaitu PT. Maluku Divers yang merupakan pihak yang membuat perjanjian;

- bahwa dengan alasan tersebut Penggugat agar eksepsi dari Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat majelis hakim berpendapat secara hukum, bahwa Perkara No.: 81/Pdt.G/2013/PN.AB adalah mengenai perbuatan melawan hukum dengan permasalahan pokok sengketa mengenai gaji Penggugat, tunjangan dan biaya lainnya yang menjadi hak Penggugat (bukti P-1), sedangkan dalam gugatan *aquo* mengenai wanprestasi berdasarkan Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 02 Juli 2009 (bukti P-3), oleh karenanya antara perkara No.: 81/Pdt.G/2013 dengan perkara *aquo* mempunyai pokok permasalahan sengketa yang berlainan dan tidak berhubungan;-----

Menimbang, bahwa perkara *aquo* juga tidak menjadikan *Nebis In Idem* dengan Perkara No.: 82/Pdt.G/2013/PN.AB dengan alasan bahwa amar putusan perkara tersebut pada pokoknya menyatakan dalam putusan sela yang mengabulkan eksepsi kompetensi relatif bahwa “Pengadilan Negeri Ambon tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dan yang berwenang

Hal. 37 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung di perkaranya tersebut adalah Pengadilan Negeri Denpasar“

dengan alasan dan pertimbangan hukum bahwa dalam Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 02 Juli 2009 diperjanjikan adanya pilihan hukum, apabila terjadi sengketa tentang isi perjanjian Pinjam Pakai tanggal 02 Juli 2009, maka kedua belah sepakat untuk menyelesaikan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;--

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat bahwa dengan adanya klausula pilihan hukum tersebut dalam Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 02 Juli 2009, maka sudah tepat dan benar apabila gugatan *aquo* diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar dan dengan adanya Putusan No.: 82/Pdt.G/2013/PN.AB dengan amar seperti tersebut diatas, tidak menjadikan gugatan *aquo* menjadi *Nebis In Idem*;-----

Menimbang, bahwa majelis hakim juga berpendapat bahwa gugatan *aquo* tidak salah pihak dengan alasan gugatan *aquo* dengan pokok permasalahan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan perjanjian pinjam pakai tanggal 02 Juli 2009 dan setelah majelis hakim mencermati Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 02 Juli 2009 (bukti P-3) sebagai pihak pembuat perjanjian adalah PT. Maluku Divers yang secara tertulis diwakili oleh Indah Nugraheni selaku Komisaris dan bukan bertindak untuk dan atas nama kepentingan pribadi, maka dengan alasan tersebut adalah sudah tepat dengan menempatkan PT. Maluku Divers sebagai pihak Tergugat dalam perkara *aquo* ;-----

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut dimuka, maka alasan eksepsi dari Tergugat tidak beralasan hukum, oleh karenanya eksepsi dari Tergugat wajib secara hukum dinyatakan ditolak;-----

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya

memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas isi Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 02 Juli 2009, Tergugat agar dihukum membayar ganti rugi dan mengosongkan obyek perkara dan untuk selanjutnya agar tanah obyek perkara diserahkan kepada Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan 6 (enam) surat bukti dan tidak mengajukan saksi ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dengan alasan yang pada pokoknya, bahwa tanah obyek perkara adalah tanah yang dibeli oleh Tergugat dalam kurun waktu tahun 2008 s/d tahun 2010 yang digunakan untuk tempat usaha, tanah-tanah tersebut adalah sebagaimana tersebut dalam sebidang tanah SHM No.: 265 luas 7,124 M2, SHM No. 311 luas 5,852 M2, SHM No. 312 luas 406 M2, masing-masing terletak di Desa Laha, Kota Ambon, Maluku dan Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 02 Juli 2009 dibuat oleh Penggugat pribadi dengan melepaskan kapasitasnya sebagai direktur dengan membuat perjanjian dengan Nugraheni yang pada saat itu sebagai Komisaris yang diposisikan sebagai perwakilan perusahaan tanpa persetujuan dari RUPS, oleh karenanya perbuatan tersebut menyimpang dari ketentuan Pasal 108 (1) UU No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya mengajukan 13 (tiga belas) surat bukti yang diberi tanda T-1 s/d T-12 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Andrew David Shorten dan saksi Abdul Latiep Pattisahusiwa alias Yongki ;-----

Menimbang, bahwa untuk surat bukti yang berupa fotocopy dan dimuka sidang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya yang diajukan oleh kedua belah pihak, apabila tidak dibantah isi kebenarannya oleh masing-masing pihak dan relevan dengan materi pokok perkara, maka akan ikut dipertimbangkan bersamaan

Hal. 39 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pertimbangan hukum materi pokok perkara ;-----

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati jawab jinawab antara Penggugat dengan Tergugat, serta surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, serta keterangan saksi-saksi, maka dapat disimpulkan adanya fakta hukum sebagai berikut :

- bahwa PT. Maluku Divers, adalah sebuah perusahaan PMA dan berkedudukan di Ambon, Propinsi Maluku, bergerak dibidang penyelaman di laut, berdiri tahun 2002 yang dimiliki oleh British Island dengan tiga pemegang saham adalah Andrew David Shorten, Kenet yang tinggal di Amerika dan pemegang saham ketiga adalah John Randolp Warga Negara Inggris;-----
- Bahwa John Randolp "beristrikan" orang Indonesia bernama Fitire Wahyuningsih (Penggugat);-----
- Bahwa semula PT. Maluku Divers dalam menjalankan usahanya dengan cara menyewa tanah, bahwa kemudian dengan alasan efisiensi biaya bermaksud membeli tanah untuk lokasi usaha; -----
- Bahwa untuk mencari lokasi tanah yang akan dibeli, maka memerintahkan pada Abdul Latiep Pattisahusiwa alias Yongki sebagai orang Ambon asli dengan dibantu Penggugat untuk membeli tanah, kemudian uang dari PT. Maluku Divers ditransfer ke Abdul Latiep Pattisahusiwa alias Yongki dan dibuatlah perjanjian dengan Abdul Latiep Pattisahusiwa alias Yongki bahwa uang yang berasal dari PT. Maluku Divers tersebut untuk keperluan pembelian tanah;-----

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 setelah tanah dibeli, sertifikat langsung diserahkan pada PT. Maluku

Divers, yang kemudian dari atas nama Abdul Latiep Pattisahusiwa alias Yongki dialihkan menjadi atas nama Fitrie Wahyuningsih (Penggugat);

- bahwa tanah obyek perkara tersebut terdiri dari tiga sertifikat hak milik yaitu : SHM No. 265 luas 7.124 M2 (bukti P-4), SHM No. 312 luas 406 M2 (bukti P-5) dan SHM No. 311 luas 5.852 M2 (bukti P-6) yang masing-masing atas nama Endah Nur Fitrie Wahyuningsih, terletak di Desa Laha, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon Propinsi Maluku, lokasinya saling bersebelahan;-----
- bahwa antara PT. Maluku Divers dengan Endah Nur Fitrie Wahyuningsih membuat perjanjian pinjam pakai tanggal 02 Juli 2009, dimana PT. Maluku Divers dalam menjalankan usahanya meminjam pakai tanah milik Endah Nur Fitrie Wahyuningsih untuk lokasi usahanya;-----

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut diatas dikaitkan dengan perihal pokok gugatan Penggugat, maka terdapat permasalahan hukum : apakah SHM No. 265 luas 7.124 M2 (bukti P-4), SHM No. 312 luas 406 M2 (bukti P-5) dan SHM No. 311 luas 5.852 M2 (bukti P-6) yang masing-masing atas nama Endah Nur Fitrie Wahyuningsih, terletak di Desa Laha, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon Propinsi Maluku adalah sah secara hukum dan apakah Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 02 Juli 2009 (bukti P-3) dibuat secara cacat hukum karena melanggar syarat sahnya suatu perjanjian..? ; -----

Hal. 41 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan fakta hukum tersebut diatas dan dikaitkan

dengan ketentuan hukum tentang perjanjian, majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa SHM No. 265 luas 7.124 M2 (bukti P-4), SHM No. 312 luas 406 M2 (bukti P-5) dan SHM No. 311 luas 5.852 M2 (bukti P-6) yang masing-masing atas nama Endah Nur Fitrie Wahyuningsih, terletak di Desa Laha, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon Propinsi Maluku adalah berupa sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan secara sah oleh pejabat yang berwenang yang *nota bene* adalah sebagai bukti otentik dan dimuka persidangan tidak ada bukti sebaliknya yang mampu membuktikan bahwa kepemilikan tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat didapat secara tidak sah, maka dengan demikian secara hukum Endah Nur Fitrie Wahyuningsih adalah pemilik tanah yang sah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 265 luas 7.124 M2 (bukti P-4), SHM No. 312 luas 406 M2 (bukti P-5) dan SHM No. 311 luas 5.852 M2 (bukti P-6);-----

Menimbang, bahwa Tergugat dengan mendasarkan pada bukti : kwitansi-kwitansi PT. Maluku Divers, transaksi rekening PT. Maluku Divers, Surat Pernyataan tertanggal 6 Agustus 2009 yang menyatakan bahwa uang pembelian tanah obyek perkara adalah berasal dari PT. Maluku Divers, email dari Penggugat tertanggal 23 September 2008 yang meminta Andrew David Shorten untuk membayar tanah yang dibeli dan rincian pembelian tanah oleh Tergugat sebagaimana tersebut dalam bukti T-3 s/d T-12, secara hukum bukti-bukti tersebut tidak ada kaitannya dengan sahnya proses jual beli hak atas tanah yang harus dilakukan melalui Akte Jual Beli dihadapan PPAT dan selanjutnya wajib diproses untuk diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, adapun uang hasil pembelian tersebut apakah didapat dari pinjaman, pemberian, hibah atau didapat dengan cara lainnya, hal tersebut tidak berkaitan langsung dengan sahnya jual beli hak atas tanah ; -----

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 dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut

diatas, maka majelis hakim berpendapat secara hukum bahwa Endah Nur Fitri Wahyuningsih adalah pemilik sah tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 265 luas 7.124 M2 (bukti P-4), SHM No. 312 luas 406 M2 (bukti P-5) dan SHM No. 311 luas 5.852 M2 (bukti P-6) yang masing-masing atas nama Endah Nur Fitri Wahyuningsih, terletak di Desa Laha, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon Propinsi Maluku ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 02 Juli 2009 (bukti P-3) dibuat secara cacat hukum karena melanggar syarat sahnya suatu perjanjian..? ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, bahwa Tergugat menempati lokasi usahanya berdasarkan Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 02 Juli 2009, dimana dalam perjanjian tersebut diperjanjikan PT. Maluku Divers yang diwakili Indah Nugraheni, Komisariss selaku Peminjam telah meminjam tanah lokasi untuk tempat usahanya pada Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Air Manis, Desa Laha, Ambon dan dalam perjanjian tersebut diperjanjikan dalam Pasal 1 : Perjanjian Pinjam Pakai ini berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 2 Juli 2009 sampai dengan tanggal 2 Juli 2012 dengan tidak mengenakan sewa pada Penyewa (Pasal 2);-----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan perjanjian Pinjam Pakai tersebut sebenarnya dipakai untuk mengurus ijin-ijin lainnya, karena sebenarnya tanah dan bangunan adalah milik dari Tergugat karena dibeli dengan uang milik Penggugat;--

Menimbang, bahwa Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 02 JULI 2002 (bukti P-3) dibuat telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan tidak terbukti adanya cacat hukum dalam pembuatannya dan substansi isi perjanjian diakui oleh Tergugat, maka tidaklah dapat dibenarkan secara hukum dengan adanya bukti formalitas yang telah benar

Hal. 43 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan sebagai bentuk ke-pura-puraan, karena sebenarnya hal tersebut adalah sebagai bentuk penyelundupan hukum, oleh karenanya Tergugat wajib menanggung resiko hukum atas perbuatan yang sejak semula telah disadari akan resikonya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Perjanjian Pinjam Pakai telah disebutkan secara tegas bahwa perjanjian akan berakhir pada tanggal 02 Juli 2012 dan dengan telah berakhirnya jangka waktu tersebut Tergugat masih menempati lokasi tanah obyek perkara milik Penggugat, maka secara hukum Tergugat telah melakukan wanprestasi, oleh karenanya petitum Nomor : 2 dan petitum No.: 3 wajib untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 845.833.333.- (delapan ratus empat puluh lima juta, delapan ratus tiga puluh tiga ribu, tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dan dikenai bunga keterlambatan sebesar Rp. 48.274.999.- (empat puluh delapan juta, dua ratus tujuh empat ribu, sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah); -----

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi dan bunga keterlambatan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut tanpa didasari adanya alasan dan bukti yang jelas, maka majelis hakim akan berpedoman dan adil secara hukum apabila Tergugat yang telah menempati tanah hak milik orang lain dengan dibebani membayar uang sewa sesuai kewajaran sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) per-tahun dan dikenai denda bunga keterlambatan sebesar 10 % (sepuluh persen) per-tahun dihitung sejak 02 Juli 2012 sampai dengan Tergugat menyerahkan tanah obyek perkara pada Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa dalam petitum Nomor : 5 Penggugat memohon agar Tergugat mengosongkan obyek perkara dan menyerahkan kembali obyek perkara tersebut kepada Penggugat ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan hukum tersebut diatas, telah terbukti secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah obyek perkara dan masa sewa untuk Tergugat juga telah berakhir pada tanggal 02 Juli 2012, maka dengan berakhirnya masa sewa tersebut, Tergugat atau siapaun pihak ketiga yang menerima hak daripadanya secara hukum wajib mengembalikan obyek perkara kepada Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa petitum tentang agar putusan *aquo* dijatuhkan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorradvverklark*), oleh karena putusan ini didasari dengan bukti Penggugat yang bersifat otentik berupa sertifikat hak milik atas nama Penggugat sebagai pemilik tanah dan masa sewa juga telah berakhir, maka layak dan adil untuk menghindari adanya kerugian yang lebih besar dari Penggugat apabila putusan *aquo* tidak dijatuhkan secara serta merta karena Penggugat akan menunggu lama sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap, maka dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, adil secara hukum apabila petitum nomor 5 agar putusan *aquo* dijatuhkan secara serta merta untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitumnya juga memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar *dwangsom* atas keterlambatan memenuhi isi putusan yang besarnya sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dihukum untuk membayar uang sewa dan bunga keterlambatan seperti tersebut dimuka, maka tidaklah adil apabila Tergugat harus dihukum pula membayar uang paksa atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan, dengan alasan tersebut petitum No. 7 dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa untuk surat bukti lainnya baik yang diajukan oleh Penggugat atau Tergugat karena secara hukum dianggap tidak ada kaitannya dengan permasalahan pokok dalam perkara *aquo*, maka tidak perlu dipertimbangkan dan patut untuk dikesampingkan;-----

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, secara hukum Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya;-----

Hal. 45 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada dasarnya pihak Tergugat adalah sebagai pihak

yang dikalahkan, maka kepada Tergugat wajib dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini;-----

Mengingat, undang-undang dan peraturan lain yang bersangkutan; -----

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi ;-----

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----

Dalam Pokok Perkara ;-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 02 Juli 2009 antara Penggugat dengan Tergugat ;-----
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cedera janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Pinjam Pakai tertanggal 02 Juli 2009 ;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sewa sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) per-tahun terhitung sejak tanggal 02 Juli 2009 sampai dengan Tergugat menyerahkan tanah obyek perkara pada Penggugat ;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga keterlambatan sebesar 10% (sepuluh persen) per-tahun dari jumlah uang sewa yang harus dibayar, terhitung sejak tanggal 02 Juli 2009 sampai dengan Tergugat menyerahkan tanah obyek perkara pada Penggugat ;-----
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja pihak ketiga yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan obyek perkara dan menyerahkan kembali obyek perkara tersebut kepada Penggugat ;-----

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, Mahkamah Agung ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij

Voorradverklark) walaupun ada upaya hukum perlawanan

(Verzet),banding, maupun Kasasi ; -----

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 651.000,- (enam ratus lima puluh satu ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar hari : RABU, tanggal : 08 April 2015 oleh kami Sugeng Riyono, SH., M.Hum.- sebagai Hakim Ketua Majelis, Cening Budiana, SH., MH.- dan Daniel Pratu, SH.- masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari ini juga dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Majelis hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh Ni Putu Kermayati, SH.- Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan di hadiri oleh kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat;-----

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis;

T.t.d.

T.t.d.

1. CENING BUDIANA, SH.- MH.-

SUGENG RIYONO, SH., M.Hum.-

T.t.d.

2. DANIEL PRATU, SH.-

Panitera Pengganti;

T.t.d.

NI PUTU KERMAAYATI, SH.-

Hal. 47 dari 41 Halaman Putusan Nomor 574/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

- 1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
- 2. Biaya proses Rp. 50.000,-
- 3. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat Rp. 550.000,-
- 4. PNBP Relas Panggilan Rp. 10.000,-
- 5. Redaksi putusan Rp. 5.000,-
- 6. Meterai putusan Rp. 6.000,-

Jumlah Rp. 651.000,

(enam ratus lima puluh satu ribu rupiah)

Untuk salinan resmi

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

I KETUT SULENDRA, SH.

NIP. 19571231 197603 1 002

Catatan :

I. Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 8 April 2015, Nomor 545/Pdt.G/2014/PN.Dps. belum mempunyai kekuatan hukum diberikan kepada dan atas permintaan : **MIEN HERMINI, SH** (Kuasa Penggugat) pada hari, **KAMIS**, tanggal **16 APRIL 2015**, dengan perincian biaya sebagai berikut : -----

- 1. Legalisasi Rp.10.000,-
- 2. Meterai Rp. 6.000,-
- 3. Upah tulis Rp.12.300,-

J u m l a h ... Rp.21.100,-

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)