



**PUTUSAN**  
Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Roberto Buzzelli**, berkedudukan di Jl. Bumbak No. 75, Lingkungan Anyar Kelod, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Pemegang Kartu tanda Penduduk nomor : 5103060805560003;

**Roberto Buzzelli**, self-employed, resides in Jalan Bumbak Nomor 75, Lingkungan Anyar Kelod, Kelurahan Kerobokan, North Kuta District, Regency of Badung, Identity Card holder number: 5103060805560003.; dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SISWO SUMARTO, SH., HENDI TRI WAHYONO, SH, I MADE SUGIANTA, SH**, Kesemuanya adalah Advokat yang berkantor di **BHUMI LAW OFFICE, Lawyer & Legal Consultant**, yang beralamat di Jl. Tukad Jinah, Perumahan Puri Waturenggong, Blok E No. 4, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, berdasarkan surat Kuasa Khusus, No: 21.01/SKK/BLO/I/2021, tertanggal 20 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

*That we, the undersigned; SISWO SUMARTO, SH., HENDI TRI WAHYONO, SH, I MADE SUGIANTA, SH, All of them are Advocates based at BHUMI LAW OFFICE, Lawyer & Legal Consultant, having their address at Jl. Tukad Jinah, Puri Waturenggong Housing Complex, Blok E No. 4, Denpasar Selatan, Denpasar City, based on a Special Power of Attorney, No .: 21.01 / SKK / BLO / I / 2021, dated January 20, 2021, either jointly or individually acting for and on behalf of:-*

Hereinafter referred as ; PLAINTIFF

**Lawan:**

**Maria Celotto**, bertempat tinggal di Jl. Bumbak No. 75, Lingkungan Anyar Kelod, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Pemegang paspor Republik Italia  
Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: YB0029558. Selanjutnya disebut sebagai ;  
**TERGUGAT;**

**Maria Celotto**, self-employed, resides in Jalan Bumbak Nomor 75, Lingkungan Anyar Kelod, Sub-district of Kerobokan, North Kuta District, Regency of Badung, Passport holder number: YB0029558, issued by Republic of Italy. Hereinafter referred as ;  
**DEFENDANT;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 29 Januari 2021 dalam Register Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat memiliki hak sewa selama 15 (lima belas) tahun yang dimulai pada tanggal 21 April 2019 dan akan berakhir pada tanggal 21 April 2034, atas sebidang Tanah Hak Milik Nomor: 8456 seluas 1.100 M<sup>2</sup> (seribu seratus meter persegi), dari luas asal 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, tertera atas nama I WAYAN REDOG, Hak Sewa Penggugat tertuang di dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor: 15, tertanggal 23 April 2019, yang dibuat dihadapan I Made Winata, SH, Notaris di Badung ;
1. *Whereas the Plaintiff has lease rights for 15 (fifteen) years starting on April 21, 2019 and ending on April 21, 2034, on a piece of Freehold Land Number: 8456 covering an area of 1,100 M<sup>2</sup> (one thousand one hundred square meters), of the original total area of 2,500 M<sup>2</sup> (two thousand five hundred square meters) located in Kerobokan Village, North Kuta District, Badung Regency, stated in the name I WAYAN REDOG, the Plaintiff's Lease Right is stated in the Deed of Leasing Land Number: 15, dated 23 April 2019, made before I Made Winata, SH, Notary in Badung*
2. Bahwa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 15, tertanggal 23 April 2019 tersebut Penggugat berkeinginan/bermaksud untuk menyewakan

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian dari tanah yaitu seluas 900 M<sup>2</sup> (Sembilan ratus meter persegi) kepada Tergugat;

2. *Whereas based on the Lease Deed Number: 15, dated April 23, 2019, the Plaintiff intends / intends to lease a portion of the land, namely an area of 900 M2 (nine hundred square meters) to the Defendant;*
3. Bahwa Penggugat dengan Tergugat membuat dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019, dimana terhadap Perjanjian tersebut telah disahkan dan/atau di legalisasi oleh I Putu Ngurah Aryana, SH, Notaris di Kuta, pada tanggal 15 Agustus 2019 ;
3. *That the Plaintiff and the Defendant made and bound themselves in the Land Lease Agreement Number: LEG 709 / VIII / 2019, dated August 15, 2019, where the Agreement has been ratified and / or legalized by I Putu Ngurah Aryana, SH, Notary at Kuta, on 15 August 2019;*
4. Bahwa Perjanjian Nomor : LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 merupakan Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat didasarkan atas Perjanjian Sewa Menyewa No. 15 tertanggal 23 April 2019 dimana dalam salah satu klausul perjanjian tersebut ada kewajiban apabila Pihak Penyewa menyewakan kembali kepada Pihak lainnya, maka pihak Penyewa berikutnya memiliki kewajiban memberikan kompensasi sebesar 5 % (lima persen) kepada pihak pemilik asal objek sewa menyewa ;
4. *That the Agreement Number: LEG 709 / VIII / 2019, dated 15 August 2019 is an Agreement made between the Plaintiff and the Defendant based on the Lease Agreement No. 15 dated 23 April 2019, where in one of the agreement clauses there is an obligation if the lessee subleases to another party, then the next lessee has an obligation to provide compensation of 5% (five percent) to the owner of the object of rent ;*
5. Bahwa dikarenakan Tergugat sebagai Pihak yang menyewa kepada Pihak Penggugat, maka Pihak Tergugat berkewajiban memberikan kompensasi sebesar 5 % (lima persen) kepada pihak pemilik asal objek sewa menyewa ;
5. *Whereas because the Defendant is the party renting to the Plaintiff, the Defendant is obliged to provide compensation of 5% (five percent) to the owner of the object of rent;*
6. Bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, berlaku selama jangka waktu selama 14 (empat belas) tahun 8 (delapan) bulan dan mulai

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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

terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2019 sehingga akan berakhir pada tanggal 21 April 2034;

6. *Whereas the agreement between the Plaintiff and the Defendant is valid for a period of 14 (fourteen) years and 8 (eight) months and starts from 15 August 2019 so that it will end on 21 April 2034;*

7. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 disepakati uang sewa untuk jangka waktu 14 (empat belas) tahun 8 (delapan) bulan oleh Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk tanah seluas 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), dimana uang sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) sudah diterima Penggugat sebelum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat, dimana sisanya sebesar Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut ;

7. *Whereas in accordance with Article 2 of the Land Lease Agreement Number: LEG 709 / VIII / 2019, dated August 15, 2019, it was agreed that the rent for a period of 14 (fourteen) years and 8 (eight) months by the Plaintiff and the Defendant was Rp. 1,700,000,000, - (one billion seven hundred million rupiah) for a land area of 900 M2 (nine hundred square meters), where the money is Rp. 1,120,000,000, - (one billion one hundred twenty million rupiah) was received by the Plaintiff prior to the Land Lease Agreement Number: LEG 709 / VIII / 2019, dated August 15, 2019, signed between the Plaintiff and the Defendant, where the remaining Rp. 580,000,000, - (five hundred and eighty million rupiah) will be paid by the Defendant to the Plaintiff with the following details;*

a. Sebesar Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 25 Oktober 2019 ;-

a. *As much as Rp. 104,000,000, - (one hundred and four million rupiahs) will be paid by the Defendant to the Plaintiff at the latest on 25 October 2019 ;*

b. Sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat secara angsur setiap bulan, setiap tanggal 04 setiap bulannya, untuk pertama kali pada tanggal 04

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2019 dan berakhir pada tanggal 04 Nopember 2029 sehingga total kewajiban sebesar Rp. 584.000.000,- (lima ratus delapan puluh empat juta rupiah) (*vide Pasal 2 poin 1 huruf a dan b Perjanjian Sewa Menyewa hal. 2*);

b. *As much as Rp. 4,000,000, - (four million rupiah) will be paid by the Defendant to the Plaintiff in installments every month, every 04 of each month, for the first time on November 4, 2019 and ending on November 4, 2029, so the total liability is Rp. 584,000,000, - (five hundred eighty four million rupiah) (vide Article 2 point 1 letters a and b Lease Agreement page 2);*

8. Bahwa apabila Tergugat tidak membayar salah satu angsuran uang sewa yang telah jatuh tempo dimaksud maka perjanjian sewa ini hanya berlaku untuk jangka waktu sesuai dengan uang yang telah diterima oleh Penggugat, dengan pertimbangan harga sewa sebesar Rp. 12.575.000,- (dua belas juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) per are per tahun, dikarenakan Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019, sehingga jangka waktu sewa menyewa dihitung sesuai dengan uang yang telah diterima penggugat dari tergugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) maka masa sewa yang dimiliki tergugat selama 9 tahun 7 bulan ;

8. *Whereas if the Defendant did not pay any of the lease installments that were due, this lease agreement was only valid for a period in accordance with the money received by the Plaintiff, with consideration of the rental price of Rp. 12,575,000, - (twelve million five hundred and seventy five thousand rupiah) per are per year, because the Defendant did not carry out its obligations in accordance with the Land Lease Agreement Number: LEG 709 / VIII / 2019, dated 15 August 2019, therefore the period of time The lease is calculated according to the money that the plaintiff has received from the defendant amounting to Rp. 1,120,000,000, - (one billion one hundred and twenty million rupiah), the defendant's lease period is 9 years 7 months ;*

9. Bahwa terhadap sisa uang sewa sebagaimana tersebut diatas sejak tanggal 25 Oktober 2019 sampai saat gugatan ini diajukan tidak ada etika baik dari pihak **TERGUGAT**, sehingga sangat merugikan Penggugat ;

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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

9. *Whereas for the remaining rental money as mentioned above since 25 October 2019 until the time this lawsuit was filed, there was no good faith on the part of the **DEFENDANT**, so that it was very detrimental to the Plaintiff;*

10. Bahwa terhadap Pajak – Pajak khususnya Pajak Bumi dan bangunan selama Perjanjian ini ditanggung oleh **TERGUGAT**, akan tetapi terhitung mulai Tahun 2019 sampai dengan Tahun 2020 atas Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan kewajiban **TERGUGAT**, berdasarkan data yang ada sebagai facta dimana tidak pernah dilakukan pembayaran ( vide Pasal 8 Perjanjian sewa Menyewa Hal. 5);

10. *Whereas taxes - especially land and building taxes, during this agreement are borne by the **DEFENDANT**, however starting from 2019 to 2020 on land and building tax which is the **DEFENDANT**'s obligation, based on existing data as facta where no payment has been made. (vide Article 8 Lease Agreement Leasing Page 5);*

11. Bahwa terhadap perbuatan **TERGUGAT** dengan tidak melakukan kewajiban serta pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun 2019 dan 2020 yang menjadi obyek sewa menyewa, serta tidak ada upaya untuk pembayaran uang sewa berikutnya yang tersisa sebesar Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) dari nilai total uang sewa sebesar Rp. Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) adalah merupakan Perbuatan **WANPRESTASI “ CIDERA JANJI”** ;

11. *Whereas the **DEFENDANT**'s actions by not carrying out the obligations and payment of land and building tax in 2019 and 2020 which were the object of the lease, and there was no attempt to pay the next remaining rental fee of Rp. 580,000,000, - (five hundred and eighty million rupiah) of the total rental fee of Rp. Rp. 1.700.000.000, - (one billion seven hundred million rupiah) is an act of **DEFAULT ‘BREACH OF PLEDGE’** ;*

12. Bahwa terhadap perbuatan **TERGUGAT** melakukan Wanprestasi “ **CIDERA JANJI** “ terhadap apa yang telah diperjanjikan, mengakibatkan adanya kerugian terhadap **PENGUGAT** dalam bentuk kerugian materiil dan immaterial ;

12. *Whereas the action of the **DEFENDANT** committed Default **‘BREACH OF PLEDGE’** against what had been agreed, resulted in economic and non-economic loss to the **PLAINTIFF**;*

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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

- Materiil : Nilainya sebesar Rp. 580.000.000,- ( lima ratus delapan puluh juta rupiah ) ditambah Pajak Bumi dan bangunan yang tertunggak sebesar Rp. 18.000.000,- ( delapan belas juta rupiah ), sehingga total, kerugian Materiil **sebesar Rp. 598.000.000,-** ( lima ratus sembilan puluh delapan juta rupiah);
- *Economic: Value of Rp. 580,000,000, - (five hundred and eighty million rupiah) plus land and building tax in arrears of Rp. 18,000,000, - (eighteen million rupiah), hence the total economic loss is Rp. 598,000,000, - (five hundred and ninety eight million rupiah);*
- In materiil : Hilangnya penghasilan Penggugat, Nama Penggugat dimata Pemerintah dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang, yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi setidaknya secara keseluruhan dapat dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah );
- *Non-economic: the loss of the Plaintiff's income, the reputation of the Plaintiff in the Government's view with the land and building tax payable, which cannot be valued in money but at least as a whole can be valued at Rp. 1,000,000,000, - (one billion rupiah);*

13. Bahwa Tergugat juga memiliki kewajiban berupa kompensasi sebesar 5 % (lima Persen) kepada pemilik objek sewa menyewa, dihitung dari uang sewa yang telah diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) sehingga uang kompensasi yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) yang harus dititipkan kepada Penggugat ;

13. *Whereas the Defendant also has an obligation in the form of compensation of 5% (five percent) to the owner of the object for lease, calculated from the rent that has been received by the Plaintiff of Rp. 1,120,000,000, - (one billion one hundred and twenty million rupiah) so that the compensation money that must be paid by the Defendant is Rp. 56,000,000, - (fifty six million rupiah) which must be deposited to the Plaintiff;*

14. Bahwa terhadap perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, **PENGUGAT** telah berupaya untuk melakukan upaya pendekatan dengan cara ingin bertemu langsung, akan tetapi **TERGUGAT** tidak pernah menemukan jalan terbaik malahan keributan yang muncul, dan selanjutnya **PENGUGAT** berupaya mengirim surat pemberitahuan tertanggal 09

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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)



Januari 2020 dan surat somasi tertanggal 23 Januari 2020, namun Tergugat tidak pernah mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran sisa sewa ;

14. Whereas with respect to the Default actions committed by the **DEFENDANT**, the **PLAINTIFF** has attempted to make an approach by wanting to meet in person, however the **DEFENDANT** has never found the best way instead of the disturbances that have arisen, and then **PLAINTIFF** attempted to send a notification letter dated 09 January 2020 and a legal notice dated January 23, 2020, but the Defendant never had good faith to pay the remaining lease;

15. Bahwa terhadap perbuatan **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan **WANPRESTASI ‘ CIDERA JANJI “** dan untuk menghindari kerugian yang lebih luas serta adanya kepastian hukum, maka **PENGGUGAT** bermaksud melakukan pelaksanaan terhadap perjanjian Sewa menyewa sebagaimana tersebut diatas dan selanjutnya terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019, untuk dapat dilaksanakan sesuai dengan prestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat yaitu jangka waktu sewa menyewa dihitung sesuai dengan uang yang telah diterima penggugat dari tergugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) maka masa sewa yang dimiliki tergugat selama 9 tahun 7 bulan, dimulai sejak 15 Agustus 2019 sampai dengan 21 Maret 2028 ;

15. *Whereas against the actions of the **DEFENDANT** has committed the act of **WANPRESTASI ‘BREACH OF PLEDGE’** and in order to avoid wider losses and legal certainty, the **PLAINTIFF** intends to carry out the implementation of the lease agreement as mentioned above and further to the Land Lease Agreement Number: LEG 709 / VIII / 2019, dated August 15, 2019, to be implemented in accordance with the achievements made by the Defendant, namely the lease period calculated in accordance with the money that the plaintiff has received from the defendant of Rp. 1,120,000,000, - (one billion one hundred and twenty million rupiah), the defendant's lease period is 9 years 7 months, starting from 15 August 2019 to 21 March 2028;*

16. Bahwa dengan tidak dipenuhinya Perjanjian sewa menyewa tanah No. LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 oleh Tergugat, maka Tergugat





sebagai pihak yang telah melakukan tindakan cidera janji/wanprestasi terhadap diri Penggugat;

16. *Whereas by not fulfilling the land lease agreement No. LEG 709 / VIII / 2019, dated August 15, 2019 by the Defendant, the Defendant as the party who committed an act of default / default against the Plaintiff ;*

17. Bahwa agar tuntutan **PENGGUGAT** tidak menjadi Illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa **TERGUGAT** akan mengalihkan, memindahkan Hak Sewa obyek perjanjian maka, dengan ini **PENGGUGAT** mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar / Majelis hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas Hak Sewa Tanah **Tergugat**, sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019, yang telah disahkan dan/atau di legalisasi oleh I Putu Ngurah Aryana, SH, Notaris di Kuta, pada tanggal 15 Agustus 2019, dengan luas keseluruhan seluas 900 M<sup>2</sup>, yang terletak yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, tertera atas nama I WAYAN REDOG;

17. *Whereas in order for the **PLAINTIFF's** claim not to become Illusoir in the future due to concerns based on the reasoned suspicion that the **DEFENDANT** will displace, transfer the Lease Rights of the object of the agreement, the **PLAINTIFF** hereby requests that the Denpasar District Court / Panel of Judges who examined this Case be pleased to first place confiscation guarantee for the **Defendant's** Land Lease Rights, according to the Land Lease Agreement Number: LEG 709 / VIII / 2019, dated 15 August 2019, which has been legalized and / or legalized by I Putu Ngurah Aryana, SH, Notary in Kuta, on August 15 2019, with a total area of 900 M2, which is located in Kerobokan Village, North Kuta District, Badung Regency, listed under the name I WAYAN REDOG;*

18. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara a quo dan oleh karenanya mohon untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

*Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps*



18. *Whereas the Plaintiff has a strong and reasonable suspicion, the Defendant will deny and neglect to comply with the contents of the verdict which has permanent legal force (inkracht van gewijsde) in the a quo case and therefore begs to punish the Defendant by paying forced money (dwangsom) of Rp. . 1,000,000, - (one million rupiah) every day since the issuance of the verdict on this lawsuit is legally binding (inkracht van gewijsde);-*

Berdasarkan hal – hal yang telah **PENGUGAT** uraikan diatas, dengan ini **PENGUGAT** mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, menyidangkan dan memutuskan Perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut;

*Based on the matters that have been described above, the **PLAINTIFF** hereby asks the Denpasar District Court Panel of Judges to examine, hear and decide this case is pleased to give the following verdict:*

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;  
1. To grant the Plaintiff's claim entirety;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan **WANPRESTASI 'CIDERA JANJI** "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019, yang telah disahkan dan/atau di Legalisasi oleh I Putu Ngurah Aryana, SH, Notaris di Kuta, pada tanggal 15 Agustus 2019, dengan luas keseluruhan seluas 900 M<sup>2</sup>, yang terletak yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, tertera atas nama I WAYAN REDOG;  
2. *To declare that the Defendant has committed an **DEFAULT 'BREACH OF PLEDGE'** act "Land Lease Agreement Number: LEG 709 / VIII / 2019, dated August 15, 2019, which has been legalized and / or legalized by I Putu Ngurah Aryana, SH, Notary in Kuta, on August 15, 2019, with a total area of 900 M2, which is located in Kerobokan Village, North Kuta District, Badung Regency, listed under the name I WAYAN REDOG;*
3. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** wajib membayar uang sebesar sebesar Rp. 580.000.000,- ( lima ratus delapan puluh juta rupiah ) ditambah Pajak Bumi dan bangunan yang tertunggak sebesar Rp. 18.000.000,- ( delapan belas juta rupiah ), sehingga total, kerugian Materiil **sebesar Rp. 598.000.000,-** ( lima ratus sembilan puluh delapan juta rupiah)Rp.762.000.000,- ( tujuh ratus enam puluh juta rupiah) terdiri dari ;

*Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps*



3. To declare that the **DEFENDANT** must pay money in the amount of Rp. 580,000,000, - (five hundred and eighty million rupiah) plus land and building tax in arrears of Rp. 18,000,000, - (eighteen million rupiah), therefore the total economic loss is **Rp. 598,000,000, -** (five hundred and ninety-eight million rupiah) Rp. 762,000,000, - (seven hundred and sixty million rupiah), consisting of;
4. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** wajib membayar uang In materiil : Hilangnya penghasilan Penggugat, Nama Penggugat dimata Pemerintah dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang, yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi setidaknya-tidaknya secara keseluruhan dapat dinilai sebesar Rp. 1. 000.000.000,- ( satu milyar rupiah );
- 4.To declare that the **DEFENDANT** is obliged to pay non-economic cost: The loss of the Plaintiff's income, the Plaintiff's reputation in the Government's view with the land and building tax payable, which cannot be valued in money but at least as a whole can be valued at Rp. 1,000,000,000, - (one billion rupiah);
5. Menyatakan bahwa jangka waktu sewa menyewa dihitung sesuai dengan uang yang telah diterima penggugat dari tergugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) maka masa sewa yang dimiliki tergugat selama 9 tahun 7 bulan, dimulai sejak 15 Agustus 2019 sampai dengan 21 Maret 2028 ;
5. To declare that the lease period was calculated in accordance with the money that the plaintiff had received from the defendant amounting to Rp. 1,120,000,000, - (one billion one hundred and twenty million rupiah), the defendant's lease period is 9 years 7 months, starting from 15 August 2019 to 21 March 2028;
6. Menyatakan hukum terhadap pembayaran yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT** sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) menjadi hak **PENGUGAT** untuk sepenuhnya;
6. To declare the law regarding the payment made by the **DEFENDANT** in the amount of Rp. 1,120,000,000, - (one billion one hundred and twenty million rupiah) shall be the full right of the **PLAINTIFF**;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Hak Sewa Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019, yang telah disahkan dan/atau di legalisasi oleh I Putu Ngurah Aryana, SH, Notaris di

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuta, pada tanggal 15 Agustus 2019, dengan luas keseluruhan seluas 900 M<sup>2</sup>, yang terletak yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, tertera atas nama I WAYAN REDOG ;

7. *To declare the legal and valuable collateral for the right to lease to lease land number: LEG 709 / VIII / 2019, dated 15 August 2019, which has been legalized and / or legalized by I Putu Ngurah Aryana, SH, Notary in Kuta, on the date August 15, 2019, with a total area of 900 M2, which is located in Kerobokan Village, North Kuta District, Badung Regency, listed under the name I WAYAN REDOG;*

8. Menghukum Tergugat untuk memberikan uang kompensasi yang harus dibayar oleh sebesar Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) yang harus dititipkan kepada Penggugat ;

8. *To sentence the Defendant to provide compensation amounting to Rp. 56,000,000, - (fifty six million rupiah) which must be deposited to the Plaintiff;*

9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

9. *To sentence the Defendant to pay forced money (dwangsom) of Rp. 1,000,000, - (one million rupiah) every day since the issuance of the decision on this lawsuit has permanent legal force (inkracht van gewijsde);*

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, Banding dan Kasasi ( **Uitvoer Bij Voorraad** ) ;

10. *To state that this Decision can be implemented in advance even though there are objections, appeals and cassations (Uitvoer Bij Voorraad);*

11. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

11. *To order the **DEFENDANT** to pay the costs incurred in this case;*

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya  
“ **ex aquo et bono** “.

*If the panel of judges has a different opinion, ask for the fairest decision "ex aquo et bono" ;*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat datang menghadap masing-masing kuasanya ;

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Putu Suyoga, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut ;

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Gugatan Penggugat Prematur ;

Bahwa dalam Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019, maupun telah disinggung dalam Posita 8 Gugatan Penggugat, **ada opsi** jika Tergugat tidak membayar salah satu angsuran sewa yang telah jatuh tempo, maka jangka waktu sewa hanya sesuai dengan uang yang telah diterima Penggugat ;

Bahwa sah dan **boleh-boleh saja** Tergugat menggunakan hak opsi tersebut, yang memang diperbolehkan menurut Perjanjian dan tidak membayar sisanya. Tergugat telah membayar sebesar Rp 1.120.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh juta rupiah) atau setara 9 tahun 11 bulan jika dihitung dengan klausula perhitungan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ;

Mengenai Pajak Bumi Bangunan (PBB), Tergugat dari awal tidak berkeberatan dan **setuju** membayar PBB hanya untuk tanah seluas 9 are, bukan 25 are luas tanah keseluruhan pemilik tanah, sesuai amanat Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019, tetapi dengan syarat harus diperlihatkan lembar asli SPPT PBB tahun yang ditagihkan, kemudian dihitung nilai 9 are berapa ;

Bahwa dari uraian tersebut diatas, maka Tindakan Penggugat yang langsung mengajukan Gugatan kepada Tergugat, sedangkan Gugatan Penggugat prematur, maka patut tidak diterima ;

2. Gugatan Penggugat Kabur.

Bahwa Petitum Gugatan tidak jelas, terdapat kontradiksi antara Posita dengan Petitum.;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika mencermati Petitum Gugatan Penggugat juga tidak sistematis, membingungkan dan kontradiktif ;

Dalam Petitum angka 3 dan 5 sungguh kontradiktif, pada angka 3 Penggugat minta supaya Tergugat membayar sisa uang sewa, tetapi pada angka 5 menyatakan jangka waktu sewa sesuai dengan uang yang dibayarkan, rupanya Penggugat mau dapat untung dua-duanya;

- Dalam uraian yang disampaikan Penggugat dalam Posita Gugatan angka 11, Penggugat menggugat wanprestasi Tergugat **hanya** karena 2 (dua) hal yaitu karena:

- Tergugat tidak membayar PBB, dan ;
- Tergugat tidak membayar sisa uang sewa ;

Namun, tiba-tiba dalam Petitum angka 8 Gugatan muncul tuntutan mengenai uang kompensasi, padahal dalam posita mengenai dasar wanprestasi yang dituduhkan tidak pernah disampaikan sebelumnya.

Dengan demikian Gugatan Penggugat menjadi kabur dan sangat beralasan hukum Gugatan Penggugat tidak diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah terurai Dalam Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari dan dengan ini dinyatakan termuat kembali Dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menyangkal setiap dan segenap pernyataan, dalil, klaim, argumen, posita, maupun petitum dalam Gugatan Penggugat, kecuali yang di dalam proses perkara ini secara tegas dan tertulis diakui kebenaran dan validitasnya oleh Tergugat ;
3. Bahwa Tergugat mengakui dan membenarkan Posita Penggugat dalam angka 1,2, dan 3 ;
4. Bahwa Tergugat menolak Posita Penggugat dalam angka 4 dan 5 ;  
Bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah No. 15 tertanggal 23 April 2019 di Notaris I MADE WINATA, S.H. adalah perjanjian yang mengikat dan menjadi hukum bagi para pihaknya yaitu antara Penggugat dengan pemilik tanah. Sedangkan Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum maupun kewajiban kepada pemilik tanah ;
5. Bahwa Tergugat mengakui dan membenarkan Posita Penggugat dalam angka 6, 7, dan 8 ;

*Namun, pada Posita 8 ada sedikit koreksi, bukan 9 tahun 7 bulan, **tetapi 9 tahun 11 bulan** (atau setara Rp 1.120.000.000,00 yang telah dibayarkan).*

*Hal tersebut sudah sesuai dengan amanat Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 ;*

*Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat menolak Posita Penggugat dalam angka 9 ;  
Apakah yang dimaksud Tergugat dengan, “tidak ada itikad baik terhadap sisa uang sewa?”. Bahwa membayar sisa uang sewa dalam Perjanjian tersebut adalah sebuah pilihan, bukan kewajiban ;  
Terdapat suatu klausula dalam Pasal 2 ayat (2) *Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019* yaitu jika Tergugat tidak membayar salah satu angsuran sewa yang telah jatuh tempo, maka jangka waktu sewa hanya sesuai dengan uang yang telah diterima Penggugat ;  
Tergugat memang dapat memilih, dapat melunasi sisa uang sewa dan jangka waktu sewa menjadi total 15 tahun; atau tidak melunasi dan masa sewa hanya senilai dengan jumlah uang yang sudah dibayarkan kepada Penggugat (*Rp 1.120.000.000,00 yang telah dibayarkan setara dengan masa sewa 9 tahun 11 bulan*) ;
7. Bahwa Tergugat menolak Posita Penggugat dalam angka 10 ;  
Bahwa Penggugat tidak pernah menagih pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama ini, tetapi hanya menagih sisa uang sewa.  
Tergugat sama sekali tidak berkeberatan dan **setuju** membayar PBB **tetapi hanya untuk tanah seluas 9 are**, bukan 25 are luas tanah keseluruhan pemilik tanah, sesuai amanat Pasal 8 *Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019*, **dengan syarat** harus diperlihatkan lembar asli SPPT PBB tahun yang ditagihkan, kemudian dihitung nilai 9 are berapa ;
8. Menolak Posita Gugatan Penggugat selain dan selanjutnya ;
9. Bahwa Tergugat ingin menyampaikan secara singkat duduk perkara *a quo* supaya Majelis Hakim Yang Mulia mendapat gambaran utuh mengenai peristiwa hukum yang terjadi ;
  - Pada awalnya Penggugat menyewa tanah di Kerobokan, Kuta Utara dari pemilik tanah **seluas 11 are** (dari luas asal 25 are) **selama 15 tahun**, dari tanggal 21 April 2019 – 21 April 2034 dengan **nilai Rp 475.000.000,00** (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), **tetapi belum dibayar pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah** ;  
Perjanjian ini dituangkan dalam suatu akta notariil sesuai Akta Sewa Menyewa Tanah No. 15 tertanggal 23 April 2019 di Notaris I MADE WINATA, S.H.;
  - Bahwa kemudian Penggugat menyewakan kembali tanah tersebut **seluas 9 are** kepada Tergugat **selama 15 tahun** dari tanggal 21 April

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps



2019 – 21 April 2034 (sama dengan periode sewa Penggugat dengan pemilik tanah) dengan nilai total **Rp 1.700.000.000,00** (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) dan sudah dibayar sebesar Rp 1.120.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh juta rupiah), sedangkan sisanya akan dibayar kemudian dengan periode yang sudah diatur ;

Perjanjian ini dituangkan dalam suatu perjanjian bawah tangan yang dilegalisasi di Notaris I PUTU NGURAH ARYANA, S.H. sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 ;

- Bahwa setelah Penggugat menerima uang sebesar Rp 1.120.000.000,00 dari Tergugat, Penggugat kemudian **baru membayar uang sewa menyewa kepada pemilik tanah** sebesar Rp 475.000.000.
- Bahwa Penggugat menggugat wanprestasi atas pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 kepada Tergugat karena Tergugat tidak membayar sisa pembayaran uang sewa-menyewa dan biaya-biaya lain ;
- Bahwa dari kronologis diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa fungsi Penggugat in casu **lebih seperti makelar**, karena:
  - jangka waktu sewa-menyewa sama 15 tahun dengan tanggal yang sama ;
  - uang pembayaran sewa-menyewa Penggugat kepada pemilik tanah baru dibayar setelah Penggugat menerima uang pembayaran sewa-menyewa dari Tergugat ;
  - penggugat menerima keuntungan besar dari 2 (dua) transaksi perjanjian sewa menyewa diatas ;
- Bahwa **keuntungan besar** Penggugat dari 2 (dua) transaksi perjanjian sewa menyewa diatas adalah:
  - Uang sebesar Rp 645.000.000,00 (enam ratus empat puluh lima juta rupiah) yang merupakan selisih uang yang diterima dari Tergugat dengan uang yang dibayarkan kepada pemilik tanah,  $Rp\ 1.120.000.000,00 - Rp\ 475.000.000,00 = Rp\ 645.000.000,00$ ;
  - Tanah sewa seluas 2 are selama 15 tahun (selisih dari luas tanah yang disewa dari pemilik tanah dengan luas tanah yang disewakan kepada Tergugat,  $11\ are - 9\ are = 2\ are$ ) ;
  - Potensi tambahan tanah sewa seluas 9 are selama  $\pm 5$  tahun jika Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran uang sewa-menyewa

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps



(baca Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019) ;

- Bahwa Tergugat setuju dengan Petitem 5 Gugatan bahwa jangka waktu sewa sesuai dengan uang yang telah dibayarkan karena sesuai dengan amanat Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019, tetapi bukan 9 tahun 7 bulan, **tetapi 9 tahun 11 bulan** (atau setara Rp 1.120.000.000,00 yang telah dibayarkan Tergugat kepada penggugat) ;
- Bahwa Tergugat **setuju membayar Pajak Bumi Bangunan hanya untuk tanah seluas 9 are**, bukan 25 are luas tanah keseluruhan pemilik tanah, sesuai amanat Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019, dengan syarat harus diperlihatkan lembar asli SPPT PBB tahun yang ditagihkan, kemudian dihitung nilai 9 are berapa ;

Maka, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaand*) ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaand*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Demikian dan atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini kami mengucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Kuasa Tergugat tersebut kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 5 Mei 2021 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 9 Maret 2021 pada pokoknya sebagaimana terlampir ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Akta Sewa Menyewa No. 15 tertanggal 23 April 2019 antara I Wayan Wiryana dan Roberto Buzzelli dihadapan Notaris I Made Winata,SH., diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dari asli Akta Sewa Menyewa No. LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 antara Roberto Buzzelli dan Maria Celotto, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari Hasil Print Out bukti Transfer Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, diberi tanda P-3 ;

Terhadap Surat – surat bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti yang diberi tanda P-3 setelah dicocokkan sesuai dengan print out selanjutnya foto copy tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya dipersidangan Penggugat tidak mengajukan Saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Sewa menyewa Tanah No. LEG 709/VII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 antara Roberto Buzzelli dengan Maria Cilotto diberi tanda T-1 ;

Terhadap surat bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya foto copy tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dipersidangan Tergugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan Kesimpulan pada tanggal 14 Juli 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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)





**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

**1. Gugatan Penggugat Prematur.**

- Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019, ada opsi jika Tergugat tidak membayar salah satu angsuran sewa yang telah jatuh tempo, maka jangka waktu sewa hanya sesuai dengan uang yang telah diterima Penggugat ;
- Bahwa mengenai Pajak Bumi Bangunan (PBB), Tergugat dari awal tidak berkeberatan dan setuju membayar PBB hanya untuk tanah seluas 9 are ;
- Bahwa tindakan Penggugat yang langsung mengajukan Gugatan kepada Tergugat adalah premature ;

**2. Gugatan Penggugat Kabur.**

- Bahwa Petitum Gugatan tidak jelas, terdapat kontradiksi antara Posita dengan Petitum. Sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur ;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat (termasuk Terlawan) terhadap gugatan Penggugat (termasuk perlawanan Pelawan), yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya perlawanan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Denpasar, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 136 HIR, terhadap Eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara dalam Putusan Akhir, tidak dipertimbangkan secara tersendiri dalam Putusan Sela ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dari eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut :

**1. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur ;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi di atas, setelah Majelis Hakim mencermati posita gugatan ternyata didalilkan bahwa Tergugat tidak melaksanakan perjanjian yang telah para pihak buat sebagaimana perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 ;



Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita gugatan telah pula didalilkan para pihak telah mengupayakan penyelesaian dengan kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil sehingga Penggugat mengajukan gugatan in casu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak premature, meskipun kebenaran dalil-dalil gugatan masih harus dibuktikan lebih lanjut pada pembuktian pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi poin1 tentang gugatan premature haruslah ditolak;

**2. Tentang Eksepsi Gugatan Kabur /tidak jelas :**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan Penggugat tidak jelas atau obscur libel adalah surat gugatan Penggugat yang tidak jelas atau isinya tidak terang dan tegas ;

Menimbang, bahwa bila kita bertolak dari ketentuan hukum acara yang berlaku Cq. HIR dan RBG tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara, maka praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur atau obscur libel ;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dianggap Tergugat kabur/tidak jelas karena terdapat kontradiksi antara Posita dengan Petitum. Setelah majelis hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, dari petitum yang dituntut telah didasari dengan dalil-dalil posita yang berhubungan dan saling berkaitan, sehingga gugatan yang demikian dapat dikatakan telah jelas. Sedangkan terhadap dalil-dalil posita dan petitum gugatan yang menurut Tergugat saling kontradiksi, hal demikian baru akan terlihat dan terbukti apabila Majelis hakim telah mempertimbangkan pokok perkaranya, sehingga dengan demikian eksepsi tentang gugatan tidak jelas / kabur atau Obscur Libel dan saling kontradiksi haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan di atas maka eksepsi ini haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki hak sewa selama 15 (lima belas) tahun yang dimulai pada tanggal 21 April 2019 dan akan berakhir pada tanggal 21 April 2034, atas sebidang Tanah Hak Milik Nomor: 8456 seluas 1.100 M<sup>2</sup> (seribu

*Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps*



seratus meter persegi), dari luas asal 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, tertera atas nama I WAYAN REDOG, Hak Sewa Penggugat tertuang di dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor: 15, tertanggal 23 April 2019, yang dibuat dihadapan I Made Winata, SH, Notaris di Badung ;

2. Bahwa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Nomor : 15, tertanggal 23 April 2019 tersebut Penggugat menyewakan sebagian dari tanah yaitu seluas 900 M<sup>2</sup> (Sembilan ratus meter persegi) kepada Tergugat dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 dan dilegalisasi oleh I Putu Ngruh Aryana, SH, Notaris di Kuta, pada tanggal 15 Agustus 2019 ;
3. Bahwa Pernjanjian Nomor : LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 merupakan Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat didasarkan atas Perjanjian Sewa Menyewa No. 15 tertanggal 23 April 2019 dimana dalam perjanjian tersebut diatur tentang hak dan kewajiban Pihak Yang Menyewakan (Penggugat in casu) dan Penyewa (Tergugat in casu) ;
4. Bahwa Tergugat tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana Pernjanjian Nomor : LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019, sehingga dapat dipandang telah **WANPRESTASI** atau **"CIDERA JANJI"** yang mengakibatkan adanya kerugian terhadap **PENGGUGAT** dalam bentuk kerugian materiil dan immaterial ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, selanjutnya Tergugat telah memberikan dalil-dalil sangkalannya dalam jawaban yang pada pokoknya, sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat mengakui dan membenarkan Posita Penggugat dalam angka 1,2, dan 3 ;
2. Bahwa Tergugat menolak Posita Penggugat dalam angka 4 dan 5 karena Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum maupun kewajiban kepada pemilik tanah ;
3. Bahwa Tergugat mengakui dan membenarkan Posita Penggugat dalam angka 6, 7, dan 8 ;
4. Namun, pada Posita 8 ada sedikit koreksi, bukan 9 tahun 7 bulan, **tetapi 9 tahun 11 bulan** (atau setara Rp 1.120.000.000,00 yang telah dibayarkan). Hal tersebut sudah sesuai dengan amanat Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019;
5. Bahwa Tergugat menolak Posita Penggugat dalam angka 9 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terdapat suatu klausula dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 yaitu jika Tergugat tidak membayar salah satu angsuran sewa yang telah jatuh tempo, maka jangka waktu sewa hanya sesuai dengan uang yang telah diterima Penggugat ; Tergugat memang dapat memilih, dapat melunasi sisa uang sewa dan jangka waktu sewa menjadi total 15 tahun; atau tidak melunasi dan masa sewa hanya senilai dengan jumlah uang yang sudah dibayarkan kepada Penggugat (Rp 1.120.000.000,00 yang telah dibayarkan setara dengan masa sewa 9 tahun 11 bulan).

6. Bahwa Tergugat menolak Posita Penggugat dalam angka 10 ;
7. Bahwa Tergugat setuju dengan Petitum 5 Gugatan bahwa jangka waktu sewa sesuai dengan uang yang telah dibayarkan karena sesuai dengan amanat Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019, tetapi bukan 9 tahun 7 bulan, **tetapi 9 tahun 11 bulan** (atau setara Rp 1.120.000.000,00 yang telah dibayarkan Tergugat kepada penggugat) ;
8. Bahwa Tergugat **setuju membayar Pajak Bumi Bangunan hanya untuk tanah seluas 9 are**, bukan 25 are luas tanah keseluruhan pemilik tanah, sesuai amanat Pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019, dengan syarat harus diperlihatkan lembar asli SPPT PBB tahun yang ditagihkan, kemudian dihitung nilai 9 are berapa ;
9. Menolak Posita Gugatan Penggugat selain dan selanjutnya.

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat terdapat dalil-dalil posita maupun petitum gugatan yang dibenarkan dan disetujui oleh Tergugat dan terdapat dalil-dalil gugatan yang disangkal oleh Tergugat. Sehingga dengan demikian dikarenakan terdapat dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah dibantah oleh pihak Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan 283 RBg yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", maka kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat untuk membuktikan dalil - dalil bantahannya/sangkalannya tersebut, hal ini agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta pembuktian yang tidak berat sebelah;

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alasan pokok gugatan dan jawab jinawab yang terjadi di muka persidangan dihubungkan dengan bukti - bukti surat dari Penggugat maupun Tergugat yang telah diajukan dalam persidangan, maka menurut Majelis hakim yang menjadi inti pokok permasalahan yang harus dibuktikan dalam perkara ini sehingga Tergugat dapat dikatakan wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat terikat suatu perjanjian tertentu yang sah dan patut menurut hukum ;
2. Apakah benar Tergugat tidak memenuhi prestasi sama sekali ; atau ;
3. Apakah benar Tergugat terlambat memenuhi prestasi ? dan atau ;
4. Apakah benar Tergugat memenuhi prestasi secara tidak semestinya ? ;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh jawaban dari pertanyaan-pertanyaan tersebut di atas, selanjut Majelis hakim akan mempertimbangkan posita-posita gugatan maupun petitum-petitum gugatan Penggugat serta dalil-dalil sangkalan Tergugat sebagaimana di bawah ini :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa foto copy Akta Sewa Menyewa No. 15 tertanggal 23 April 2019 bertanda P-1 dan foto copy Akta Sewa Menyewa No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 bertanda P-2 , yang menurut hemat Majelis Hakim bukti surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR ( pasal 285 RBg, pasal 1870 BW) merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak , ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya ;

Menimbang, bahwa selain dari bukti di atas, Penggugat telah pula mengajukan bukti surat berupa foto copy Akta Sewa Menyewa No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 bertanda P-3 berupa rekening Koran sebagai bukti pembayaran sejumlah Rp 1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh jta rupiah) yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat ; Terhadap bukti surat tersebut menurut Majelis Hakim merupakan Akta dibawah tangan yang sengaja dibuat semata-mata untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan pejabat yang berwenang membuat Akta, sehingga terhadap akta tersebut hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan orang kepada siapa si penandatanganan hendak memberi bukti. Terhadap setiap orang lainnya diluar si penanda tangan kekuatan pembuktiannya adalah *bebas* diserahkan kepada penilaian hakim ( Pasal 1874 BW /S.1867,No.29, Pasal 1881 BW / 294 RBg dan Pasal 1883 BW / Pasal 297 Rbg). Namun oleh karena secara materiil maupun formil dari bukti- bukti surat tersebut berkaitan langsung

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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)





dengan perkara a quo, maka bukti- bukti surat tersebut akan Majelis hakim pertimbangkan sebagai bukti permulaan tertulis yang dapat Majelis Hakim gunakan sebagai bahan untuk menyusun persangkaan, sepanjang bukti-bukti surat tersebut saling sesuai dan berkaitan serta didukung oleh alat bukti yang sah lainnya;

Menimbang, bahwa demikian pula untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah pula mengajukan alat bukti surat berupa foto copy Akta Sewa Menyewa No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 bertanda T-1. Setelah dicermati bukti surat tersebut sama dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-2, yang menurut hemat Majelis Hakim bukti surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR ( pasal 285 RBg, pasal 1870 BW) merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak , ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati dalil – dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil sangkalan serta bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak, dapat diketahui dan disimpulkan bahwa terdapat dalil - dalil gugatan Penggugat yang telah menjadi tetap karena tidak disangkal oleh Tergugat, namun terdapat pula dalil-dalil gugatan Penggugat yang belum menjadi tetap karena disangkal oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil – dalil gugatan posita poin 1, 2, dan 3 yang oleh karena posita - posita ini telah diakui dan dibenarkan oleh Tergugat dalam dalil jawabannya, maka terhadap dalil-dalil poin 1, 2 dan 3 tersebut haruslah diterima sebagai suatu kebenaran dan petitum-petitum gugatan yang mendasarkan pada terbuktinya posita poin 1, 2 dan 3 tersebut patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap posita poin 4 dan 5 mendalilkan pada pokoknya Tergugat memiliki kewajiban berupa kompensasi sebesar 5 % (lima Persen) kepada pemilik objek sewa menyewa, dihitung dari uang sewa yang telah diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) sehingga uang kompensasi yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) yang harus dititipkan kepada Penggugat serta Tergugat tidak pernah melakukan pembayaran sisa sewa ;

Menimbang, bahwa terhadap posita poin 4 dan 5 di atas, dalam jawabannya Tergugat menolak dengan tegas bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah No. 15 tertanggal 23 April 2019 di Notaris I MADE WINATA, S.H. (P-1) adalah perjanjian yang mengikat dan menjadi hukum bagi para pihaknya yaitu

*Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan pemilik tanah. Sedangkan Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum maupun kewajiban kepada pemilik tanah ;

Meimbang, bahwa setelah mencermati Akta Sewa Menyewa Tanah No. 15 tertanggal 23 April 2019 di Notaris I MADE WINATA, S.H. (P-1), Majelis Hakim sependapat dengan dalil jawaban poin 4 bahwa Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan pemilik tanah, karena pemilik tanah bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut dan tidak terikat pada perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan pemilik tanah, sehingga posita Penggugat poin 4 dan 5 sepanjang tentang kewajiban Penggugat untuk membayar uang kompensasi sebesar Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) bukanlah kewajiban Tergugat in casu, sebab Tergugat tidak mempunyai kewajiban hukum dalam akta tersebut maka dengan demikian *petitum gugatan poin 8* yang berdasarkan pada terbuktinya posita poin-poin tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 15 tertanggal 23 April 2019 di Notaris I MADE WINATA, S.H. telah diakui dan dibenarkan oleh para pihak maka terhadap akta autentik tersebut harus dinyatakan sah dan patut menurut hukum dan tidak dijalkannya perjanjian tersebut sebagaimana isi perjanjian harus dinyatakan wanprestasi, sehingga posita poin 4 dan 5 sepanjang yang tidak berkenaan dengan pembayaran kompensasi oleh tergugat patut untuk diterima dan *petitum poin 2 gugatan* yang berdasarkan pada terbuktinya posita-posita tersebut harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dalam dalil-dalil gugatan posita gugatan poin 6 , 7 dan 8, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, berlaku selama jangka waktu selama 14 (empat belas) tahun 8 (delapan) bulan dan akan berakhir pada tanggal 21 April 2034, dan sesuai dengan Pasal 2 dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 (P-2) disepakati uang sewa untuk jangka waktu 14 (empat belas) tahun 8 (delapan) bulan oleh Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk tanah seluas 900 M2 (Sembilan ratus meter persegi), dimana uang sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) sudah diterima Penggugat sebelum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019 ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat, dimana sisanya sebesar Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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)



- a. Sebesar Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 25 Oktober 2019 ;-
- b. Sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat secara angsur setiap bulan, setiap tanggal 04 setiap bulannya, untuk pertama kali pada tanggal 04 Nopember 2019 dan berakhir pada tanggal 04 Nopember 2029 sehingga total kewajiban sebesar Rp. 584.000.000,- (lima ratus delapan puluh empat juta rupiah) (*vide Pasal 2 poin 1 huruf a dan b Perjanjian Sewa Menyewa hal. 2*);

Selanjutnya apabila Tergugat tidak membayar salah satu angsuran uang sewa yang telah jatuh tempo dimaksud maka perjanjian sewa ini hanya berlaku untuk jangka waktu sesuai dengan uang yang telah diterima oleh Penggugat, sehingga jangka waktu sewa menyewa dihitung sesuai dengan uang yang telah diterima penggugat dari tergugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) maka masa sewa yang dimiliki tergugat selama 9 tahun 7 bulan dan terhadap sisa uang sewa sebagaimana sampai saat gugatan ini diajukan belum dibayarkan oleh **TERGUGAT** ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil posita gugatan poin 6, 7 dan 8 di atas, dalam jawabannya Tergugat mengakui dan membenarkan posita -posita Penggugat dalam poin 6, 7, dan 8 tersebut, sehingga dalil-dalil yang telah dibenarkan oleh para pihak adalah suatu kebenaran yang sempurna dan dengan demikian posita-posita poin 6, 7 dan 8 tersebut harus diterima sehingga petitum-petitum yang mendasarkan pada terbuktinya dalil-dalil posita tersebut haruslah dikabulkan dengan perubahan dan perbaikan ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati *petitum poin 5* gugatan Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa jangka waktu sewa menyewa dihitung sesuai dengan uang yang telah diterima Penggugat dari tergugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) (P-3) , maka masa sewa yang dimiliki tergugat selama 9 tahun 7 bulan, dimulai sejak 15 Agustus 2019 sampai dengan 21 Maret 2028 . Petitum tersebut setelah dihubungkan dengan jawaban Tergugat poin 5 yang mengoreksi posita poin 8 yaitu bukan 9 tahun 7 bulan, **tetapi 9 tahun 11 bulan** (atau setara Rp 1.120.000.000,00 yang telah dibayarkan). Hal tersebut sudah sesuai dengan amanat Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 (bukti P-2/T-1) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa *petitum gugatan poin 5* gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perubahan dan perbaikan redaksioanal seperlunya ;

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps



Menimbang, bahwa terhadap posita poin 9, 10 dan 11 gugatan mendalilkan pada pokoknya bahwa sisa uang sewa dan terhitung mulai Tahun 2019 sampai dengan Tahun 2020 atas Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan kewajiban **TERGUGAT** sampai saat gugatan ini diajukan belum dibayarkan ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil posita poin 9, 10 dan 11 tersebut Tergugat dalam jawabannya poin 6 dan 7 pada pokoknya sebagaimana Pasal 2 ayat (2) *Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 (P-2/T-1)* yaitu jika Tergugat tidak membayar salah satu angsuran sewa yang telah jatuh tempo, maka jangka waktu sewa hanya sesuai dengan uang yang telah diterima Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim memperbandingkan antara posita gugatan poin 9, 10 dan 11 dengan jawaban Tergugat poin 6 dan 7 kemudian dipersesuaikan dengan bukti surat P-2 , Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dan Tergugat dalam bukti P-2 telah memperjanjikan dalam Pasal 2 ayat (2) *Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 (P-2/T-1)* bahwa jika Tergugat tidak membayar salah satu angsuran sewa yang telah jatuh tempo, maka jangka waktu sewa hanya sesuai dengan uang yang telah diterima Penggugat, sehingga menurut perjanjian Tergugat berhak memilih apabila Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran maka masa sewa hanya senilai dengan jumlah uang yang sudah dibayarkan kepada Penggugat (*Rp 1.120.000.000,00 yang telah dibayarkan setara dengan masa sewa 9 tahun 11 bulan*) ;

Menimbng, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pilihan Tergugat untuk tidak melunasi sisa sewa kepada Penggugat dan memilih untuk menghabiskan masa sewa hanya senilai dengan jumlah uang yang sudah dibayarkan kepada Penggugat (*Rp 1.120.000.000,00 yang telah dibayarkan setara dengan masa sewa 9 tahun 11 bulan*) adalah pilihan yang sah dan patut menurut hukum sebagai mana perjanjian yang telah para pihak sepakati sebelumnya sesuai perjanjian (bukti P-2), dan Tergugat harus pula membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah seluas 9 are yang disewanya selama tanah itu disewa oleh Tergugat, sehingga **petitum gugatan poin 5 dan 6** yang mendasarkan dari terbuktinya posita poin 9, 10 dan 11 tersebut patut untuk dikabulkan dengan perbaikan dan koreksi redaksional;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap posita poin 12, 13 , 14 dan 15 gugatan Penggugat mendalilkan pada pokoknya oleh karena TERGUGAT Wanprestasi dan mengakibatkan adanya kerugian terhadap PENGGUGAT maka Penggugat menuntut pembayaran kerugian materiil dan immaterial ;

*Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps*



Menimbang, bahwa terhadap posita gugatan poin – poin tersebut di atas, setelah Majelis Hakim mencermati dan mempersesuaikan dengan alat bukti surat dari Penggugat Majelis hakim tidak menemukan bukti mengapa dan atas dasar apa Penggugat sampai menderita kerugian sebesar Rp. 580.000.000,- ( lima ratus delapan puluh juta rupiah ) sehingga tuntutan pembayaran ganti kerugian tersebut haruslah ditolak, sedangkan kerugian berupa tunggakan pembayaran Pajak Bumi dan bangunan yang tertunggak sebesar Rp. 18.000.000,- ( delapan belas juta rupiah ), tentu akan menjadi beban dan harus dibayar oleh Tergugat sepanjang beban pajak atas tanah seluas 9 are yang Tergugat sewa. Demikian pula di persidangan dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan bukti yang sempurna mengapa Penggugat sampai menentukan kerugian immateriil dinilai sebesar Rp. 1. 000.000.000,- ( satu milyar rupiah ), maka tuntutan immaterial ini harus ditolak pula, sehingga dengan demikian **petitum - petitum poin 3 dan 4 gugatan Penggugat** yang mendasarkan pada terbuktinya posita-posita poin-poin tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, terhadap posita-posita gugatan poin 16 dan 17 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi maka agar tuntutan **PENGUGAT** tidak menjadi Illusoir dengan adanya kekhawatiran **TERGUGAT** akan mengalihkan, memindahkan Hak Sewa obyek perjanjian maka, dengan ini **PENGUGAT** mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan atas Hak Sewa Tanah **Tergugat** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pada posita - posita gugatan Penggugat poin 16 dan 17 tersebut, oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan fakta-fakta di persidangan maupun alasan- alasan yang sah dan patut menurut hukum untuk meletakkan *sita jaminan* dan tidak pernah pula menerbitkan penetapan untuk diletakkannya *sita jaminan* terhadap obyek sengketa , maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa posita - posita poin 16 dan 17 tersebut patut untuk ditolak, sehingga *petitum gugatan poin 7* yang mendasarkan pada terbuktinya posita poin - poin tersebut haruslah diditolak pula ;

Menimbang, bahwa pada posita poin 18 Penggugat mendalilkan bahwa untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) mohon untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap posita poin 18 tersebut di atas, oleh karena Penggugat tidak membuktikan di persidangan mengapa tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya harus dibayar oleh Tergugat dan bagaimana perhitungan Penggugat sampai pada kesimpulan tuntutan tersebut tidak pernah dibuktikan di persidangan, sehingga posita poin 18 tersebut harus ditolak, maka dengan demikian *petitum poin 9* yang berdasarkan pada terbuktinya poin tersebut harus ditolak pula ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap *petitum poin 10* gugatan Penggugat memohon agar Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, Banding dan Kasasi (***Uitvoer Bij Voorraad***), oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan alasan yang cukup dan patut menurut hukum untuk mengabulkan tuntutan tersebut, maka terhadap *petitum poin 10* tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut Majelis Hakim telah mendapatkan jawaban atas pokok permasalahan sebagaimana tersebut diatas yaitu; bahwa benar Tergugat terbukti telah terikat perjanjian yang sah dan patut menurut hukum sebagaimana dalam *Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. LEG 709/VIII/2019 tertanggal 15 Agustus 2019 (P-2/T-1)* dan Tergugat tidak melaksanakan sebagian prestasinya serta Tergugat telah terlambat melaksanakan prestasinya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat telah **berhasil** membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat telah gagal membuktikan sebagian dalil-dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat gagal membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka kepada Tergugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan perbaikan redaksi seperlunya dan menolak untuk yang selebihnya ;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 1870 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan **WANPRESTASI 'CIDERA JANJI'** Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: LEG 709/VIII/2019, tertanggal 15 Agustus 2019, yang telah disahkan dan/atau di Legalisasi oleh I Putu Ngurah Aryana, SH, Notaris di Kuta, pada tanggal 15 Agustus 2019, dengan luas keseluruhan seluas 900 M<sup>2</sup>, yang terletak yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, tertera atas nama I WAYAN REDOG ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat wajib membayar Pajak Bumi dan bangunan seluas tanah 9 are, yang tertunggak sejak menggunakan tanah sewa tersebut sampai dengan tunggakan pajak tahun yang sedang berjalan ;
4. Menyatakan bahwa jangka waktu sewa menyewa dihitung sesuai dengan uang yang telah diterima penggugat dari tergugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) maka masa sewa yang dimiliki tergugat selama 9 tahun 11 bulan, dimulai sejak 15 Agustus 2019;
5. Menyatakan hukum terhadap pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) menjadi hak Penggugat untuk sepenuhnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 616.000,- ( Enam ratus enam belas ribu rupiah );
7. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 21 Juli 2021, oleh kami, **I Gede Putu Saptawan, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **I Made Yuliada, S.H., M.H.** dan **Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 29 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 28 Juli 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2021/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, **I Made Catra, S.H.**, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**I Made Yuliada, S.H., M.H.**

**I Gede Putu Saptawan, S.H., M.Hum.**

**Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**I Made Catra, S.H.**

### Disclaimer

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



Perincian biaya perkara ;

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. Biaya proses	Rp. 50.000,-
3. Biaya panggilan	Rp. 470.000.-
4. PNBP	Rp. 20.000,-
5. Penggandaan	Rp. 35.000
6. Materai	Rp. 6.000,-
7. Redaksi Putusan	<u>Rp. 5.000,-</u>
Jumlah	Rp. 616.000,-

(Enam ratus enam belas ribu rupiah )



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp0,00;
2. Redaksi	:	Rp35.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNB	:	Rp50.000,00;
5. Panggilan	:	Rp600.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp735.000,00;
( tujuh ratus tiga puluh lima ribu )		