



PUTUSAN

Nomor 109/Pdt.G/2024/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:

PETER WILLIAM DORIZZI, No. Passport : N4506312, Warga Negara Australia, bertempat tinggal di Jalan Pantai Kuta No. 10, Kuta, Badung, Bali;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Purwanto, S.H., dan Gusti Agung Prami Paramita, S.H., Adalah Advokat-advokat / Konsultan Hukum, yang beralamat Kantor di kantor BAMBANG PURWANTO & PARTNERS" Advokat & Legal Consultans yang berkantor di Jl. Pantai Kuta No.10, Kuta, Badung, Bali.
Email: purwantobambang157@gmail.com, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 17 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Jumat tanggal 02-02-2024, dibawah Register No.: 563/Daf/2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. I WAYAN AGUS SUANDANA**, NIK : 5171012903930001, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Sekuta 14, Sanur Kauh, Medura, Kel/Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. I WAYAN SURYATHA**, NIK : 5171011110480001, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Batur Sari Gg. VII/2X Kel/Ds Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- 3. I MADE DEVA SANJAYA**, NIK : 5171012701970001, Jenis Kelamin Laki-laki bertempat tinggal di Jalan Batur Sari Gg.

Halaman 1 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



VII/2X, Kel/Ds Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai

Tergugat III;

Ketiga nama tersebut di atas selaku ahli waris dari I Wayan Rina, NIK : 220104109310193649, Jenis Kelamin Laki-Laki, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Br. Medura Kel. Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Oka Widyanta, S.H., M.H., dan I Gusti Ngurah Bagus Andy Suryawirawan, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "I Nyoman Oka Widyanta, S.H., M.H., & Partners, berkantor di Jalan Sbv No. 1 / Meduri No. 8, Sibangkaja, Abiansema, Badung, Bali, Email : inyomanokawidyanta@gmail.com, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 26 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis tanggal 01-08-2024, dibawah Register No.: 3142/Daf/2024, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat I, II dan III;**

4. ANA MARIA COLL MERCANT, Warga Negara Spanyol, bertempat tinggal di Jalan Danau Tondanu IV Gg Melati II, Kel./Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**

5. JENNIFER LORRAINE WHITE, Warga Negara Australia bertempat tinggal di Jalan Danau Tondanu IV Gg Melati II, Kel./Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

6. CATHERINE LOUISE STACEY, Warga Negara Australia bertempat tinggal di Jalan Danau Tondanu IV Gg Melati II, Kel./Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III;**

Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman



Nadayana, S.H., M.M., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "BALI WORLD LEGAL SERVICE" beralamat di Jalan Tukad Badung XXII Nomor 5 Renon, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Email : baliworldlegalservice@gmail.com, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 2 Februari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 15-02-2024, dibawah Register No.: 572/Daf/2024, selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat I, II dan III;**

7. IDA BAGUS ALIT SUDIATMIKA, S.H., M.Kn, bertempat tinggal di Jalan Melati No.45, Desa/Kel. Dangin Puri Kangin, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV;**

8. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DENPASAR, kedudukan Jalan Puduk No.7, Desa/Kel. Dangin Puri Kangin, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Prov. Bali;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eka Arya Wirata, S.H., M.H., pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Email : pmpddenpasarnew@gmail.com, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, NOMOR : 504/SKu-51.71.MP.02.01/I/2024, tertanggal 30 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Jumat tanggal 02-02-2024, dibawah Register No.: 567/Daf/2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V;**

9. WALIKOTA DENPASAR CQ KEPALA BADAN PPTSP DAN PENANAMAN MODAL KOTA DENPASAR, kedudukan di Jalan Majapahit No. 1 Denpasar Bali;
Dalam hal ini Ida Bagus Benny Pidada Rurus, S.T., selaku Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Denpasar memberikan kuasa kepada I Ketut Purna Astha, S.H., M.H., selaku Analis Hukum Muda pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Denpasar, Email : perijinan@denpasarkota.go.id, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 29 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 06-09-2024, dibawah Register No.: 1760/Daf/2024, I Made Raka Suwarna, S.H., M.H., dan Ni Made Ratih Wijayanti, S.H., advokat yang berkantor di Kantor Biro Hukum "YUDHISTIRA ASSOCIATION" Jalan Veteran Nomor 29 Desember, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 29 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 06-09-2024, dibawah Register No.: 1761/Daf/2024; Agus Setiadi, S.H., M.H., selaku Kepala Kejaksaan Negeri Denpasar dan selaku jaksa Pengacara Negara, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 29 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu tanggal 12-06-2024, dibawah Register No.: 2407/Daf/2024 selanjutnya menyerahkan substitusi kepada I Komang Agus Sugiharta, S.H., M.H., selaku Jaksa Pengacara Negara yang berkantor di Jalan P.B. Sudirman no. 3 Denpasar bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, NOMOR : SKK-11/N.1.10/Gs/05/2024, tertanggal 13 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu tanggal 12-06-2024, dibawah Register No.: 2406/Daf/2024 disebut sebagai **Turut Tergugat VI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperlihatkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 4 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar pada tanggal 18 Januari 2024 dalam Register Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah selaku penyewa dan pihak yang mempunyai Hak atas tanah SHM 22.09.03.08.1.03248 yang Terletak Di Sanur selama kurun waktu 30 tahun, sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 dan di warming di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika pada tanggal 19 Juni 2013.
2. Bahwa di dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut PENGGUGAT memberikan kuasa kepada anaknya, atas nama **KYLEE TERRICE DORIZZI** tertanggal 28 Mei 2013 untuk menandatangani perjanjian tersebut.
3. Bahwa PENGGUGAT sudah membayar lunas untuk harga sewa atas tanah SHM 22.09.03.08.1.03248 Yang Terletak Di Sanur tersebut sebesar Rp. 3,650,000,- (Tiga Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per Are, Rp. 40,150,000,- (Empat Puluh Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per Tahun, dengan total Rp. 1,204,500,000,- (Satu Milyar Dua Ratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan term pembayaran sebanyak 3x sebagai berikut:
 - Pembayaran Pertama sekaligus deposit sebesar Rp. 45,000,000,- (Empat Puluh Lima Juta Rupiah)
 - Pembayaran Kedua sebesar Rp. 850,000,000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
 - Pembayaran ketiga sebesar Rp. 200,000,000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
4. Bahwa PENGGUGAT menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut bersama ALM I WAYAN RINA, Laki-Laki, Pemegang KTP dengan NIK 220104109310193649, Alamat Br. Medura Kel. Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan.
5. Bahwa Alm. I WAYAN RINA pada saat masih hidup dan menandatangani perjanjian sewa-menyewa tersebut tinggal bersama Bpk. Drs. I Made Suardika yang beralamat di Jl. Batur Sari Gg. VII No. 12, Br/Link Medura, RT/RW 000/000 Kel/Ds. Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan sejak sekira tahun 1986 sampai tahun 2017 saat ALM. I WAYAN RINA meninggal dunia.
6. Bahwa selama Bpk. Made Suardika tinggal bersama ALM. I WAYAN RINA, para ahli waris yakni PARA TERGUGAT tidak mempunyai

Halaman 5 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

komunikasi yang baik bersama ALM. I WAYAN RINA dan yang merawat hingga beliau meninggal dunia adalah Bpk. Made Suardika.

7. Bahwa obyek sengketa tanah tersebut sudah bersertifikat dengan SHM nomor 22.09.03.08.1.03248 dengan total luas 2,090 m2 dan yang disewa oleh PENGGUGAT adalah seluas 1,100 m2 yang Terletak Di Sanur. Dengan batas tanah:

- Sebelah utara tanah milik I Gusti Made Gede.
- Sebelah Selatan Jalan.
- Sebelah Timur Jalan.
- Sebelah Barat Tanah Milik I Wayan Rina.

8. Bahwa selama PENGGUGAT menguasai hak atas tanah tersebut sebelum kembali ke negara asal di Australia untuk melakukan pengobatan istrinya, tanah tersebut belum berdiri bangunan dan masih dalam kondisi kosong dan dirawat oleh I NYOMAN WARDANA.

9. Bahwa setelah perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 sudah ditandatangani dan dibayar dengan lunas, PENGGUGAT berencana untuk membangun rumah tinggal dan sudah mengurus izin mendirikan bangunan di Kantor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Satu Pintu dan Penanaman Modal Kota Denpasar yang di kuasakan kepada Bpk. I NYOMAN WARDANA. Dan izin tersebut sudah terbit dengan nomor IMB: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/2014 dengan lokasi Jl. Danau Tondanu IV Gg Melati II, Desa Sanur Kauh, Denpasar Selatan yang ditetapkan pada tanggal 24 Desember 2014.

10. Bahwa semasa ALM. I WAYAN RINA masih hidup, dan selama PENGGUGAT menguasai tanah tersebut tidak ada satupun dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang mempertanyakan/menuntut obyek sewa-menyewa tanah tersebut, yang sudah disewakan kepada PENGGUGAT dari ALM. I WAYAN RINA.

11. Bahwa PENGGUGAT menguasai tanah tersebut sejak bulan Juni tahun 2013 hingga awal tahun 2020, pada awal tahun 2020 tersebut PENGGUGAT harus kembali ke Negara nya di Australia karena pada saat itu PENGGUGAT tidak bisa melanjutkan rencana pembangunan rumah tinggal di tempat obyek sengketa yang sudah disewa oleh PENGGUGAT dikarenakan wabah virus COVID-19 dan PENGGUGAT harus segera membawa istri PENGGUGAT untuk berobat ke Negara asalnya di Australia, yang sedang sakit kanker.

Halaman 6 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



12. Bahwa PENGGUGAT mengetahui I WAYAN RINA selaku pihak yang menyewakan meninggal di tahun 2017.

13. Bahwa ketika PENGGUGAT kembali untuk melihat dan ingin meneruskan pembangunan atas hak tanah tersebut pada bulan Agustus tahun 2023, PENGGUGAT mendapati tanah tersebut sudah disewakan dan dikuasai oleh pihak lain, serta ada bangunan yang dikerjakan diatas tanah tersebut.

14. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika pada tanggal 19 Juni 2013 dengan klausa:

“ Perjanjian sewa ini tidak berakhir jika salah satu pihak meinggal dunia, namun tetap berlaku antara pewaris dari pihak yang meninggal dunia “

Yang artinya PENGGUGAT masih mempunyai Hak atas tanah tersebut dikarenakan dalam perjanjian tersebut tetap berlaku walau salah satu pihak meninggal dunia dan dilanjutkan oleh ahli waris masing-masing.

15. Bahwa dikarenakan hal tersebut akhirnya PENGGUGAT menunjuk kantor Hukum untuk memperjuangkan hak-hak PENGGUGAT terhadap obyek sewa tersebut, yang beralamat Kantor di kantor **BAMBANG PURWANTO & PARTNERS” Advokate & legal consultants** yang berkantor di Jl. Pantai Kuta No.10, Kuta, Badung, Bali. Untuk menyelesaikan permasalahan ini, serta upaya hukum yang sudah dilakukan adalah upaya hukum mediasi yang dilakukan oleh kuasa hukum PENGGUGAT bersama TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III di sanur kauh tertanggal 23 November 2023.

16. Bahwa dalam mediasi tertanggal 23 November 2023 di Sanur Kauh tersebut PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III) menyatakan tanah tersebut sudah beralih kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III dan menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak mengetahui tanah tersebut dalam status disewakan oleh ALM. I WAYAN RINA sejak 2013.

17. Bahwa dalam mediasi tertanggal 23 November 2023 di sanur kauh tersebut, TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak mau memberikan identitas para penyewa dan SHM yang baru yang merupakan SHM pengganti atau SHM turunan dari Sertifikat Hak Milik atas nama I Wayan Rina, dengan nomor SHM: **03248** total luas 2,090 m2 terletak di Desa Sanur Kauh.



18. Bahwa dalam mediasi tersebut ahli waris Alm. I WAYAN RINA selaku para TERGUGAT dalam perkara ini menolak untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan alasan tanah tersebut disewakan.

19. Bahwa karena hal-hal tersebut diatas kuasa hukum PENGGUGAT memberikan somasi kepada ahli waris dalam hal ini TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III serta beberapa inisial yang tidak lengkap nama nya yang diduga sebagai penyewa tanah tersebut.

20. Bahwa terhadap somasi tersebut TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak menjawab dan beberapa inisial yang diduga merupakan penyewa tanah tersebut yaitu, Ana Coll, Jenny, dan Cate memberikan jawaban atas somasi dengan memberikan nama lengkap mereka dan menolak memberikan informasi terkait tanah yang sedang disewa oleh TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III, yang sudah disewa dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III.

21. Bahwa akibat perbuatan para TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, PENGGUGAT mengalami kerugian :

- Tidak bisa melanjutkan untuk menempati tanah tersebut dengan sisa masa sewa selama 20 Tahun, jika diperhitungkan dengan harga sewa yang dibayarkan per tahun nya Rp. 40,150,000,- (Empat Puluh Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sehingga jika dikalikan sisa masa sewa menjadi total Rp. 803,000,000,- (Delapan Ratus Tiga Juta Rupiah)

- PENGGUGAT dirugikan karena uang yang dibayarkan sejumlah harga sewa kepada ALM. I WAYAN RINA menjadi sia-sia dan tidak memperoleh manfaat dari perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 yang di warming di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika tertanggal 19 Juni 2013, dan kehilangan prospek sewa 30 Tahun kedepan yang hilang dan proses penyelesaian perselisihan ini dengan kerugian non-materiil sebesar Rp. 1,500,000,000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

22. Bahwa berdasarkan posita nomor 1 sampai dengan 21 tersebut maka TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang mewajibkan bagi setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian tersebut, karena



mengambil alih obyek fisik dari SHM nomor : **03248** dengan total luas 2,090 m2 dan yang disewa oleh PENGGUGAT adalah seluas 1,100 m2 yang terletak di Desa Sanur Kauh. Dan merubah data yuridis SHM tersebut menjadi atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III pada saat masa sewa PENGGUGAT belum berakhir.

23. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia maka terlebih dahulu kami mohon agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap obyek fisik tanah sengketa berdasarkan SHM nomor: **03248** atas nama ALM. I WAYAN RINA dengan total luas 2,090 m2 yang terletak di Desa Sanur Kauh, maupun SHM pengganti dan/atau SHM turunan yang dibuat dan/atau atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III di Desa Sanur Kauh.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar lengkapnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti bukti yang diajukan PENGGUGAT.
3. Menyatakan sah perjanjian sewa-menyewa tanah tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika dengan nomor register 307/W/2013 tertanggal 19 Juni 2013.
4. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata.
5. Memerintahkan kepada BPN Kota Denpasar untuk memberi penjelasan dan/atau informasi terhadap kedudukan SHM Nomor **03248** dengan total luas 2,090 m2 yang terletak di Desa Sanur Kauh atas nama I WAYAN RINA.
6. Memerintahkan kepada BPN Kota Denpasar untuk memberi penjelasan dan/atau informasi terhadap kedudukan SHM yang baru, yang dibuat oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang diterbitkan diatas tanah/atau obyek fisik dari SHM nomor **03248** dengan total luas 2,090 m2 yang terletak di Desa Sanur Kauh atas nama I WAYAN RINA.



7. Menyatakan tidak sah SHM yang baru yang merupakan SHM pengganti atau SHM turunan yang dibuat oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, dari Sertifikat Hak Milik atas nama I Wayan Rina, dengan nomor SHM: **03248** dengan total luas 2,090 m2 terletak di Desa Sanur Kauh.

8. Menyatakan tidak sah izin mendirikan bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atas nama TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III atau yang mendapatkan kuasa dari TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III, yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Satu Pintu (BPPTSP) Pemerintah Kota Denpasar, yang ditetapkan diatas tanah yang dimaksud dalam IMB Nomor: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/2014 dengan lokasi Jl. Danau Tondanu IV Gg Melati II, Desa Sanur Kauh, Denpasar Selatan yang ditetapkan pada tanggal 24 Desember 2014 atas nama I NYOMAN WARDANA.

9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III untuk menyerahkan obyek fisik tanah sengketa yang dimaksud dalam perjanjian tertanggal 18 Juni 2013 yang di warming di notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika tertanggal 19 Juni 2013 selama masih dalam masa sewa sesuai perjanjian tersebut hingga tanggal 1 Juli tahun 2043.

10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk membayar ganti rugi jika tidak mau menyerahkan obyek tanah sengketa tersebut selama masa sewa dengan ganti rugi:

- **Kerugian Materiil :**

Karena tidak bisa melanjutkan untuk menempati tanah tersebut dengan sisa masa sewa selama 20 Tahun, jika diperhitungkan dengan harga sewa yang dibayarkan per tahun nya Rp. 40,150,000,- (Empat Puluh Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sehingga jika dikalikan sisa masa sewa menjadi total Rp. 803,000,000,- (Delapan Ratus Tiga Juta Rupiah)

- **Kerugian Non-Materiil :**

PENGUGAT dirugikan karena uang yang dibayarkan sejumlah harga sewa kepada ALM. I WAYAN RINA menjadi sia-sia dan tidak memperoleh manfaat dari perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 yang di warming di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Juni 2013, dan kehilangan prospek sewa 30 Tahun kedepan yang hilang dan proses penyelesaian perselisihan ini dengan kerugian non-materiil sebesar Rp. 1,500,000,000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

11. Meletakan sita jaminan terhadap obyek fisik tanah dengan SHM nomor: **03248** atas nama ALM. I WAYAN RINA dengan total luas 2,090 m2 yang terletak di Desa Sanur Kauh, maupun SHM pengganti dan/atau SHM turunan yang dibuat dan/atau atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III di Desa Sanur Kauh.

12. Memerintahkan semua TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini.

13. Membebankan seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III menurut hukum.

SUBSIDAIR.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex equi et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I, II, III, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI masing-masing menghadap Kuasanya tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat IV tidak pernah datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah dipersidangan, sedangkan ia telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut yang dilakukan oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar melalui Panggilan Surat Tercatat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, sebagaimana risalah Panggilan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps, yang dilaksanakan tanggal 22 Januari 2024 untuk persidangan hari Senin tanggal 05 Februari 2024, dimana panggilan tersebut diterima oleh rekan kerja pada tanggal 23-01-2024 Pukul 10:38:28, relaas panggilan kedua yang dilaksanakan yang dilaksanakan tanggal 06 Februari 2024 untuk persidangan hari Senin tanggal 19 Februari 2024, dimana panggilan diterima oleh rekan kerja pada tanggal 07-02-2024 Pukul 10:25:24, dan relaas panggilan ketiga yang dilaksanakan yang dilaksanakan tanggal 20 Februari

Halaman 11 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 untuk persidangan hari Senin tanggal 06 Maret 2024, dimana panggilan diterima oleh rekan kerja pada tanggal 21-02-2024 Pukul 09:19:02, dimana ketiga Relaas panggilan tersebut telah pula dibacakan didepan persidangan dan terlampir dalam berkas perkara ini, dan ketidakhadiran Turut Tergugat IV juga tidak disertai dengan alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gusti Ngurah Agung Aryanta Era Winawan, S.H.,M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang hadir diminta persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Tergugat yang hadir menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I, II dan III telah memberikan jawaban tertanggal 06 Mei 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I,II dan III memang benar adalah ahli waris dari I WAYAN RINA(Alm) yang mempunyai tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV,Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan.
2. Bahwa masalah I WAYAN RINA (Alm) yang menyewakan Tanah (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 kepada PETER WILLIAM DORIZZI yang diwakili oleh KYLEE TERRICE DORIZZI Pada Tanggal 28 Mei 2013,sama sekali tanpa sepengetahuan Tergugat I,II dan III selaku ahli waris dari Alm. I WAYAN RINA(Alm).
3. Bahwa Tergugat I,II dan III Tidak tahu berapa luas tanah dan harga yang disewakan oleh I WAYAN RINA(Alm) dan Tergugat I,II dan III baru mengetahui setelah adanya somasi dari Pengacara Penggugat saat ada pertemuan di kantor kelurahan Sanur,Tanah tersebut telah

Halaman 12 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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

disewakan oleh I WAYAN RINA (Alm) pada Tahun 2013 yang pada saat itu I WAYAN RINA (Alm) tinggal bersama Bapak DRS. I MADE SUARDIKA (yang tidak ada hubungan waris dengan Tergugat I,II dan III).

4. Bahwa sesuai dengan isi kontrak perjanjian yang disampaikan kepada Tergugat I,II dan III dilakukan antara I WAYAN RINA (Alm) dengan I NYOMAN WARDANA,KTP No.5103021907740004, Alamat: Perum Bernasi, Jl. Rahayu X/4,Buduk ,Mengwi,Badung,sekarang yang menggugat adalah PETER WILLIAM DORIZZI yang dilakukan dibawah tangan,yang diwarmaking pada Notaris IDA BAGUS ALIT SUDIATMIKA pada tanggal 19 Juni 2013, ini menunjukkan bahwa telah terjadinya pengalihan hak dari I NYOMAN WARDANA kepada PETER WILLIAM DORIZZI yang tanpa mendapat persetujuan dari I WAYAN RINA(Alm) dan terjadinya Error in Persona terhadap gugatan yang dilakukan untuk menuntut ahli waris sebagai tergugat.

5. Bahwa Tergugat I,II dan III sangat menyangsikan perbuatan sewa menyewa tersebut yang dilakukan terhadap I WAYAN RINA(Alm), penuh dengan paksaan dan penipuan yang dilakukan oleh I NYOMAN WARDANA mengingat I WAYAN RINA(Alm) telah berumur 82 Tahun dan buta huruf,ini sangat di khawatirkan oleh Tergugat I,II dan III ada pihak – pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengatasnamakan I WAYAN RINA(Alm).

6. Bahwa karena ketidaktahuan Tergugat I,II dan III dengan telah terjadinya Sewa menyewa tanah oleh I WAYAN RINA(Alm),maka Tergugat I,II dan III sepakat membagi tanah waris dan membuatkan sertifikat baru kepada masing-masing ahli waris dengan tujuan tidak menjadi masalah di kemudian hari sesama ahli waris dengan membagi sertifikat tanah awal menjadi 3 nama yaitu Tergugat I,II dan III.

7. Bahwa setelah sartifikat tanah di pecah atas nama Tergugat I,II dan III maka dilakukanlah mengontrakan kepada pihak turut Tergugat I,II dan III dan telah berjalan kurang lebih 1 Tahun.

8. Bahwa memang benar bapak I WAYAN RINA(Alm), meninggal pada tahun 2017, tetapi tentang telah terjadinya sewa menyewa terhadap objek tanah ahli waris Tergugat I,II dan III tidak pernah mendengar dari siapapun kecuali mengetahui setelah adanya surat somasi dari pihak Penggugat.

9. Sesuai dengan pasal 1321 KUHPdata terjadi karena 1.kekhilafan 2. Paksaan 3. Penipuan 4.karena penyalahgunaan keadaan

Halaman 13 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tampak dalam Yurisprudensi MA No.393K/Pdt.1983 yo. MK No.1904 K/Sip/1982 tanggal 30 Juli 1992 dan atau terjadinya cacat kehendak jalannya suatu perjanjian maka perjanjian itu dapat dibatalkan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1449 KUHPerdara yang berbunyi : perikatan – perikatan yang dibuat dengan kekhilafan, paksaan, dan penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkan.

10. Bahwa Tergugat I, II dan III merasa keberatan apabila di suruh untuk mengganti rugi segala kerugian dari pihak Penggugat, karena tidak pernah menikmati hasil sewa tanah tersebut sebagaimana yang telah disampaikan pada saat mediasi oleh Tergugat I, II dan III dengan penjelasan di hadapan pengacara penggugat;

Dengan demikian sesuai dengan jawaban yang disampaikan oleh Tergugat dengan yang sebenarnya, kami mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini mohon menolak semua gugatan yang direkayasa dan tidak benar ini, untuk bisa di putus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa gugatan Error In persona yang dilakukan oleh Penggugat tidak dapat diterima atau batal demi hukum;
3. Menyatakan Hukum bahwa Perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 28 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris IDA BAGUS ALIT SUDIATMIKA dengan Register 307/W/2013 tertanggal 19 juni 2013 Atas nama I NYOMAN WARDANA bukan kepada PETER WILLIAM DORIZZI, ini penuh rekayasa.
4. Menyatakan perbuatan penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
5. Menyatakan Sah SHM yang baru yang merupakan SHM pengganti atau SHM turunan yang dibuat oleh Tergugat I, II dan III dari sertifikat hak milik atas nama I WAYAN RINA(Alm), dengan No SHM: 03248 dengan total luas 2.090 m2 terletak di Desa Sanur Kauh.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang muncul akibat adanya gugatan ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat I, II dan III juga telah memberikan jawaban tertanggal 13 Mei 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 14 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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. TERHADAP SURAT KUASA PENGUGAT

Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah

1. Bahwa syarat formil surat kuasa secara *normative* diatur dalam :
 - Pasal 123 *Herziene Indonesich Reglement*(HIR).
 - Surat Edaran Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1971 jo.
 - Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 (SEMA 1994)
2. Bahwa dalam semua ketentuan diatas pada dasarnya syarat surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*) harus dengan jelas dan tegas menyebutkan hal-hal sebagai berikut :
 - Surat Kuasa yang digunakan untuk beracara di Pengadilan harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya: Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat.
 - Tidak menyebutkan secara ringkas baik sendiri sendiri maupun Bersama, karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa.
 - Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan.
3. Bahwa, pada bagian “ khusus” surat kuasa Penggugat tertanggal 17 Oktober 2023 yang digunakan oleh Kuasanya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Denpasar, tidak ada menyebutkan Identitas Peter William Dorizzi secara lengkap selaku **Penggugat** dan tidak ada juga menyebutkan Identitas I Wayan Rina secara lengkap serta tidak menyebutkan I Wayan Rina selaku pewaris dari Tergugat I, Tergugat II Tergugat III selaku ahli waris dari I Wayan Rina, dalam perkara *aquo*.
4. Bahwa, selain itu dalam surat kuasa Penggugat tidak ada menyebutkan secara konkret objek dari perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun hanya mencantumkan hak atas tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur selama kurun waktu 30 tahun, tanpa menyebutkan lokasi yang jelas, tanpa menyebutkan luas dan batas batas yang jelas. Hanya menyebutkan sesuai dengan



Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Juni 2013 yang di warming di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika tanggal 19 Juni 2013.

5. Bahwa, secara praktis sebagai ciri surat kuasa, kedudukan seseorang yang memberikan kuasa disebut secara tegas dengan istilah Pemberi Kuasa, selanjutnya kedudukan seseorang yang menerima kuasa disebut dengan tegas sebagai Penerima Kuasa. Akan tetapi dalam surat kuasa Penggugat tidak ada menyebutkan kedudukan Peter William Dorizzi selaku Pemberi Kuasa, selain itu, surat kuasa Penggugat tidak ada juga menyebutkan Advokat Bambang Purwanto, SH DKK selaku Penerima Kuasa dari Peter William Dorizzi.

6. Bahwa fakta surat kuasa Penggugat yang tidak menyebut:

- Kedudukan principal Penggugat secara khusus sebagai Penggugat maupun selaku Para Tergugat
- Secara ringkas dan konkret objek dari perkara aquo yakni berupa sebidang tanah yang merupakan Hak atas tanah Sewa dalam perkara aquo.
- Tidak menyebut dengan tegas kedudukan orang yang memberi dan menerima kuasa selaku Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa

Telah jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan *normative* surat kuasa khusus yang telah disebutkan diatas.

7. Bahwa secara teoritis, Yahya Harahap menyebutkan bahwa semua syarat yang telah ditegaskan oleh HIR dan SEMA No. 6 Tahun 1994 bersifat kumulatif, dengan demikian jika salah satu syarat SEMA 1994 tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa tidak sah karena mengandung **cacat formil**.

8. Bahwa dari uraian dasar-dasar hukum mengenai syarat surat kuasa khusus diatas, kemudian jika diterapkan dalam surat kuasa yang dibuat oleh Kuasa Penggugat, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan surat kuasa Penggugat tidak sah karena mengandung **cacat formil**.

9. Bahwa sebagai akibat dari surat kuasa Penggugat cacat formil maka Penerima Kuasa yang menerima kuasa /mewakili *principal* Penggugat didepan pengadilan menjadi tidak sah. Oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum ditandatangani kemudian diajukan oleh Penerima Kuasa yang tidak sah, maka sudah



sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima**. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*). Salah satu rujukan Yurisprudensinya ialah Putusan MA Nomor:1712 K/Pdt/1984.

B. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT

Bahwa berdasarkan data mengenai Perjanjian Sewa Menyewa yang dipegang oleh Para Turut Tergugat yang dibuat pada hari Sabtu tanggal 15 Juni 2013 antara I Wayan Rina dengan I Nyoman Wardana No. KTP.51030219077400004, Warga Negara Indonesia, alamat yang dicantumkan Perum Parmasi, Jalan Rahayu X/4 Buduk Mengwi, Badung. Bahwa I Wayan Rina dalam Perjanjian dimaksud menyebut dirinya sebagai Pihak Pertama yang memiliki hak sewa atas sebidang tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 22.09.03.08.1.03248 berukuran 2.090 M², pada hal I Wayan Rina adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah tersebut yang disewakan kepada I Nyoman Wardana seluas 11 are (1.100 M²) dari tanah tersebut diatas kepada pihak kedua dengan perjanjian sewa tertanggal 15 Juni 2013

Bahwa dalam jarak waktu hanya tiga (3) hari setelah Perjanjian Sewa Menyewa tersebut diatas dibuat, dibuat kemudian Perjanjian Sewa Menyewa yang baru lagi terhadap obyek yang sama, luasnya sama, pada hari Selasa 18 Juni 2013 antara I Wayan Rina dengan Peter William Dorizzi, pada hal Perjanjian Sewa Menyewanya dengan I Nyoman Wardana belum berakhir dan baru berjalan selama tiga hari. Dari dua Perjanjian tersebut diatas Para Tergugat dibuatnya cukup bingung sehingga menimbulkan dugaan adanya konspirasi yang sengaja diciptakan dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang baru antara I Wayan Rina dengan I Nyoman Wardana tanggal 15 Juni 2013, dan tiga hari kemudian dibuat Perjanjian Sewa Menyewa antara I Wayan Rina dengan Penggugat pada tanggal 18 Juni 2013.

C. SURAT GUGATAN PENGUGAT *EROR IN PERSONA*

Penggugat bukan orang yang mempunyai hak menggugat. (*Eksepsi gugatan Penggugat diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid*)

10. Bahwa Para Turut Tergugat dengan jelas tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH. Perdata sehingga tidak ada kewajiban untuk mengganti kerugian. Dan juga menolak untuk digugat selaku penyewa obyek fisik tanah sengketa.



11. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 14 yang telah dibuat dihadapan Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH, Notaris di Denpasar antara I WAYAN AGUS SUANDANA dengan ANNA MARIA COLL MERCANT (Turut Tergugat I) atas sebidang tanah seluas 356 M² bersertipikat Hak Milik Nomor : 05464/Desa Sanur Kauh dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 22090308,05603, sebagaimana Surat Ukur 22-07-2019 Nomor 03566/2019, tertulis atas nama I WAYAN AGUS SUANDANA yang terletak di Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali. Dengan jelas dari tampilan data tersebut diatas sangat jelas menunjukkan tidak sama sekali adanya hubungan hukum dengan tanah yang diakui di sewa oleh Penggugat.

12. Akta PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA Nomor : 02 Tanggal 02 Mei 2023.

Bahwa Hak Sewa yang telah dibuat lebih dahulu berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 14 tertanggal 12 September 2022 antara I WAYAN AGUS SUANDANA dengan ANA MARIA COLL MERCANT sebagaimana tersebut diatas, Kemudian hak sewanya secara keseluruhan dipindahkan oleh pemilik Hak Sewa yang pertama, dalam hal ini adalah ANA MARIA COLL MERCANT kepada JENNFER LORARAIN WHITE dan kepada CATHERINE LOUISE STACEI. Sehingga tidak rasional dan tidak beralasan hukum Para Turut Tergugat digolongkan sebagai Pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

13. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 03 yang dibuat pada hari Senin tanggal 06 Februari 2023 I WAYAN SURYATHA selaku Pihak pertama/Pihak yang menyewakan kepada Turut Tergugat I selaku Pihak Penyewa Sebagian dari sebidang tanah seluas lebih kurang 427 M² dari luas keseluruhan 712 M² sangat jelas tidak ada hubungan antara tanah yang digunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan oleh Penggugat bila dihubungkan dengan tanah yang disewa oleh Turut Tergugat I;

14. Bahwa dari uraian diatas dapat disimpulkan Penggugat merupakan Penggugat yang tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kepada Para Turut Tergugat, Sehingga Penggugat termasuk Penggugat yang tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk mengajukan Gugatan. Dengan



demikian maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima**.(*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

D. ECEPTIO OBSCUR LIBEL, GUGATAN PENGGUGAT TIDAK TERANG ATAU ISINYA GELAP.(ONDUIDELIJK).

- Peristiwa hukum gugatan Penggugat tidak jelas

15.Bahwa secara teoritis, mengenai perumusan dalil gugatan atau posita atau *Fundamentum Petendi* ini, diklasifikasi menjadi dua unsur yaitu :

- Bagian yang menguraikan tentang peristiwa-peristiwa yang terjadi disebut *feitelijke gronden*.
- Bagian yang menguraikan tentang hukumnya atau hubungan hukum antara penggugat dan objek yang disengketakan atau antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan objek yang di sengketakan. Hubungan hukum tersebut menjadi dasar yuridis daripada tuntutan yang disebut *rechtelijke gronden*.

16.Bahwa selanjutnya, setelah mencermati semua dalil posita gugatan Penggugat dari dalil nomor 1 sampai dengan 10, ternyata Penggugat tidak ada menyebutkan dasar hukum (*rechts grond*) yang dirujuk sebagai dasar pijakan dalil hubungan hukum para pihak dan rujukan hukum sebagai dasar Penggugat mempunyai hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor :22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Juni 2013, sedangkan pada sisi yang lain bahwa tanah tersebut masih berstatus sedang disewakan oleh I Wayan Rina kepada I Nyoman Wardana berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa pada Hari Sabtu 15 Juni 2013.

17.Penggugat menerangkan pula bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 28 Mei 2013 Penggugat mendalilkan memberikan Kuasa kepada anaknya atas nama KYLEE TERRICE DORIZZI untuk menanda tangani Perjanjian tersebut, namun realitanya ternyata yang menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah Penggugat sendiri. Fakta kealfaan dasar hukum dalam gugatan ini merupakan akibat dari kegagalan Penggugat merumuskan peristiwa hukum dalam gugatannya yang telah diurai diatas.



18. Bahwa dari uraian diatas telah nampak dengan jelas bahwa Penggugat gagal merumuskan peristiwa hukum sehingga tidak dapat menentukan dasar hukum dalam bentuk peraturan perundang undangan, yurisprudensi, kebiasaan atau praktik pengadilan sebagai dasar gugatannya, sehingga gugatan Penggugat masuk dalam kualifikasi gugatan yang kabur/tidak jelas, dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima**. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

19. Bahwa dari uraian fakta-fakta tentang tanah sengketa yang disebut dalam posita gugatan oleh Penggugat, dapat disimpulkan bahwa objek sengketa dalam perkara *aquo* tidak jelas dasar dan nama subjek kepemilikan Hak Sewanya, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima**. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

Petitum gugatan tidak jelas:

20. Bahwa setelah diteliti ternyata pada bagian Petitum gugatan, ternyata Penggugat tidak menyebutkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH. Perdata, Penggugat juga tidak mencantumkan secara rinci nilai kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Para Turut Tergugat, dan dari haknya siapa timbulnya kerugian.

21. Bahwa dari uraian fakta diatas dapat disimpulkan petitum gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat tuntutan nya tidak rinci, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima**. (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

II. DALAM POKOK PERKARA

22. Bahwa pada dasarnya Para Turut Tergugat membantah semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita gugatannya, kecuali fakta-fakta yang diakui kebenarannya oleh Para Tergugat ;

Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Para Turut Tergugat dalam *eksepsi* diatas merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Jawaban Gugatan pada pokok perkara ini;

23. Bahwa Turut Tergugat I **membantah** dalil gugatan angka 4, karena tidak benar Turut Tergugat I selaku penyewa obyek fisik tanah sengketa. Yang benar Turut Tergugat I menyewa tanah dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemiliknya yang sah yaitu I WAYAN AGUS SUANDANA dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor :05464/Desa Sanur Kauh Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 14. Tertanggal 12 September 2022

24. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membantah dalil gugatan angka 4, Karena telah menyewa tanah dari I WAYAN AGUS SUANDANA selaku pemilik yang sah atas tanah yang disewa dibuktikan dengan SHM. 05464/Desa sanur Kauh, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 03 Tertanggal 02 Mei 2023.

III. PETITUM

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima *eksepsi* Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan *eksepsi* Para Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijkeverklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum, gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvakelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat V juga telah memberikan jawaban tertanggal 6 Mei 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Penggugat Kepada Turut Tergugat V Adalah Salah Alamat (*Error In Persona*)

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan yang didalilkan Penggugat dalam gugatan *a quo* yaitu adanya dugaan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terkait perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa antara Penggugat dengan Alm. I Wayan Rina (semasa hidupnya) sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya.

Halaman 21 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



2. Bahwa atas hal tersebut, dapat Turut Tergugat V sampaikan Turut Tergugat V tidak ada kaitannya dengan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Alm. I Wayan Rina maupun ahli warisnya. Turut Tergugat V tidak mengetahui adanya perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa.

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata (KUHPERdata), perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.

4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan:

"...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.."

(vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115).

5. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa:

"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...".

6. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat V tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat. Hal tersebut nyata dalam perjanjian yang tidak pernah ditandatangani Turut Tergugat V.

7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat V dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat V dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat V telah salah alamat (*error in persona*), karena hubungan hukum keperdataan



yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat V. Oleh karena itu, sepanjang terkait dengan Turut Tergugat V sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Memperhatikan Petitum Penggugat pada angka 7 yang menyebutkan:

"Menyatakan tidak sah SHM yang baru yang merupakan SHM Pengganti atau SHM turunan yang dibuat oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, dari Sertifikat Hak Milik atas nama I Wayan Rina dengan Nomor SHM 03248 dengan total luas 2.090 M2 terletak di Desa Sanur Kauh"

maka perlu untuk mengetahui kondisi pemilikan dan penguasaan objek sengketa saat ini.

2. Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 3248/Sanur Kauh luas 2.090 M2 yang semula tercatat atas nama I Wayan Rina telah dipecah menjadi Hak Milik Nomor 4387/Sanur Kauh luas 280 M2 dan Hak Milik Nomor 4388/Sanur Kauh luas 1.736 M2.

3. Bahwa kemudian terhadap Hak Milik Nomor 4387/Sanur Kauh luas 280 M2 telah beralih menjadi atas nama I Made Oki Sanjaya dan telah dipecah lagi menjadi:

- Hak Milik Nomor 4685/Sanur Kauh luas 130 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **Ni Luh Sumeardi**.
- Hak Milik Nomor 4686/Sanur Kauh luas 150 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Made Kembar Sudiasa**.

4. Sedangkan terhadap Hak Milik Nomor 4388/Sanur Kauh luas 1736 M2 telah beralih menjadi atas nama I Wayan Suryatha, I Wayan Agus Suandana, I Made Deva Sanjaya dan telah dipecah lagi menjadi:

- Hak Milik Nomor 5462/Sanur Kauh luas 356 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Made Deva Sanjaya**.
- Hak Milik Nomor 5463/Sanur Kauh luas 250 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Gede Wintara**.
- Hak Milik Nomor 5464/Sanur Kauh luas 356 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Wayan Agus Suandana**.
- Hak Milik Nomor 5465/Sanur Kauh luas 712 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Wayan Suryatha**.



5. Bahwa dengan beralihnya bidang tanah hasil pemecahan dari Hak Milik Nomor 3248/Sanur Kauh maka Penggugat perlu pula menarik **Ni Luh Sumeardi, I Made Kembar Sudiasa** dan **I Gede Wintara** sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Turut Tergugat V menyatakan perlu menarik **Ni Luh Sumeardi, I Made Kembar Sudiasa** dan **I Gede Wintara** karena berhubungan dengan hak keperdataan terhadap Hak Milik Nomor 4685/Sanur Kauh, Hak Milik Nomor 4686/Sanur Kauh dan Hak Milik Nomor 5463/Sanur Kauh yang merupakan turunan dari Hak Milik Nomor 3248/Sanur Kauh. Sehingga para pihak mendapatkan kesempatan untuk dapat membela kepentingannya terhadap hak atas tanah yang dipunyai.

6. Bahwa terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai para pihak yang dapat ditarik sebagai pihak yang berperkara di antaranya:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, menyatakan "*pihak pemilik asal obyek sengketa harus diikutsertakan dalam perkara*".
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 546 K/Sip/1982 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat harus menggugat semua pihak yang berkepentingan dalam masalah ini.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009 yang disebutkan dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut menyatakan : "Ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi Error in Persona sehingga gugatan Penggugat tidak bisa diterima/*Niet Ontvenkelljk Verklaard*".

7. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat tidak mengikutsertakan **Ni Luh Sumeardi, I Made Kembar Sudiasa** dan **I Gede Wintara** sebagai pihak dalam perkara *a quo*, berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga cukup patut dan beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam eksepsi tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pembelaan (Jawaban) dalam Pokok Perkara ini tanpa terkecuali.
2. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, dan segala hal yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi, bukan berarti diakui kebenarannya, namun semata-mata karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar dan/atau tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat V.
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai permasalahan penguasaan fisik objek sengketa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Penggugat dengan Alm. I Wayan Rina (semasa hidupnya) sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Adapun Turut Tergugat V semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku yang dalam perkara *a quo*.
4. Bahwa terhadap objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat yakni sebidang tanah Hak Milik Nomor 3248/Sanur Kauh luas 2.090 M2 yang semula tercatat atas nama I Wayan Rina dapat Turut Tergugat V uraikan sebagai berikut:

- Hak Milik Nomor 3248/Sanur Kauh luas 2.090 M2 yang semula tercatat atas nama I Wayan Rina telah dipecah menjadi Hak Milik Nomor 4387/Sanur Kauh luas 280 M2 dan Hak Milik Nomor 4388/Sanur Kauh luas 1.736 M2.

a. Hak Milik Nomor 4387/Sanur Kauh luas 280 M2

- Hak Milik Nomor 4387/Sanur Kauh luas 280 M2 yang semula tercatat atas nama I Wayan Rina beralih menjadi atas nama I Made Oki Sanjaya dan dicatatkan peralihannya berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor 52/2015 Tanggal 11/5/2015** yang dibuat oleh Nurhayati, S.H., M.Kn. selaku PPAT.
- Kemudian Hak Milik Nomor 4387/Sanur Kauh atas nama I Made Oki Sanjaya pada tahun 2017 dipecah menjadi Hak Milik Nomor 4685/Sanur Kauh dan Hak Milik Nomor 4686/Sanur Kauh.
- Hak Milik Nomor 4685/Sanur Kauh luas 130 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **Ni Luh Sumeardi** dan dicatatkan peralihannya berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor 62/2017 Tanggal 07/04/2017**



yang dibuat oleh Anak Agung Ngurah Gede Widarma, S.H., selaku PPAT.

- Hak Milik Nomor 4686/Sanur Kauh luas 150 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Made Kembar Sudiasa** dan dicatatkan peralihannya berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor 63/2017 Tanggal 07/04/2017** yang dibuat oleh Anak Agung Ngurah Gede Widarma, S.H., selaku PPAT.

b. Hak Milik Nomor 4388/Sanur Kauh luas 1.736 M2

- Hak Milik Nomor 4388/Sanur Kauh luas 1.736 M2 yang semula tercatat atas nama I Wayan Rina beralih menjadi atas nama I Wayan Suryatha, I Wayan Agus Suandana, I Made Deva Sanjaya dan dicatatkan peralihannya berdasarkan surat pernyataan ahli waris dan surat pernyataan pembagian waris tanggal 06/06/2018 yang dibuat oleh para ahli waris, disaksikan oleh dua orang saksi diketahui Camat Denpasar Selatan.

- Kemudian Hak Milik Nomor 4388/Sanur Kauh atas nama I Wayan Suryatha, I Wayan Agus Suandana, I Made Deva Sanjaya dipecah menjadi Hak Milik Nomor 5462/Sanur Kauh sampai dengan Hak Milik Nomor 5465/Sanur Kauh.

- Hak Milik Nomor 5462/Sanur Kauh luas 356 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Made Deva Sanjaya** dan dicatatkan peralihannya berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 210/2019 Tanggal 21/8/2019 yang dibuat oleh I Gede Perdana Artha, S.H., M.Kn selaku PPAT.

- Hak Milik Nomor 5463/Sanur Kauh luas 250 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Gede Wintara** dan dicatatkan peralihannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 276/2019 Tanggal 26/09/2019 yang dibuat oleh I Gede Perdana Artha, S.H., M.Kn selaku PPAT.

- Hak Milik Nomor 5464/Sanur Kauh luas 356 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Wayan Agus Suandana** dan dicatatkan peralihannya berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 211/2019 Tanggal 21/8/2019 yang dibuat oleh I Gede Perdana Artha, S.H., M.Kn selaku PPAT.

- Hak Milik Nomor 5465/Sanur Kauh luas 712 M2 dan telah beralih menjadi atas nama **I Wayan Suryatha** dan dicatatkan peralihannya berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 197/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 14/08/2019 yang dibuat oleh I Gede Perdana Artha, S.H.,
M.Kn selaku PPAT.

5. Bahwa pencatatan peralihan hak jual beli sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

- Pasal 37 ayat (1)

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Bahwa pencatatan peralihan hak karena pewarisan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 111 ayat (1) PMNA No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

7. Bahwa terhadap kebenaran isi materi yang terdapat dalam dokumen (baik surat ataupun akta) yang dilampirkan sebagai persyaratan dalam peralihan hak jual beli maupun pewarisan menjadi tanggung jawab para pihak yang membuatnya dan Turut Tergugat V tidak melakukan uji materi atas kebenaran isi yang termuat dalam dokumen-dokumen tersebut.

8. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat lainnya, Turut Tergugat V tidak akan menanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat dan merupakan kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah/ kewenangan Turut Tergugat untuk menanggapi ataupun membenarkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat V mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat V untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat V untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

(*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat VI memberikan jawaban tertanggal 13 Mei 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam eksepsi :

1. Kompetensi absolut :

Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo oleh karena dalam potitum gugatan angka 8 hal. 11, menyatakan tidak sah ijin mendirikan bangunan No.: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/20014 yang di terbitkan oleh Turut Tergugat VI adalah keputusan tata usaha negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memutuskan sengketa aquo.

2. Gugatan di ajukan oleh pihak yang tidak mempunyai kepentingan hukum dan Gugatan error in persona :

Bahwa berdasarkan dokumen permohonan IMB No.: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/20014 tertera pemohon I Nyoman Wardana, di ajukan oleh Ketut Surya Kerta Wiguna selaku kuasa dari I Nyoman Wardana serta lampirannya berupa perjanjian sewa-menyewa dari I Wayan Rina kepada I Nyoman Wardana di sahkan Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika, SH.

3. Gugatan prematur dan Gugatan penggugat tidak memiliki dasar hukum :

Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan pemohon IMB No.: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/20014 tidak ada dan terlebih-lebih lagi menarik Turut Tergugat VI sebagai pihak para turut

Halaman 28 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



tergugat tidak memiliki dasar hukum sebagaimana dalam potitum angka 12 halaman 12 turut tergugat untuk tunduk pada putusan ini..

4. Gugatan penggugat kabur :

Bahwa gugatan penggugat tidak terang dan karena tidak memenuhi syarat formil baik dalam posita maupun potitumnya tidak tegas.

5. Gugatan Penggugat kurang pihak :

Bahwa untuk menyatakan tidak sah ijin mendirikan bangunan No.: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/20014, maka sudah sepatutnya para pemohon IMB sebagai mana di sebut di atas sebagai para pihak dalam perkara aquo, (I Nyoman Wardana dan Ketut Surya Kerta Wiguna).

Berkenaan dengan hal tersebut diatas sudah sepatutnya gugatan penggugat di tolak dan/atau sedikit-tidaknya tidak dapat di terima.

II. Dalam pokok perkara

1. Bahwa Turut Tergugat VI dengan tegas menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya kecuali yang di akui kebenarannya;
2. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi secara mutatis mutandis merupakan bagian dalam pokok perkara;
3. Bahwa tidak benar gugatan penggugat dalam positanya angka 9 halaman 6, melainkan permohonan IMB No.: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/20014 tertera pemohon I Nyoman Wardana, di ajukan oleh Ketut Surya Kerta Wiguna selaku kuasa dari I Nyoman Wardana serta lampirannya berupa perjanjian sewa-menyewa dari I Wayan Rina kepada I Nyoman Wardana tertanggal 15 juni 2013 di sahkan Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika, SH.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam eksepsi :

Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat VI untuk seluruhnya.

II. Dalam pokok perkara

Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

III. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



Atau ex aquo et bono.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 24 Mei 2024 dan Tergugat I, II dan III telah pula mengajukan Duplik tertanggal 22 Mei 2024, Turut Tergugat I, II dan III mengajukan Duplik tertanggal 01 Juni 2024, Turut Tergugat V dan VI telah mengajukan Duplik tertanggal 03 Juni 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang telah diberi meterai cukup, berupa :

1. Fotokopi sesuai fotokopinya Paspor, No. PB5966840 atas nama Dorizzi Peter William yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai fotokopinya Surat Keterangan Nomor : 101/DSKH/2013, dibuat di Denpasar tanggal 16 Mei 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai fotokopinya Sertifikat Hak Milik No. 3248, Desa Sanur Kauh, NIB :22.09.03.08.01805, Surat Ukur Tgl. 23-10-2008, No. 01231/Sanur kauh/2008, Luas : 2.090 M2 (dua ribu sembilan puluh meter persegi) atas nama I Wayan Rina terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar Provinsi Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) NOP 517101000801601440 atas nama I Wayan Rina, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai aslinya *Letter of Intentions* tertanggal 14 Mei 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai aslinya Perjanjian Sewa antara I Wayan Rina dengan Peter William Dorizzi yang diwakili oleh Kylee Terrice Dorizzi, dibuat di Badung pada hari Selasa tanggal 18 juni 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai fotokopinya Surat Kuasa dari Peter William Dorizzi kepada Kylee Terrice Dorizzi, dibuat di Badung tanggal 28 Mei 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai aslinya kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp.254.750.00,00 (dua ratus lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk pembayaran pelunasan sewa tanah tertanggal 13-12-2013 diterima oleh I Wayan Rina, kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp.904.750.000,00 untuk second payment of land lease tertanggal 28-06-2013 diterima oleh I Wayan Rina, kwitansi penerimaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang sejumlah Rp.45.000.000,00 Deposit Sewa tanah tertanggal 16-05-2013, kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp.8.000.000,00 Lease transaction document tertanggal 16-05-2013, dan printout transaksi yang selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

9. Fotokopi sesuai fotokopi *print out* foto-foto, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

10. Fotokopi sesuai fotokopinya Surat Nomor : 591/4271/DTRP/2014 tanggal 24 April 2014, perihal Informasi Peruntukan Lahan yang selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

11. Fotokopi sesuai aslinya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama I Nyoman Wardana, tanggal 24 Desember 2014, Nomor : 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/2014, Lokasi : jalan Danau Tondano IV Gang Melati II, Desa Sanur Kauh, Denpasar Selatan beserta lampiran, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

12. Fotokopi sesuai fotokopinya foto design rancangan bangunan dan denah, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

13. Fotokopi sesuai fotokopi *print out* foto-foto lokasi lahan, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-13;

14. Fotokopi sesuai fotokopinya foto rumah, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

15. Fotokopi sesuai aslinya surat perihal klasifikasi dan undangan mediasi kepada I Wayan Agus Suandana tanggal 04 Nopember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

16. Fotokopi sesuai aslinya surat perihal klasifikasi dan undangan mediasi kepada I Wayan Suryatha tanggal 04 Nopember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-16;

17. Fotokopi sesuai aslinya surat perihal klasifikasi dan undangan mediasi kepada I Made Oki Sanjaya tanggal 04 Nopember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-17;

18. Fotokopi sesuai aslinya surat perihal klasifikasi dan undangan mediasi kepada Bapak/Ibu Kepala Desa Sanur Kauh tanggal 17 Nopember 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1;

19. Fotokopi sesuai fotokopinya foto-foto rapat yang selanjutnya diberi tanda bukti P-19;

20. Fotokopi sesuai fotokopinya Visa keberangkatan Peter William Dorizzi, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-20;

Halaman 31 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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

21. Fotokopi sesuai fotokopinya Visa kedatangan Peter William Dorizzi yang selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi sesuai fotokopinya Visa kedatangan dari luar negeri ke Indonesia milik Judith Dorizzi yang selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi sesuai fotokopinya laporan dan informasi kemoterapi dan *medical check-up* Judith Dorizzi yang selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi sesuai fotokopinya foto Judith Dorizzi dirawat dan menjalani pengobatan, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan dari I Wayan Rina dibuat di Denpasar tanggal 20 Januari 2017 yang diketahui Kelian Adat dan Kelian Dinas Br. Medura, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-25 telah dicocokkan sesuai dengan asli maupun fotokopi pembandingnya, dimana bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang sah dan telah dilegalisir sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Drs. I Made Suardika, menerangkan :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, II dan III, namun saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV dan VI, serta mengetahui Turut tergugat V;
 - Bahwa saksi mengenal I Wayan Rina dan Saksi masih ada hubungan keluarga dengan I Wayan Rina, Tergugat I, II dan III;
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan karena ada perkara antara Peter (Penggugat) sebagai pengontrak dengan pemilik tanah;
 - Bahwa pemilik tanah yang dikontrak oleh Penggugat adalah I Wayan Rina (I Rina);
 - Bahwa selama hidup I Wayan Rina sebagai paman saksi tinggal bersama dengan saksi;
 - Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang yang dikontrak tersebut berada di Sekuta Gang Melati, Sanur Kauh;
 - Bahwa saksi lupa berapa luas tanah yang dikontrak tersebut;



- Bahwa adapun batas-batas tanah yang dikontrak tersebut yaitu sebelah Timur Jalan, Selatan gang, Utara tanah milik I Gusti (SHM) dan sebelah Barat tanah milik Anak Agung dari Abiantimbul (SHM);
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Peter Dorizzi;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disewa oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengenali bukti surat P-1 berupa Paspor milik Dorizzi;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-6 berupa perjanjian;
- Bahwa saksi mengenali bukti surat P-13 berupa foto lokasi tanah yang disewa Penggugat. Dalam foto ada I Wayan Rina dan juga istri Penggugat yang berada di tanah sewa;
- Bahwa saksi mengenali bukti surat P-8 berupa kwitansi, dimana tanah sewa tersebut sudah dibayar lunas. Kwitansi tersebut ditanda tangan di jalan Kunti selanjutnya pelunasan sewa tanah dilakukan di rumah saksi, namun saksi lupa berapa pembayaran tanah sewa tersebut;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sewa sekitar 1 km (satu kilometer), begitu juga jarak rumah saksi dengan rumah I Wayan Rina sekitar 1 km (satu kilometer);
- Bahwa selama hidup I Wayan Rina tidak tinggal dengan ahli warisnya dan tinggal bersama dengan saksi dari tahun 1985 sampai dengan 2017. Dari tahun 1985 sampai dengan 1992 saksi yang tinggal di rumah I Wayan Rina di Jalan Sekuta, selanjutnya tahun 1992 saksi menikah selanjutnya saksi pulang kerumah di Medura dan membuat rumah di Jalan Batur Sari Gang 7 No. 12, kemudian I Wayan Rina datang lagi kerumah saksi sehingga dari tahun 1992 sampai dengan 2017 I Wayan Rina tinggal bersama saksi di rumah saksi;
- Bahwa sejak I Wayan Rina tinggal dengan saksi tidak ada ahli warisnya yang menjenguk hanya anak perempuan I Wayan Rina yang menjenguk;
- Bahwa Tergugat I, II, dan III yang merupakan anak kandung dan cucu I Wayan Rina tidak pernah menjenguk;
- Bahwa anak perempuan yang pernah menjenguk I Wayan Rina yaitu anak perempuan yang kawin ke jalan Suli, yang kawin dengan bule tinggal di Karangasem dan anak perempuan yang cerai dan tinggal di rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang diambil alih oleh Tergugat I sd III adalah tanah milik I Wayan Rina;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut disewa pada bulan Juni/Juli 2013, namun tidak mengetahui sampai kapan dan seingat saksi jangka waktu sewa selama 30 tahun;
- Bahwa pada waktu perjanjian kontrak tersebut I Wayan Rina masih hidup;
- Bahwa saksi mengetahui I Wayan Rina melakukan penandatanganan perjanjian sewa dimana saksi yang mengantarnya;
- Bahwa tempat ditandatanganinya perjanjian tersebut disebut agen property yang berada di jalan Kunti namun saksi lupa apa nama kantor tersebut. Persepsi saksi pada waktu itu agen property itu seorang Notaris selanjutnya saksi mengetahui agen property tersebut bukan seorang notaris;
- Bahwa pada waktu tanda tangan perjanjian pertama hanya pembayaran uang mukanya saja di jalan Kunti, selanjutnya penandatanganan kwitansi sisa pembayaran dilakukan di rumah saksi dimana yang datang ke rumah saksi pada waktu itu bukan Penggugat namun I Nyoman Wardana;
- Bahwa pada waktu disewakan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan tidak ada bangunannya;
- Bahwa sekarang saksi tidak mengetahui keadaan tanah yang disewakan tersebut karena sejak tahun 2017 (sejak I Wayan Rina meninggal) saksi tidak pernah mengunjungi lokasi tanah yang disewa Penggugat;
- Bahwa banyak pohon mangga yang ada diatas tanah yang dikontrakkan tersebut;
- Bahwa saksi 3 (tiga) kali pernah bertemu dengan Penggugat. Pertama pada waktu Penggugat mau mengontrak tanah dan bertemu dengan I Wayan Rina. Kedua pada waktu tandatangan perjanjian dan Ketiga pada tahun 2023 pada waktu Penggugat mengutarakan masalahnya dengan saksi dimana ditempat tanah yang disewa Penggugat ada bangunan dan ada yang menempati bangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah rumah tangga dalam keluarga I Wayan Rina;

Halaman 34 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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)

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa I Wayan Rina sendiri yang datang dan meminta untuk diajak tinggal dengan saksi, oleh karena saksi dan I Wayan Rina masih ada hubungan keluarga (paman) saksi tidak bisa berkata-kata dan mengiyakan saja;
- Bahwa saksi mengetahui I Nyoman Wardana adalah teman (sopir) dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang disewa oleh I Nyoman Wardana;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat T123-5 yang merupakan perjanjian sewa anantara I Wayan Rina dengan I Nyoman Wardana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti umur I Wayan Rina pada saat menandatangani perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi I Wayan Rina bisa membaca dan menulis sedikit-sedikit, karena saksi sering melihat I Wayan Rina membaca Koran di rumah saksi dan juga mewirama (membaca aksara bali);
- Bahwa saksi mengantarkan I Wayan Rina menandatangani perjanjian atas permintaan I Wayan Rina sendiri;
- Bahwa saksi mengetahui proses perjanjian sewa tanah tersebut, dimana tanah yang disewa seluar 11 Are namun saksi lupa dengan nominal jumlah biaya kontaknya tersebut;
- Bahwa pembayaran perjanjian dilakukan dengan cek dan saksi melihat ditandatanganinya cek tersebut, dimana keesokan harinya saksi yang mengantarkan I Wayan Rina untuk mencairkan cek tersebut;
- Bahwa selanjutnya sekitar setahun atau dua tahun kemudian dilakukan pembayaran sekali lagi secara tunai dimana I Nyoman Wardana datang kerumah saksi melakukan pembayaran atas perintah Penggugat;
- Bahwa saksi lupa uang yang dicairkan melalui cek dan tunai tersebut;
- Bahwa uang dalam cek diambil secara tunai oleh saksi kemudian diserahkan seluruhnya kepada I Wayan Rina;
- Bahwa saksi mengetahui yang lebih dekat kedudukannya sebagai ahli waris dari I Wayan Rina adalah Tergugat I dan II sebagai anak kandungnya;

Halaman 35 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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

- Bahwa pada waktu saksi mengetahui tentang ada masalah dalam keluarga I Wayan Rina saksi tidak ikut campur karena kalau I Wayan Rina datang ketempat saksi untuk tinggal bersama saksi menerimanya;
- Bahwa saksi sering melakukan pendekatan dengan paman saksi terkait masalah dalam keluarganya karena pada waktu itu tinggal dengan saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah memanggil anak-anaknya I Wayan Rina karena tidak berani mencampuri urusan mereka dan bukan merupakan kapasitas saksi;
- Bahwa saksi sudah menasehati I Wayan Rina agar hubungan bapak dengan anak bisa terjalin baik kembali namun yang berhak mengambil keputusan adalah paman saya sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah dalam keluarga I Wayan Rina karena saksi tidak pernah bertanya dan juga tidak pernah diberitahukan begitu juga dengan alasan I Wayan Rina tinggal dengan saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan I Wayan Rina memilih tinggal bersama dengan saksi, saksi menuruti kemauan I Wayan Rina karena kemauannya sendiri;
- Bahwa yang hadir pada waktu ditandatanganinya perjanjian tersebut adalah I Wayan Rina, saksi, ada sopir, Penggugat dan yang punya agen property tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai seorang anak karena saksi sempat mendengarnya, namun yang mana anaknya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak jelas jika Penggugat telah menunjuk anaknya untuk mewakili Penggugat dalam penandatanganan surat perjanjian;
- Bahwa pada waktu penandatanganan perjanjian ada Penggugat mengajak I Nyoman Wardana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan diberitahukan adanya perjanjian lain antara Wardana dengan Rina sehingga ada 2 perjanjian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dipergunakan untuk apa uang hasil sewa tanah dari Penggugat;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui paman saksi membeli sesuatu dari hasil uang sewa tanah tersebut;

Halaman 36 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika paman saksi keluar rumah tidak ada orang rumah yang menegathuinya;
- Bahwa saksi yang memberikan makan sehari-hari I Wayan Rina;
- Bahwa pada waktu mencairkan cek sebagian uang disimpan direkening paman saksi di rekening BCA;
- Bahwa saksi mengetahui dan mendengar pengurusan IMB atas lokasi tanah yang dikontrakkan diurus oleh I Nyoman Wardana;
- Bahwa saksi mengetahui I Nyoman Wardana yang mengurus IMB karena ada teman yang datang kerumah pada waktu pengurusan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui atas nama siapa IMB tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah IMB tersebut terbit;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat permohonan IMB tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan pengurusan ijin IMB tersebut karena tidak membacanya;
- Bahwa saksi mengetahui nama I Nyoman Wardana dan pernah melihat orangnya namun tidak pernah melihat KTPnya;
- Bahwa saksi tidak ada mendengar adanya keberatan atas pengurusan IMB tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui IMB tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ijin lain yang diurus Wardana selain IMB;
- Bahwa yang saksi ketahui tujuan kontrak tanah tersebut menurut Penggugat untuk pembuatan villa;

2. Saksi Rio Handa Aji, menerangkan :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat, tidak kenal dengan Para Tergugat maupun Turut Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada akhir tahun 2012 karena Penggugat merupakan klien di kantor lama saksi untuk pengurusan Visa;
- Bahwa pada waktu itu sekitar tahun 2013 Penggugat menyampikan kepada saksi untuk sewa tanah dan saksi dimintakan tolong untuk membuatkan perjanjian;
- Bahwa yang menandatangani perjanjian tersebut adalah putrinya Penggugat;

Halaman 37 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa tanah tersebut berada di daerah Sanur namun saksi tidak mengetahui secara persis posisi tanah karena saksi hanya sekali saja pernah ke tempat tersebut;
- Bahwa saksi mengenali dan mengetahui bukti surat P-6 berupa perjanjian yang ditanda tangani oleh Putri Penggugat, P-7 berupa surat kuasa dan P-9 berupa foto-foto;
- Bahwa saksi juga mengenali bukti surat P-13 berupa foto lahan tanah dalam keadaan kosong, dan ada Penggugat di foto tersebut, dimana pada waktu itu ditanah tersebut ada tiang listrik dan Penggugat minta dipindahkan. Orang lain dalam foto tersebut adalah I Wayan Rina (yang punya tanah) dan anak buah Penggugat (sopir/Wardana);
- Bahwa tempat ditandatanganinya perjanjian tersebut di ruangan saksi;
- Bahwa yang hadir pada waktu penandatanganan perjanjian tersebut adalah I Wayan Rina sebagai pemilik tanah, Putrinya Penggugat dan sopir Penggugat (Wardana);
- Bahwa pada waktu penandatanganan perjanjian I Wayan Rina bisa membaca dan kadang dibantu oleh Wardana untuk menjelaskan isi perjanjiannya;
- Bahwa setelah ditandatangani perjanjian tersebut saksi tidak mengetahui tanah dikuasai oleh siapa;
- Bahwa setelah tahun 2013 saksi tidak mengetahui kapan Penggugat dan istrinya balik kenegaranya;
- Bahwa posisi saksi pada waktu dibuatnya perjanjian tersebut sebagai konsultan;
- Bahwa saksi mengetahui sebagai konsultan saksi tidak berhak membuat perjanjian sewa tersebut karena tidak ada legalisasinya;
- Bahwa nama kantor saksi adalah Bali Exspath Service yang bergerak dibidang konsultan Visa dan property;
- Bahwa yang saksi ketahui Wardana adalah sebagai sopirnya Penggugat;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat datang ketempat saksi meminta tolong saksi untuk dibuatkan draf perjanjian, selanjutnya saksi meminta jumlah harga sewa dan jangka waktu sewa. Selanjutnya Penggugat menyampaikan kepada Pak Rina, setelah semua disepakati Penggugat



menyampaikan kepada saksi tentang pokok-pokok perjanjian tersebut
selanjutnya saksi membuat perjanjian tersebut;

- Bahwa setelah semua selesai dan setuju para pihak datang ketempat saksi untuk menandatangani perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi mengenali bukti surat T1,II,II-6 dimana yang menjadi saksi dalam perjanjian tersebut adalah saksi sendiri;
- Bahwa saksi yang menyusun kata-kata dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa pada waktu penandatanganan perjanjian I Wayan Rina membubuhkan cap jempol tangan kanannya sendiri;
- Bahwa sebelum dicap jempol I Wayan Rina sendiri yang membaca isi perjanjian tersebut dalam bahasa Indonesia dengan memegangnya;
- Bahwa ada seseorang yang mendampingi I Wayan Rina pada waktu itu namun saksi lupa namanya;
- Bahwa yang hadir pada waktu perjanjian tersebut adalah saksi, I Wayan Rina, putrinya Penggugat, Wardana sedangkan Pak Malen ada atau tidak saksi lupa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sebelumnya ada perjanjian antara Wardana dengan Rina sebelum perjanjian ditandatangani oleh I Wayan Rina dengan Penggugat;
- Bahwa pada waktu penandatanganan perjanjian sewa tanah sudah dibayar namun saksi tidak melihat dan tidak mengetahui pembayaran tersebut;
- Bahwa saksi juga lupa berapa nilai/jumlah kontrak tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pembayaran sewa tersebut dilakukan di tempat saksi atau ditempat lain;
- Bahwa pak Rina sendiri yang menyebutkan bahwa sudah ada pembayaran sewa tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui teknis pembayaran atas perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa konsep perjanjian dibuat oleh saksi sendiri, selanjutnya Penggugat hanya menyampaikan harga sewa dan jangka waktu sewa yang disampaikan sendiri secara oral;
- Bahwa perjanjian ditandatangani pada tahun 2013 namun saksi lupa kapan waktu tepatnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perjanjian tersebut di waarmeking di Notaris namun saksi lupa dimana;
- Bahwa pada waktu penandatanganan perjanjian pak wardana ada diluar ruangan;
- Bahwa saksi hanya membuat satu perjanjian saja antara Rina dan Penggugat dan tidak ada membuat perjanjian antara Wardana dengan Penggugat;
- Bahwa saksi hanya mengenali bukti surat TI,II,III-6 tertanggal 18 Juni 2013 dan tidak mengenali bukti surat TI,II,III-5 tertanggal 15 Juni 2013 walaupun kedua perjanjian tersebut sama persis sama kata-kata dan pengetikannya hanya beda pihaknya saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan perjanjian yang dibuat tanggal 15 Juni 2013 dan 18 Juni 2013 tersebut;
- Bahwa yang memberikan angka-angka jumlah sewa dalam perjanjian diperoleh oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat ada memberikan surat kuasa kepada anaknya untuk mewakilinya dalam penandatanganan perjanjian tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak hadir pada waktu penandatanganan perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi lupa tentang isi perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa ada dilakukan sesi tanya jawab sebelum penandatanganan perjanjian sewa tersebut, namun saksi lupa apa yang ditanyakan Pak Rina;
- Bahwa seingat saksi pernah bertemu tiga kali dengan Pak Wardana;
- Bahwa saksi tidak pernah bertanya dengan Wardana tentang perjanjian antara Wardana dengan Rina;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan dengan Pak Malen;
- Bahwa Pak Malen pernah datang ke kantor saksi dan memfinalisasikan draf perjanjian, dimana sebelumnya Penggugat, Pak Rina dan Pak Malen berdiskusi tentang poin-poin dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa tidak ada intervensi dari Pak Malen tentang harga sewa menyewa tersebut;

Halaman 40 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi baru saat ini mengetahui adanya perjanjian sewa antara Pak Rina dengan Pak Wardana, dimana sebelumnya saksi tidak pernah melihat sebelumnya;
- Bahwa setelah penandatanganan perjanjian sewa tersebut saksi pernah datang ke lokasi untuk memindahkan tiang listrik atas perintah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui rumah Pak Malen;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara Pak Rina dengan Pak Malen;
- Bahwa saksi mendapatkan upah dari pembuatan perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa perjanjian sewa tersebut bukan inisiatif dari saksi melainkan inisiatif dari para pihak sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, pihak Tergugat I, II dan III telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Silsilah dibuat di Denpasar tanggal 06 Juni 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2,3-1;
2. Fotokopi sesuai fotokopinya Kartu Keluarga No. 5171010908070352, atas nama kepala keluarga Dr. I Made Cock Wirawan, S.Ked. dikeluarkan tanggal 10-12-2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2,3-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 5171-KM-05062017-0009 atas nama I Wayan Rina, dikeluarkan di Denpasar tanggal 5 Juni 2017 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Denpasar, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2,3-3;
4. Fotokopi sesuai fotokopinya Sertifikat Hak Milik No. 3248, Desa Sanur Kauh, NIB :22.09.03.08.01805, Surat Ukur Tgl. 23-10-2008, No. 01231/Sanur kauh/2008, Luas : 2.090 M2 (dua ribu sembilan puluh meter persegi) atas nama I Wayan Rina terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar Provinsi Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2,3-4;
5. Fotokopi sesuai fotokopinya Perjanjian Sewa antara I Wayan Rina dengan I Wayan Wardana dibuat di Badung pada hari Sabtu tanggal 15 Juni 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2,3-5;

Halaman 41 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



6. Fotokopi sesuai fotokopinya Perjanjian Sewa antara I Wayan Rina dengan Peter William Dorizzi yang diwakili oleh Kylee Terrice Dorizzi dibuat di Badung pada hari Selasa tanggal 18 Juni 2013 yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2,3-6;

7. Fotokopi sesuai fotokopinya peta obyek tanah yang selanjutnya diberi tanda bukti T1,2,3-7;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T1,2,3-1 sampai dengan T1,2,3-7 telah dicocokkan sesuai dengan asli maupun fotokopi pembandingnya, dimana bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang sah dan telah dilegalisir sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat I,II,dan III telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Wayan Warta, menerangkan :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat I,II dan III serta tidak kenal dengan Para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal I Wayan Rina sebagai teman dan tetangga sejak dari dulu;
- Bahwa saksi tidak mengerti dihadirkan pada persidangan pada hari ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sengketa antara Pak Rina dengan seseorang;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Rina mempunyai sebidang tanah sawah yang dikontrakkan;
- Bahwa lokasi tanah tersebut ada di Sekuta, Gang melati kebarat atau dijalan Tondano;
- Bahwa dahulu tanah tersebut bekas sawah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas maupun batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa saksi sempat mendengar tanah tersebut dikontrakkan kepada Pak Wirata dimana saksi mendengar berita tersebut dari tetangganya yang saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa saksi dengan Pak Rina warga satu banjar;
- Bahwa pekerjaan Pak Rina sebagai Nelayan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi umur Pak Rina lebih dari 80 tahun namun masih aktif;
- Bahwa yang saksi dengar Pak Rina mengontrakkan tanah kepada Pak Wirata dan juga pernah dengar dikontrak oleh Pak Wardana;
- Bahwa saksi tidak ada mendengar tanah Pak Rina dikontrak oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Rina tidak bisa baca tulis dan buta huruf karena tidak pernah melihat sedangkan jika menyanyi saksi pernah mendengar;
- Bahwa saksi mengetahui semua ahli waris dari Pak Rina;
- Bahwa mengetahui Nyoman Suardika atau Malen merupakan keponakan dari Pak Rina yang tidak termasuk sebagai ahli waris dari Pak Rina;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Rina tinggal dengan Nyoman Suardika dalam waktu yang lama kurang lebih 20 tahunan;
- Bahwa sekarang Pak Rina sudah meninggal dunia dan saksi tidak ingat kapan waktu pastinya;
- Pada waktu transaksi sewa tanah pak Rina berada dirumah Pak Malen;
- Bahwa saksi tidak melihat transaksi sewa menyewa tersebut;
- Bahwa pada waktu Pak Rina meninggal diupacarai atau diaben dirumah pokoknya di Sekuta dirumah Pak Loteng atau Pak Dendi yang juga masih merupakan ahli warisnya dan yang mengurus adalah anaknya yaitu Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui aktifitas dari Pak Rina;
- Bahwa sejak tanah dikontrak Pak Rina tidak bisa kepantai dan hanya dirumah saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian yang dibuat oleh Pak Rina dengan Nyoman Suardika;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang meminta tinggal dirumah Nyoman Suardika apakah kemauan Pak Rina sendiri saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Pak Rina tinggal di rumah Nyoman Suardika dan juga tidak mendengar cerita;
- Bahwa saksi tidak mengetahui cerita tentang adanya pertengkaran atau ketidakharmonisan dalam keluarga Pak Rina;

Halaman 43 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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)

Halaman 43



- Bahwa sejak tanah dikontrak dan tinggal di rumah Nyoman Suardika, saksi tidak pernah melihat Pak Rina beraktifitas;
 - Bahwa saksi pernah mendengar bahwa tanah Pak Rina dikontrakkan dari cerita tetangga namun saksi tidak mengetahui berapa tahun dan nilai kontrak tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Pak Rina meninggal dirumah Nyoman Suardika selanjutnya jenazahnya Pak Rina dibawa kerumah ahli warisnya;
 - Bahwa Nyoman Suardika datang pada waktu upacara pengabenan Pak Rina dan saksi dengannya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang diberikan uang hasil sewa kontrak tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat Pak Rina berbelanja baju hanya membeli kopi di warung yang dibayar sendiri;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Nyoman Suardika yang membiayai makan sehari-hari Pak Rina;
 - Bahwa saksi tidak melihat langsung perjanjian sewa tanah tersebut hanya mendengar dari tetangga disebelah-sebelah;
 - Bahwa yang menguasai tanah yang dikontrakkan tersebut setelah Pak Rina meninggal adalah ahli warisnya (Pak Loteng);
 - Bahwa tanah yang dikontrakkan sekarang sudah ada bangunan;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat ahli warisnya menengok tanah yang dikontrakkan tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui Pak Wardana dan juga tidak pernah bertemu;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Pak Rina tidak tinggal bersama dengan anaknya;
 - Bahwa saksi tinggal disebelah utara gang tanah yang dikontrakkan;
 - Bahwa Malen/Nyoman Suardika mempunyai perusahaan perak;
 - Bahwa tanah yang dikontrakkan berjarak 1 km (satu kilometer) dengan rumah saksi;
2. Saksi I Nyoman Puja, menerangkan :
- Bahwa saksi kenal dengan I Wayan Rina karena masih ada hubungan kekerabatan namun tidak ada hubungan sebagai ahli waris, dimana kakek saksi dan kakek I Wayan Rina bersaudara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui Pak Rina mengontrakkan tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Rina tidak bisa baca tulis karena saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa tanah yang disewakan ini terletak di Jalan Danau Tondanu Gang IV Sanur Kauh yang dulunya merupakan tanah persawahan;
- Bahwa Pak Rina mempunyai ahli waris yaitu anak pertama bernama I Wayan Suryatha, anak kedua bernama Made Lenu dan anak ketiga bernama Nyoman Leni;
- Bahwa Nyoman Leni mempunyai 2 anak laki-laki namun saksi tidak mengetahui namanya;
- Bahwa saksi lupa kapan Pak Rina meninggal;
- Bahwa pada waktu Pak Rina meninggal diupacarai/diaben dirumah Nyoman Leni dan bukan dirumah Nyoman Suardika;
- Bahwa pada tahun 1994 sampai dengan tahun 2006 saksi sebagai kelian dusun banjar Medura;
- Bahwa tempat tinggal pak Rina atau ahli warisnya tidak satu daerah dengan saksi namun berdekatan;
- Bahwa saksi mengetahui dan mengenal semua ahli waris Pak Rina;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah dalam keluarga Pak Rina dan juga tidak mengetahui alasan mengapa terjadinya masalah karena tidak mau ikut campur;
- Bahwa pada waktu pengabenan Pak Rina ditangani oleh ahli waris dan juga keluarga besarnya;
- Bahwa menurut saksi yang membiayai atau mendanai biaya pengabenan Pak Rina adalah ahli warisnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui umur pak Rina namun saksi sering melihat Pak Rina naik sepeda dan jalan;
- Bahwa saksi lupa kapan terakhir bertemu dengan Pak Rina;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang kontrak dan perjanjian sewa tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah bertemu dengan pihak yang menyewa tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada umur berapa Pak Rina saat saksi melihatnya naik sepeda;

Halaman 45 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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)

Halaman 45



- Bahwa sepengetahuan saksi sebenarnya rumah Pak Rina di Sekuta namun Pak Rina tinggal bersama dengan Made Suardika atau Pak Malen yang merupakan keponakannya;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa yang merupakan milik Pak Rina namun saksi tidak mengetahui berapa lama tanah tersebut dikontrakkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang saat ini menguasai tanah tersebut;
- Bahwa jarak rumah Pak Malen dengan lokasi tanah yang disewakan kurang lebih 1 km (satu kilometer);
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang kesehariannya Pak Rina selama hidup;
- Bahwa tidak mengetahui tanah tersebut dikontrakkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas, luas dari tanah yang dikontrakkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah disertifikatkan;
- Bahwa pekerjaan Pak Rina adalah Nelayan;
- Bahwa dahulu saat masih masih berupa sawah yang menggarap sawah tersebut ada penggarapnya;
- Bahwa saksi sejak lahir sudah kenal dengan Pak Rina;
- Bahwa saksi pernah lewat dilokasi tanah sewa dan melihat ada bangunan namun saksi tidak mengetahui siapa pemilik bangunan tersebut;
- Bahwa pak Rina tidak pernah menyampaikan bahwa ada seorang bule yang mengontrak tanahnya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, pihak Turut Tergugat I, II dan III telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 06 Februari 2023, dibuat di Kantor Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H., yang selanjutnya diberi tanda bukti TTI-1;
2. Fotokopi sesuai sesuai aslinya salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 14 tanggal 12 September 2022, dibuat di Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H., yang selanjutnya diberi tanda bukti TTI-2;

3. Fotokopi sesuai aslinya izin tinggal terbatas elektronik NIORA : IM2PBG90767 atas nama Ana Maria Coll Mercant yang selanjutnya diberi tanda bukti TTI-3;

4. Fotokopi sesuai aslinya salinan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor : 02 tanggal 02 Mei 2023, dibuat di Kantor Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H., yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII-1;

5. Fotokopi sesuai aslinya salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 06 Februari 2023, dibuat di Kantor Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H., yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII-2;

6. Fotokopi sesuai aslinya izin tinggal terbatas elektronik NIORA : IM2XBK77507 atas nama Jennifer Lorraine White yang selanjutnya diberi tanda bukti TTII-2;

7. Fotokopi sesuai aslinya salinan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor : 02 tanggal 02 Mei 2023, dibuat di Kantor Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H., yang selanjutnya diberi tanda bukti TTIII-1;

8. Fotokopi sesuai aslinya salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 03 tanggal 06 Februari 2023, dibuat di Kantor Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H., yang selanjutnya diberi tanda bukti TTIII-2;

9. Fotokopi sesuai aslinya izin tinggal terbatas elektronik NIORA : E1U1UAMQ74531 atas nama Catherine Louise Stacey yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-3;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TTI-1 sampai dengan TTIII-3 diatas telah dicocokkan sesuai dengan asli maupun fotokopi pembandingnya, dimana bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang sah dan telah dilegalisir sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, pihak Turut Tergugat V telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 3248, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.01805, Surat Ukur tgl. 23-10-2008, No. 01231/Sanur Kauh/2008, Luas : 2.090 M2 (dua ribu sembilan puluh meter persegi) atas nama I Wayan Rina terletak di Desa Sanur Kauh,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTV-1;

2. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 04387, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.03252, Surat Ukur tgl. 10/03/2015, No. 02475/Sanur Kauh/2015, Luas : 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi) atas nama I Made Oki Sanjaya terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTV-2;

3. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 04685, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.03589, Surat Ukur tgl. 10/02/2017, No. 02776/Sanur Kauh/2017, Luas : 130 M2 (seratus tiga puluh meter persegi) atas nama Ni Luh Sumeardi terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTV-3;

4. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 04686, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.03590, Surat Ukur tgl. 10/02/2017, No. 02777/2017, Luas : 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) atas nama I Made Kembar Sudiasa terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTV-4;

5. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 04388, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.03253, Surat Ukur tgl. 10/03/2015, No. 02476/Sanur Kauh/2015, Luas : 1.736 M2 (seribu tujuh ratus tiga puluh enam meter persegi) atas nama I Wayan Suryatha, I Wayan Agus Suandana, I Made Deva Sanjaya terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTV-5;

6. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 05462, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.05601, Surat Ukur tgl. 22/07/2019, No. 03564/2019, Luas : 356 M2 (tiga ratus lima puluh enam meter persegi) atas nama I Made Deva Sanjaya terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTV-6;

7. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 05463, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.05602, Surat Ukur tgl. 22/07/2019, No. 03565/2019, Luas : 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama I Gede Wintara terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar

Halaman 48 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTV-7;

8. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 05464, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.05603, Surat Ukur tgl. 22/07/2019, No. 03566/2019, Luas : 356 M2 (tiga ratus lima puluh enam meter persegi) atas nama I Wayan Agus Suandana terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTV-8;

9. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 05465, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.05604, Surat Ukur tgl. 22/07/2019, No. 03567/2019, Luas : 712 M2 (tujuh ratus dua belas meter persegi) atas nama I Wayan Suryatha terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTV-9;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TTV-1 sampai dengan TTV-9 telah dicocokkan sesuai dengan asli, dimana bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang sah dan telah dilegalisir sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, pihak Turut Tergugat VI telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya tanda terima berkas NO : CSO.1412008221 atas nama pemohon I Nyoman Wardana, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTVI-1;
2. Fotokopi sesuai fotokopinya Sertifikat Hak Milik No. 3248, Desa Sanur Kauh, NIB : 22.09.03.08.01805, Surat Ukur tgl. 23-10-2008, No. 01231/Sanur Kauh/2008, Luas : 2.090 M2 (dua ribu sembilan puluh meter persegi) atas nama I Wayan Rina terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prov. Bali, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTVI-2;
3. Fotokopi sesuai fotokopinya Perjanjian Sewa antara I Wayan Rina dengan I Wayan Wardana dibuat di Badung pada hari Sabtu tanggal 15 Juni 2013, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTVI-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/2014 diberikan kepada I Nyoman Wardana, di tetapkan di Denpasar tanggal 24 Desember 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti TTVI-4;

Halaman 49 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TTVI-1 sampai dengan TTVI-4 telah dicocokkan sesuai dengan asli maupun fotokopi pembandingnya, dimana bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang sah dan telah dilegalisir sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I, II, III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak mengajukan saksi dalam perkara ini walaupun Majelis Hakim sudah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan pengetahuan yang cukup atas obyek sengketa yang didalilkan sebagai bidang tanah objek sewa yang didalilkan telah dikuasai oleh pihak lain, selanjutnya Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat, dengan hasil pemeriksaan selengkapya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan, pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024 yang pada pokoknya bahwa benar terhadap tanah milik yang berasal dari SHM nomor 22.09.03.08.1.03248 atasnama I Wayan Rina dengan total luas 2,090 m2 telah dipecah menjadi beberapa bidang SHM dan dipergunakan untuk Gang serta sebagian bidang tanah dikuasai oleh Turut Tergugat I, II dan III;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukannya kesimpulannya tertanggal 27 September 2024, sedangkan Tergugat I, II dan III mengajukan kesimpulannya tertanggal 01 Oktober 2024, serta Turut Tergugat I, II, III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI mengajukan kesimpulannya tertanggal 02 Oktober 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut diatas, Para Turut Tergugat I, II, III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI telah mengajukan Jawaban secara tertulis dan dalam Jawabannya tersebut terdapat materi eksepsi:

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Para Turut Tergugat tersebut, setelah memperhatikan pula Surat Gugatan dan Replik

Halaman 50 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Mengenai eksepsi Turut Tergugat I, II dan III:

1. Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III pada pokoknya mendalilkan bahwa surat kuasa Penggugat yang tidak menyebut:

- Kedudukan principal Penggugat secara khusus sebagai Penggugat maupun selaku Para Tergugat
- Secara ringkas dan konkret objek dari perkara aquo yakni berupa sebidang tanah yang merupakan Hak atas tanah Sewa dalam perkara aquo.
- Tidak menyebut dengan tegas kedudukan orang yang memberi dan menerima kuasa selaku Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa

Telah jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan *normative* surat kuasa khusus, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan surat kuasa Penggugat tidak sah karena mengandung **cacat formil**.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah memperhatikan uraian replik dan duplik para pihak dan mencermati pula Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2023 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, Majelis Hakim menilai bahwa dalam Surat Kuasa tersebut telah menyebutkan nama Pemberi Kuasa yakni Peter William Dorizzi dalam kedudukannya sebagai Penyewa dalam perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013, telah menyebutkan Penerima Kuasa, dan telah menyebutkan pula pemberian kuasa khusus untuk mendampingi dan atau mewakili pemberi kuasa sebagai Penggugat dalam perkara perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Denpasar melawan I Wayan Agus Suandana, I Wayan Suryatha dan I Made Deva Sanjaya selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina selaku Tergugat dengan dasar dugaan peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika dan selanjutnya Penerima Kuasa diberi hak untuk melakukan gugatan ...dst..;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, merujuk pada pasal 1792 KUHPdata, Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, perintah/mandat/instruksi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim menilai bahwa dalam surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2023 telah:

- Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di Pengadilan;
- Menyebutkan kompetensi relative yakni di Pengadilan Negeri Denpasar;
- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak yakni Peter William Dorizzi sebagai Penggugat melawan I Wayan Agus Suandana, I Wayan Suryatha dan I Made Deva Sanjaya selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dalam selaku Tergugat;
- Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan yakni terkait dugaan peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2023 adalah sah;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pula uraian Surat Gugatan, Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan surat kuasa khusus tersebut, penerima kuasa benar telah mengajukan gugatan terhadap nama-nama yang disebutkan dalam surat kuasa khusus tersebut dengan menarik juga pihak-pihak yang dinilai terkait juga terhadap objek sengketa sebagai Turut Tergugat untuk menunjukkan dan memperjelas adanya rangkaian peristiwa terkait dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga hal yang demikian dinilai telah cukup dan tidak mengaburkan substansi bahwa pihak utama yang digugat dalam gugatan ini adalah Para Tergugat I, II dan III yang disebutkan dalam surat kuasa tersebut dan didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam petitum angka 4 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Turut Tergugat I, II dan III tidak cukup beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

2. Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, II dan III pada pokoknya mendalilkan:

Bahwa berdasarkan data mengenai Perjanjian Sewa Menyewa yang dipegang oleh Para Turut Tergugat yang dibuat pada hari Sabtu tanggal 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2013 antara I Wayan Rina dengan I Nyoman Wardana No. KTP.51030219077400004, Warga Negara Indonesia, alamat yang dicantumkan Perum Parmasi, Jalan Rahayu X/4 Buduk Mengwi, Badung. Bahwa I Wayan Rina dalam Perjanjian dimaksud menyebut dirinya sebagai Pihak Pertama yang memiliki hak sewa atas sebidang tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 22.09.03.08.1.03248 berukuran 2.090 M², pada hal I Wayan Rina adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah tersebut yang disewakan kepada I Nyoman Wardana seluas 11 are (1.100 M²) dari tanah tersebut diatas kepada pihak kedua dengan perjanjian sewa tertanggal 15 Juni 2013

Bahwa dalam jarak waktu hanya tiga (3) hari setelah Perjanjian Sewa Menyewa tersebut diatas dibuat, dibuat kemudian Perjanjian Sewa Menyewa yang baru lagi terhadap obyek yang sama, luasnya sama, pada hari Selasa 18 Juni 2013 antara I Wayan Rina dengan Peter William Dorizzi, pada hal Perjanjian Sewa Menyewanya dengan I Nyoman Wardana belum berakhir dan baru berjalan selama tiga hari. Dari dua Perjanjian tersebut diatas Para Tergugat dibuatnya cukup bingung sehingga menimbulkan dugaan adanya konspirasi yang sengaja diciptakan dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang baru antara I Wayan Rina dengan I Nyoman Wardana tanggal 15 Juni 2013, dan tiga hari kemudian dibuat Perjanjian Sewa Menyewa antara I Wayan Rina dengan Penggugat pada tanggal 18 Juni 2013.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah mencermati uraian gugatan Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dalam kedudukannya sebagai Penyewa dalam perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 dengan dalil adanya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika tersebut melawan I Wayan Agus Suandana (Tergugat I), I Wayan Suryatha (Tergugat II) dan I Made Deva Sanjaya (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dengan tuntutan ganti rugi;
- Bahwa oleh karena yang menjadi pokok persengketaan dalam gugatan *a quo* adalah mengenai dalil adanya Hak Sewa dalam suatu perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur

Halaman 53 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika dan dalil adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah tersebut, maka terhadap penilaian mengenai benar atau tidaknya ada perjanjian sewa tersebut sehingga selanjutnya untuk menentukan kapasitas dan Hak Penggugat terhadap obyek sengketa, dinilai telah masuk pada pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Turut Tergugat I, II dan III telah masuk pada pokok perkara dan patut untuk ditolak;

3. SURAT GUGATAN PENGGUGAT *EROR IN PERSONA*. Penggugat bukan orang yang mempunyai hak menggugat. (*Eksepsi gugatan Penggugat diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid*)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, II dan III pada pokoknya mendalilkan:

- Para Turut Tergugat dengan jelas tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH. Perdata sehingga tidak ada kewajiban untuk mengganti kerugian. Dan juga menolak untuk digugat selaku penyewa obyek fisik tanah sengketa

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah mencermati uraian gugatan Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa dalam teori hukum acara perdata dikenal "*legitima persona standi in judicio*" yang maknanya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya diatur bahwa " Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut" ;
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka adalah hak setiap orang untuk mengajukan suatu gugatan apabila merasa mempunyai sesuatu hak, dan sebagai konsekuensi hukumnya, ia yang berkedudukan sebagai Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalil mengenai haknya tersebut, sehingga nantinya dapat dinilai mengenai benar atau tidaknya terdapat hubungan hak antara Penggugat dengan



objek yang digugat, demikian sebaliknya ia yang berkedudukan sebagai Tergugat wajib membuktikan bantahannya;

- Bahwa dalam uraian / dalil gugatan Penggugat, pada pokoknya mendasarkan haknya atas Hak Sewa dalam suatu perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika dan dalil adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah tersebut yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris I Wayan Rina dengan menarik juga pihak-pihak lain diantaranya Turut Tergugat I, II dan III yang dinilai terkait juga terhadap objek sengketa sebagai Turut Tergugat untuk menunjukkan dan memperjelas adanya peristiwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dalam petitum angka 4 yang menyebutkan bahwa yang dituntut untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga tuntutan adanya perbuatan melawan hukum bukan ditujukan kepada Para Turut Tergugat I, II dan III sebagaimana dalil eksepsi Turut Tergugat I, II, dan III dan dalam petitum mengenai ganti rugi sebagaimana disebutkan dalam angka 10 gugatan juga tidak ada tuntutan ganti rugi kepada Turut Tergugat I, II, dan III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Turut Tergugat I, II dan III dinilai tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

4. ECEPTIO OBSCUR LIBEL, GUGATAN PENGUGAT TIDAK TERANG ATAU ISINYA GELAP.(ONDUIDELIJK);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, II dan III pada pokoknya mendalilkan: bahwa petitum gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugatuntutannya tidak rinci, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.(niet ontvankelijke verklaard/NO);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah mencermati uraian gugatan Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dalam kedudukannya sebagai Penyewa dalam perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 dengan dalil adanya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait



perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika tersebut melawan I Wayan Agus Suandana (Tergugat I), I Wayan Suryatha (Tergugat II) dan I Made Deva Sanjaya (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dengan tuntutan ganti rugi;

- Bahwa dalam posita poin 3 telah diuraikan mengenai adanya jumlah pembayaran sewa dan kemudian telah diuraikan peristiwa yang didalilkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan dalam posita poin 21 telah diuraikan mengenai jumlah kerugian yang didalilkan telah diderita oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum tersebut, dan selanjutnya dalam petitumnya angka 10 telah disebutkan jumlah tuntutan ganti rugi sesuai posita gugatan, sehingga dari uraian tersebut telah jelas maksud dan tujuan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena dalam gugatan telah jelas diuraikan mengenai tuntutan hak dan/atau ganti rugi atas dasar dalil adanya perbuatan melawan hukum, maka dalil eksepsi Turut Tergugat I, II dan III dinilai tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Mengenai Eksepsi Turut Tergugat V:

1. Gugatan Penggugat Kepada Turut Tergugat V Adalah Salah Alamat (*Error In Persona*)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V pada pokoknya mendalilkan: bahwa gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat V telah salah alamat (*error in persona*), karena hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat V. Oleh karena itu, sepanjang terkait dengan Turut Tergugat V sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah mencermati uraian gugatan Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya diatur bahwa “ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” ;



- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka adalah hak setiap orang untuk mengajukan suatu gugatan apabila merasa mempunyai sesuatu hak, dan sebagai konsekuensi hukumnya, ia yang berkedudukan sebagai Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalil mengenai haknya tersebut, sehingga nantinya dapat dinilai mengenai benar atau tidaknya terdapat hubungan hak antara Penggugat dengan objek yang digugat, demikian sebaliknya ia yang berkedudukan sebagai Tergugat wajib membuktikan bantahannya;

- Bahwa dalam uraian gugatan Penggugat, pada pokoknya mendasarkan atas Hak Sewa dalam suatu perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika dan dalil adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah tersebut yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris I Wayan Rina dengan menarik juga pihak-pihak lain diantaranya Turut Tergugat V yang dinilai terkait juga terhadap objek sengketa sebagai Turut Tergugat untuk menunjukkan dan memperjelas adanya peristiwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II dan III sebagaimana dalam posita poin 17 yang menguraikan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak mau memberikan identitas para penyewa dan SHM yang baru yang merupakan SHM pengganti atau SHM turunan dari Sertifikat Hak Milik atas nama I Wayan Rina, dengan nomor SHM: 03248 total luas 2,090 m2 terletak di Desa Sanur Kauh dan dalam petitum angka 4 yang menyebutkan bahwa yang dituntut untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukan ditujukan kepada Turut Tergugat V dan dalam petitum mengenai ganti rugi sebagaimana disebutkan dalam angka 10 gugatan juga tidak ada tuntutan ganti rugi kepada Turut Tergugat V melainkan untuk menjelaskan fakta mengenai SHM pengganti atau SHM turunan dari Sertifikat Hak Milik atas nama I Wayan Rina, dengan nomor SHM: 03248 total luas 2,090 m2 terletak di Desa Sanur Kauh;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Turut Tergugat V dinilai tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)



Menimbang, bahwa Turut Tergugat V pada pokoknya mendalilkan: bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat tidak mengikutsertakan Ni Luh Sumeardi, I Made Kembar Sudiasa dan I Gede Wintara sebagai pihak dalam perkara *a quo*, berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga cukup patut dan beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah mencermati uraian gugatan Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dalam kedudukannya sebagai Penyewa dalam perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 dengan dalil adanya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika tersebut melawan I Wayan Agus Suandana (Tergugat I), I Wayan Suryatha (Tergugat II) dan I Made Deva Sanjaya (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dengan tuntutan ganti rugi;
- Bahwa oleh karena yang menjadi substansi dan pokok persengketaan adalah mengenai hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 dengan dalil adanya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh I Wayan Agus Suandana (Tergugat I), I Wayan Suryatha (Tergugat II) dan I Made Deva Sanjaya (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dengan tuntutan hak sewa dan/atau ganti rugi, maka terhadap penentuan penting atau tidaknya untuk ditarik pihak-pihak lain sebagaimana disebutkan dalam eksepsi Turut Tergugat V dalam menyelesaikan persengketaan tersebut, harus dinilai relevansinya setelah menilai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Turut Tergugat V telah masuk dalam penilaian terhadap pokok perkara dan patut untuk ditolak;

Mengenai Eksepsi Turut Tergugat VI:

1. Kompetensi absolut :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI pada pokoknya mendalilkan: Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena dalam potitum gugatan angka 8 hal. 11, menyatakan tidak sah ijin mendirikan bangunan No.: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/20014 yang di terbitkan oleh Turut Tergugat VI adalah keputusan tata usaha negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memutuskan sengketa aquo.

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 13 November 2024 yang pada pokoknya:

MENGADILI

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat VI mengenai Kompetensi / Wewenang mengadili secara Absolut;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menanggihkan biaya perkara dalam Putusan Sela ini hingga Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara a quo, maka dalil eksepsi Turut Tergugat VI tidak beralasan dan selanjutnya Majelis Hakim mengadili dan memutus perkara ini dalam putusan akhir ini;

2. Gugatan di ajukan oleh pihak yang tidak mempunyai kepentingan hukum dan Gugatan error in persona :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI pada pokoknya mendalilkan: Bahwa berdasarkan dokumen permohonan IMB No.: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/20014 tertera pemohon I Nyoman Wardana, di ajukan oleh Ketut Surya Kerta Wiguna selaku kuasa dari I Nyoman Wardana serta lampirannya berupa perjanjian sewa-menyewa dari I Wayan Rina kepada I Nyoman Wardana di sahkan Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika, SH.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah mencermati uraian gugatan Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya diatur bahwa “ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang



lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” ;

- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka adalah hak setiap orang untuk mengajukan suatu gugatan apabila merasa mempunyai sesuatu hak, dan sebagai konsekuensi hukumnya, ia yang berkedudukan sebagai Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalil mengenai haknya tersebut, sehingga nantinya dapat dinilai mengenai benar atau tidaknya terdapat hubungan hak antara Penggugat dengan objek yang digugat, demikian sebaliknya ia yang berkedudukan sebagai Tergugat wajib membuktikan bantahannya;

- Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dalam kedudukannya sebagai Penyewa dalam perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 dengan dalil adanya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika tersebut melawan I Wayan Agus Suandana (Tergugat I), I Wayan Suryatha (Tergugat II) dan I Made Deva Sanjaya (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dengan tuntutan ganti rugi;

- Bahwa oleh karena yang menjadi substansi dan pokok persengketaan adalah mengenai hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 dengan dalil adanya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh I Wayan Agus Suandana (Tergugat I), I Wayan Suryatha (Tergugat II) dan I Made Deva Sanjaya (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dengan tuntutan ganti rugi, maka terhadap Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena untuk mengajukan gugatan adalah hak setiap orang, maka dalil eksepsi Turut Tergugat VI dinilai tidak cukup beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

3. Gugatan prematur dan Gugatan penggugat tidak memiliki dasar hukum :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI pada pokoknya mendalilkan: Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan pemohon IMB No.: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/20014 tidak ada dan terlebih-lebih lagi menarik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat VI sebagai pihak para turut tergugat tidak memiliki dasar hukum sebagaimana dalam petitum angka 12 halaman 12 turut tergugat untuk tunduk pada putusan ini.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah mencermati uraian gugatan Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dalam kedudukannya sebagai Penyewa dalam perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 dengan dalil adanya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika tersebut melawan I Wayan Agus Suandana (Tergugat I), I Wayan Suryatha (Tergugat II) dan I Made Deva Sanjaya (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dengan tuntutan ganti rugi dengan menarik juga pihak-pihak lain diantaranya Turut Tergugat VI yang dinilai terkait juga terhadap objek sengketa sebagai Turut Tergugat untuk menunjukkan dan memperjelas adanya peristiwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II dan III karena menyewakan kembali tanah tersebut kepada Turut Tergugat I, II dan III dan telah terbit IMB atau PBG atasnama Turut Tergugat I, II dan III atau yang mendapat kuasa, sehingga memperjelas uraian dalil adanya perbuatan pengalihan hak sewa atas tanah objek sengketa yang didalilkan telah disewa oleh Penggugat lebih dahulu, kemudian dalam petitum angka 4 yang menyebutkan bahwa yang dituntut untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukan ditujukan kepada Turut Tergugat VI demikian halnya dalam petitum mengenai ganti rugi sebagaimana disebutkan dalam angka 10 gugatan juga tidak ada tuntutan ganti rugi kepada Turut Tergugat VI melainkan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Turut Tergugat VI dinilai tidak cukup beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

4. Gugatan penggugat kabur :

Halaman 61 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI pada pokoknya mendalilkan:
Bahwa gugatan penggugat tidak terang dan karena tidak memenuhi syarat formil baik dalam posita maupun potitumnya tidak tegas.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah mencermati uraian gugatan Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 8 Rv disebutkan bahwa suatu gugatan harus memuat 3 hal pokok yaitu identitas para pihak, dalil-dalil gugatan yang memuat peristiwa peristiwa tertentu (posita) dan tuntutan (petitum);
- Bahwa dalam doktrin ilmu hukum disebutkan dalam suatu pengajuan gugatan kepengadilan, didalamnya harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan yang dipersengketakan dimana hal ini tertuang dalam bagian fundamentum petendi/posita. Suatu posita terdiri dari dua bagian yaitu bagian yang memuat alasan alasan yang menjadi sebagai sebab gugatan tersebut diajukan dan bagian yang memuat alasan alasan hukum yang menjadi sebagai dasar gugatan tersebut diajukan;
- Bahwa setelah mencermati uraian gugatan Penggugat telah memuat dengan jelas mengenai:

1. Yang menjadi Subyek Hukum yang bersengketa dalam perkara ini adalah antara orang (Penggugat) dengan orang perorangan (Para Tergugat I, II dan III) dan Para Turut Tergugat sebagai pihak terkait;
2. Yang menjadi Objek Sengketa adalah Hak sewa atas bagian tanah SHM 22.09.03.08.1.03248 yang Terletak Di Sanur selama kurun waktu 30 tahun, sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 dan di warmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika pada tanggal 19 Juni 2013;
3. Yang menjadi Pokok Sengketa dalam gugatan *aquo* adalah sengketa Hak Sewa dalam perbuatan sewa menyewa yang telah dibayar lunas atas tanah milik I Wayan Rina (Alm) namun kemudian setelah I Wayan Rina meninggal dunia telah dialihkan dan/atau disewakan lagi oleh Ahli Waris I Wayan Rina (dhi. Tergugat I, II, dan III) kepada Turut Tergugat I, II dan III, dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak mau memberikan identitas para penyewa dan SHM yang baru yang merupakan SHM pengganti atau SHM turunan dari Sertifikat Hak Milik atas nama I Wayan Rina, dengan nomor SHM: 03248 total luas 2,090 m2 terletak di Desa Sanur Kauh

Halaman 62 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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)



sehingga didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat kemudian ahli waris Alm. I WAYAN RINA selaku para TERGUGAT dalam perkara ini menolak untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan alasan tanah tersebut disewakan sehingga Penggugat mengajukan tuntutan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi jika tidak mau menyerahkan obyek tanah sengketa tersebut selama masa sewa (lihat dalam Posita angka 1 s/d 22 dan Petitum angka 3, 4 dan 10)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah jelas sehingga dalil eksepsi Turut Tergugat VI dinilai tidak cukup beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

5. Gugatan Penggugat kurang pihak :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI pada pokoknya mendalilkan: Bahwa untuk menyatakan tidak sah ijin mendirikan bangunan No.: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/20014, maka sudah sepatutnya para pemohon IMB sebagai mana di sebut di atas sebagai para pihak dalam perkara aquo, (I Nyoman Wardana dan Ketut Surya Kerta Wiguna).

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah mencermati uraian gugatan Penggugat serta hal-hal yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dalam kedudukannya sebagai Penyewa dalam perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 dengan dalil adanya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika tersebut melawan I Wayan Agus Suandana (Tergugat I), I Wayan Suryatha (Tergugat II) dan I Made Deva Sanjaya (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dengan tuntutan ganti rugi;
- Bahwa oleh karena yang menjadi substansi dan pokok persengketaan adalah mengenai hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian sewa tanah SHM. 22.09.03.08.1.03248 yang terletak di Sanur tertanggal 18 Juni 2013 dengan dalil adanya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh I Wayan Agus Suandana (Tergugat I), I Wayan Suryatha (Tergugat II) dan I Made Deva Sanjaya (Tergugat III) selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina dengan tuntutan ganti



rugi, maka terhadap penentuan penting atau tidaknya untuk ditarik pihak-pihak lain sebagaimana disebutkan dalam eksepsi Turut Tergugat VI dalam menyelesaikan persengketaan tersebut, harus dinilai relevansinya setelah menilai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Turut Tergugat V telah masuk dalam penilaian terhadap pokok perkara dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap uraian pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim alasan atau dalil Eksepsi yang diajukan oleh Para Turut Tergugat tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah selaku penyewa dan pihak yang mempunyai Hak atas tanah SHM 22.09.03.08.1.03248 yang Terletak Di Sanur selama kurun waktu 30 tahun, sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 dan di warmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika pada tanggal 19 Juni 2013.
2. Bahwa di dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut PENGGUGAT memberikan kuasa kepada anaknya, atas nama **KYLEE TERRICE DORIZZI** tertanggal 28 Mei 2013 untuk menandatangani perjanjian tersebut.
3. Bahwa PENGGUGAT sudah membayar lunas untuk harga sewa atas tanah SHM 22.09.03.08.1.03248 Yang Terletak Di Sanur tersebut sebesar Rp. 3,650,000,- (Tiga Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per Are, Rp. 40,150,000,- (Empat Puluh Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per Tahun, dengan total Rp. 1,204,500,000,- (Satu Milyar Dua Ratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan term pembayaran sebanyak 3x sebagai berikut:
 - Pembayaran Pertama sekaligus deposit sebesar Rp. 45,000,000,- (Empat Puluh Lima Juta Rupiah)
 - Pembayaran Kedua sebesar Rp. 850,000,000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
 - Pembayaran ketiga sebesar Rp. 200,000,000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa PENGGUGAT menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut bersama ALM. I WAYAN RINA, Laki-Laki, Pemegang KTP dengan NIK 220104109310193649, Alamat Br. Medura Kel. Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan.
5. Bahwa Alm. I WAYAN RINA pada saat masih hidup dan menandatangani perjanjian sewa-menyewa tersebut tinggal bersama Bpk. Drs. I Made Suardika yang beralamat di Jl. Batur Sari Gg. VII No. 12, Br/Link Medura, RT/RW 000/000 Kel/Ds. Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan sejak sekira tahun 1986 sampai tahun 2017 saat ALM. I WAYAN RINA meninggal dunia.
6. Bahwa selama Bpk. Made Suardika tinggal bersama ALM. I WAYAN RINA, para ahli waris yakni PARA TERGUGAT tidak mempunyai komunikasi yang baik bersama ALM. I WAYAN RINA dan yang merawat hingga beliau meninggal dunia adalah Bpk. Made Suardika.
7. Bahwa obyek sengketa tanah tersebut sudah bersertifikat dengan SHM nomor 22.09.03.08.1.03248 dengan total luas 2,090 m2 dan yang disewa oleh PENGGUGAT adalah seluas 1,100 m2 yang Terletak Di Sanur. Dengan batas batas tanah:
 - Sebelah utara tanah milik I Gusti Made Gede.
 - Sebelah Selatan Jalan.
 - Sebelah Timur Jalan.
 - Sebelah Barat Tanah Milik I Wayan Rina.
8. Bahwa selama PENGGUGAT menguasai hak atas tanah tersebut sebelum kembali ke negara asal di Australia untuk melakukan pengobatan istrinya, tanah tersebut belum berdiri bangunan dan masih dalam kondisi kosong dan dirawat oleh I NYOMAN WARDANA.
9. Bahwa setelah perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 sudah ditandatangani dan dibayar dengan lunas, PENGGUGAT berencana untuk membangun rumah tinggal dan sudah mengurus izin mendirikan bangunan di Kantor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Satu Pintu dan Penanaman Modal Kota Denpasar yang di kuasakan kepada Bpk. I NYOMAN WARDANA. Dan izin tersebut sudah terbit dengan nomor IMB: 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/2014 dengan lokasi Jl. Danau Tondanu IV Gg Melati II, Desa Sanur Kauh, Denpasar Selatan yang ditetapkan pada tanggal 24 Desember 2014.
10. Bahwa semasa ALM. I WAYAN RINA masih hidup, dan selama PENGGUGAT menguasai tanah tersebut tidak ada satupun dari

Halaman 65 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang mempertanyakan/menuntut obyek sewa-menyewa tanah tersebut, yang sudah disewakan kepada PENGGUGAT dari ALM. I WAYAN RINA.

11. Bahwa PENGGUGAT menguasai tanah tersebut sejak bulan Juni tahun 2013 hingga awal tahun 2020, pada awal tahun 2020 tersebut PENGGUGAT harus kembali ke Negara nya di Australia karena pada saat itu PENGGUGAT tidak bisa melanjutkan rencana pembangunan rumah tinggal di tempat obyek sengketa yang sudah disewa oleh PENGGUGAT dikarenakan wabah virus COVID-19 dan PENGGUGAT harus segera membawa istri PENGGUGAT untuk berobat ke Negara asalnya di Australia, yang sedang sakit kanker.

12. Bahwa PENGGUGAT mengetahui I WAYAN RINA selaku pihak yang menyewakan meninggal di tahun 2017.

13. Bahwa ketika PENGGUGAT kembali untuk melihat dan ingin meneruskan pembangunan atas hak tanah tersebut pada bulan Agustus tahun 2023, PENGGUGAT mendapati tanah tersebut sudah disewakan dan dikuasai oleh pihak lain, serta ada bangunan yang dikerjakan diatas tanah tersebut.

14. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika pada tanggal 19 Juni 2013 dengan klausa:

“ Perjanjian sewa ini tidak berakhir jika salah satu pihak meinggal dunia, namun tetap berlaku antara pewaris dari pihak yang meninggal dunia “

Yang artinya PENGGUGAT masih mempunyai Hak atas tanah tersebut dikarenakan dalam perjanjian tersebut tetap berlaku walau salah satu pihak meninggal dunia dan dilanjutkan oleh ahli waris masing-masing.

15. Bahwa dikarenakan hal tersebut akhirnya PENGGUGAT menunjuk kantor Hukum untuk memperjuangkan hak-hak PENGGUGAT terhadap obyek sewa tersebut, yang beralamat Kantor di kantor **BAMBANG PURWANTO & PARTNERS” Advokate & legal consultans** yang berkantor di Jl. Pantai Kuta No.10, Kuta, Badung, Bali. Untuk menyelesaikan permasalahan ini, serta upaya hukum yang sudah dilakukan adalah upaya hukum mediasi yang dilakukan oleh kuasa hukum PENGGUGAT bersama TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III di sanur kauh tertanggal 23 November 2023.

Halaman 66 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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)



16. Bahwa dalam mediasi tertanggal 23 November 2023 di Sanur Kauh tersebut PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III) menyatakan tanah tersebut sudah beralih kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III dan menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak mengetahui tanah tersebut dalam status disewakan oleh ALM. I WAYAN RINA sejak 2013.

17. Bahwa dalam mediasi tertanggal 23 November 2023 di sanur kauh tersebut, TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak mau memberikan identitas para penyewa dan SHM yang baru yang merupakan SHM pengganti atau SHM turunan dari Sertifikat Hak Milik atas nama I Wayan Rina, dengan nomor SHM: **03248** total luas 2,090 m2 terletak di Desa Sanur Kauh.

18. Bahwa dalam mediasi tersebut ahli waris Alm. I WAYAN RINA selaku para TERGUGAT dalam perkara ini menolak untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan alasan tanah tersebut disewakan.

19. Bahwa karena hal-hal tersebut diatas kuasa hukum PENGGUGAT memberikan somasi kepada ahli waris dalam hal ini TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III serta beberapa inisial yang tidak lengkap nama nya yang diduga sebagai penyewa tanah tersebut.

20. Bahwa terhadap somasi tersebut TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III tidak menjawab dan beberapa inisial yang diduga merupakan penyewa tanah tersebut yaitu, Ana Coll, Jenny, dan Cate memberikan jawaban atas somasi dengan memberikan nama lengkap mereka dan menolak memberikan informasi terkait tanah yang sedang disewa oleh TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III, yang sudah disewa dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III.

21. Bahwa akibat perbuatan para TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, PENGGUGAT mengalami kerugian :

- Tidak bisa melanjutkan untuk menempati tanah tersebut dengan sisa masa sewa selama 20 Tahun, jika diperhitungkan dengan harga sewa yang dibayarkan per tahun nya Rp. 40,150,000,- (Empat Puluh Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sehingga jika dikalikan sisa



masa sewa menjadi total Rp. 803,000,000,- (Delapan Ratus Tiga Juta Rupiah)

- PENGGUGAT dirugikan karena uang yang dibayarkan sejumlah harga sewa kepada ALM. I WAYAN RINA menjadi sia-sia dan tidak memperoleh manfaat dari perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 yang di warming di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika tertanggal 19 Juni 2013, dan kehilangan prospek sewa 30 Tahun kedepan yang hilang dan proses penyelesaian perselisihan ini dengan kerugian non-materiil sebesar Rp. 1,500,000,000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

22. Bahwa berdasarkan posita nomor 1 sampai dengan 21 tersebut maka TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang mewajibkan bagi setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian tersebut, karena mengambil alih obyek fisik dari SHM nomor : **03248** dengan total luas 2,090 m2 dan yang disewa oleh PENGGUGAT adalah seluas 1,100 m2 yang terletak di Desa Sanur Kauh. Dan merubah data yuridis SHM tersebut menjadi atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III pada saat masa sewa PENGGUGAT belum berakhir.

Dst...

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah membantah dalil Penggugat dan pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I,II dan III memang benar adalah ahli waris dari I WAYAN RINA(Alm) yang mempunyai tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV,Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan.
2. Bahwa masalah I WAYAN RINA (Alm) yang menyewakan Tanah (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 kepada PETER WILLIAM DORIZZI yang diwakili oleh KYLEE TERRICE DORIZZI Pada Tanggal 28 Mei 2013,sama sekali tanpa sepengetahuan Tergugat I,II dan III selaku ahli waris dari Alm. I WAYAN RINA(Alm).
3. Bahwa Tergugat I,II dan III Tidak tahu berapa luas tanah dan harga yang disewakan oleh I WAYAN RINA(Alm) dan Tergugat I,II dan III baru mengetahui setelah adanya somasi dari Pengacara Penggugat saat ada pertemuan di kantor kelurahan Sanur,Tanah tersebut telah



disewakan oleh I WAYAN RINA (Alm) pada Tahun 2013 yang pada saat itu I WAYAN RINA (Alm) tinggal bersama Bapak DRS. I MADE SUARDIKA (yang tidak ada hubungan waris dengan Tergugat I,II dan III).

4. Bahwa sesuai dengan isi kontrak perjanjian yang disampaikan kepada Tergugat I,II dan III dilakukan antara I WAYAN RINA (Alm) dengan I NYOMAN WARDANA,KTP No.5103021907740004, Alamat: Perum Bernasi, Jl. Rahayu X/4,Buduk ,Mengwi,Badung,sekarang yang menggugat adalah PETER WILLIAM DORIZZI yang dilakukan dibawah tangan,yang diwarmaking pada Notaris IDA BAGUS ALIT SUDIATMIKA pada tanggal 19 Juni 2013, ini menunjukkan bahwa telah terjadinya pengalihan hak dari I NYOMAN WARDANA kepada PETER WILLIAM DORIZZI yang tanpa mendapat persetujuan dari I WAYAN RINA(Alm) dan terjadinya Error in Persona terhadap gugatan yang dilakukan untuk menuntut ahli waris sebagai tergugat.

5. Bahwa Tergugat I,II dan III sangat menyangsikan perbuatan sewa menyewa tersebut yang dilakukan terhadap I WAYAN RINA(Alm), penuh dengan paksaan dan penipuan yang dilakukan oleh I NYOMAN WARDANA mengingat I WAYAN RINA(Alm) telah berumur 82 Tahun dan buta huruf,ini sangat di khawatirkan oleh Tergugat I,II dan III ada pihak – pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengatasnamakan I WAYAN RINA(Alm).

6. Bahwa karena ketidaktahuan Tergugat I,II dan III dengan telah terjadinya Sewa menyewa tanah oleh I WAYAN RINA(Alm),maka Tergugat I,II dan III sepakat membagi tanah waris dan membuatkan sertifikat baru kepada masing-masing ahli waris dengan tujuan tidak menjadi masalah di kemudian hari sesama ahli waris dengan membagi sertifikat tanah awal menjadi 3 nama yaitu Tergugat I,II dan III.

7. Bahwa setelah sartifikat tanah di pecah atas nama Tergugat I,II dan III maka dilakukanlah mengontrakan kepada pihak turut Tergugat I,II dan III dan telah berjalan kurang lebih 1 Tahun.

8. Bahwa memang benar bapak I WAYAN RINA(Alm), meninggal pada tahun 2017, tetapi tentang telah terjadinya sewa menyewa terhadap objek tanah ahli waris Tergugat I,II dan III tidak pernah mendengar dari siapapun kecuali mengetahui setelah adanya surat somasi dari pihak Penggugat.

9. Sesuai dengan pasal 1321 KUHPdata terjadi karena 1.kekhilafan 2. Paksaan 3. Penipuan 4.karena penyalahgunaan keadaan



sebagaimana tampak dalam Yurisprudensi MA No.393K/Pdt.1983 yo. MK No.1904 K/Sip/1982 tanggal 30 Juli 1992 dan atau terjadinya cacat kehendak jalannya suatu perjanjian maka perjanjian itu dapat dibatalkan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1449 KUHPerdara yang berbunyi : perikatan – perikatan yang dibuat dengan kekhilafan, paksaan, dan penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkan.

10. Bahwa Tergugat I, II dan III merasa keberatan apabila di suruh untuk mengganti rugi segala kerugian dari pihak Penggugat, karena tidak pernah menikmati hasil sewa tanah tersebut sebagaimana yang telah disampaikan pada saat mediasi oleh Tergugat I, II dan III dengan penjelasan di hadapan pengacara penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, II dan III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI juga telah mengajukan bantahan yang pada pokoknya sebagaimana diuraikan dalam Jawaban dan Dupliknya masing-masing;

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh uraian gugatan, jawaban, replik dan duplik serta kesimpulan yang diajukan oleh masing-masing pihak, oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

- Bahwa benar I Wayan Rina (alm) mempunyai tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 atasnama I Wayan Rina dengan luas 2.090 M2 yang terletak di Sanur (vide: bukti P-3, T.1,2,3-4, TT.V-1, TT.VI-2);
- Bahwa benar I Wayan Rina (alm) telah meninggal pada tahun 2017 (vide bukti T.1,2,3-3);
- Bahwa benar Tergugat I, II dan III adalah ahli waris dari I WAYAN RINA (Alm) yang mempunyai tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV, Gg. Melati II, Sanur, Denpasar Selatan (vide: bukti T.1,2,3-1);
- Bahwa benar setelah I Wayan Rina meninggal dunia, maka terhadap tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 atasnama I Wayan Rina yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV, Gg. Melati II, Sanur, Denpasar Selatan telah dibagi waris dan dibuatkan sertifikat baru kepada masing-masing ahli waris dengan membagi sertifikat tanah awal menjadi 3 nama yaitu Tergugat I, II dan III (vide: bukti T.V-1 s/d T.V-9);
- Bahwa benar ahli waris I Wayan Rina yakni Tergugat I, II dan III telah menyewakan bidang tanah yang berasal dari tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 atasnama I Wayan Rina dan telah dipecah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi beberapa SHM tersebut kepada Para Turut Tergugat I, II dan III (vide: bukti TT.I-1, TT.I-2, TT.II-2, TT.III-2);

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan utama dan/atau pokok persengketaan dalam perkara ini adalah antara Penggugat dengan Para Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina (Alm) terkait dalil adanya hak sewa dan tuntutan pelaksanaan hak sewa atau pembayaran ganti kerugian, mengenai hal-hal sebagai berikut:

Bahwa menurut dalil gugatan pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa Penggugat adalah selaku penyewa dan pihak yang mempunyai Hak atas tanah SHM 22.09.03.08.1.03248 yang Terletak Di Sanur selama kurun waktu 30 tahun, sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 dan di warming di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarnika pada tanggal 19 Juni 2013.
- Bahwa PENGUGAT sudah membayar lunas untuk harga sewa atas tanah SHM 22.09.03.08.1.03248 Yang Terletak Di Sanur tersebut sebesar Rp. 3,650,000,- (Tiga Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per Are, Rp. 40,150,000,- (Empat Puluh Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per Tahun, dengan total Rp. 1,204,500,000,- (Satu Milyar Dua Ratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
- Bahwa semasa ALM. I WAYAN RINA masih hidup, dan selama PENGUGAT menguasai tanah tersebut tidak ada satupun dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yang mempertanyakan/menuntut obyek sewa-menyewa tanah tersebut, yang sudah disewakan kepada PENGUGAT dari ALM. I WAYAN RINA.
- Bahwa PENGUGAT menguasai tanah tersebut sejak bulan Juni tahun 2013 hingga awal tahun 2020, pada awal tahun 2020 tersebut PENGUGAT harus kembali ke Negara nya di Australia karena pada saat itu PENGUGAT tidak bisa melanjutkan rencana pembangunan rumah tinggal di tempat obyek sengketa yang sudah disewa oleh PENGUGAT dikarenakan wabah virus COVID-19 dan PENGUGAT harus segera membawa istri PENGUGAT untuk berobat ke Negara asalnya di Australia, yang sedang sakit kanker.
- Bahwa PENGUGAT mengetahui I WAYAN RINA selaku pihak yang menyewakan meninggal di tahun 2017.
- Bahwa ketika PENGUGAT kembali untuk melihat dan ingin meneruskan pembangunan atas hak tanah tersebut pada bulan Agustus tahun 2023, PENGUGAT mendapati tanah tersebut sudah disewakan

Halaman 71 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



dan dikuasai oleh pihak lain, serta ada bangunan yang dikerjakan diatas tanah tersebut.

- Bahwa berdasarkan Pasal 7 Perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 yang diwarmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika pada tanggal 19 Juni 2013 dengan klausa:

“ Perjanjian sewa ini tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia, namun tetap berlaku antara pewaris dari pihak yang meninggal dunia “

Yang artinya PENGGUGAT masih mempunyai Hak atas tanah tersebut dikarenakan dalam perjanjian tersebut tetap berlaku walau salah satu pihak meninggal dunia dan dilanjutkan oleh ahli waris masing-masing.

- Bahwa ahli waris Alm. I WAYAN RINA selaku para TERGUGAT dalam perkara ini menolak untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan alasan tanah tersebut disewakan kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III, yang sudah disewa dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III.

- Bahwa akibat perbuatan para TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, PENGGUGAT mengalami kerugian :

- Tidak bisa melanjutkan untuk menempati tanah tersebut dengan sisa masa sewa selama 20 Tahun, jika diperhitungkan dengan harga sewa yang dibayarkan per tahun nya Rp. 40,150,000,- (Empat Puluh Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sehingga jika dikalikan sisa masa sewa menjadi total Rp. 803,000,000,- (Delapan Ratus Tiga Juta Rupiah)

- PENGGUGAT dirugikan karena uang yang dibayarkan sejumlah harga sewa kepada ALM. I WAYAN RINA menjadi sia-sia dan tidak memperoleh manfaat dari perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 yang di warmaking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika tertanggal 19 Juni 2013, dan kehilangan prospek sewa 30 Tahun kedepan yang hilang dan proses penyelesaian perselisihan ini dengan kerugian non-materiil sebesar Rp. 1,500,000,000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)

Bahwa Tergugat I, II dan III telah membantah dalil tersebut dengan mengajukan dalil:

- Bahwa Tergugat I, II dan III Tidak tahu berapa luas tanah dan harga yang disewakan oleh I WAYAN RINA(Alm) dan Tergugat I, II dan III baru mengetahui setelah adanya somasi dari Pengacara Penggugat saat ada



pertemuan di kantor kelurahan Sanur, Tanah tersebut telah disewakan oleh I WAYAN RINA (Alm) pada Tahun 2013 yang pada saat itu I WAYAN RINA (Alm) tinggal bersama Bapak DRS. I MADE SUARDIKA (yang tidak ada hubungan waris dengan Tergugat I,II dan III);

- Bahwa Tergugat I, II dan III sangat menyangsikan perbuatan sewa menyewa tersebut yang dilakukan terhadap I WAYAN RINA(Alm), penuh dengan paksaan dan penipuan yang dilakukan oleh I NYOMAN WARDANA mengingat I WAYAN RINA(Alm) telah berumur 82 Tahun dan buta huruf, ini sangat di khawatirkan oleh Tergugat I, II dan III ada pihak – pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengatasnamakan I WAYAN RINA(Alm)

- Bahwa karena ketidaktahuan Tergugat I,II dan III dengan telah terjadinya Sewa menyewa tanah oleh I WAYAN RINA(Alm), maka Tergugat I,II dan III sepakat membagi tanah waris dan membuat sertifikat baru kepada masing-masing ahli waris dengan tujuan tidak menjadi masalah di kemudian hari sesama ahli waris dengan membagi sertifikat tanah awal menjadi 3 nama yaitu Tergugat I,II dan III.

- Bahwa setelah sertifikat tanah di pecah atas nama Tergugat I, II dan III maka dilakukanlah mengontrakkan kepada pihak turut Tergugat I, II dan III dan telah berjalan kurang lebih 1 Tahun.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, sehingga menurut hukum harus dianggap terbukti sebagaimana telah diuraikan diatas, serta setelah mencermati dalil bantahan Tergugat I, II dan III tersebut, jika dinilai dari perspektif prinsip umum pembuktian dalam hukum acara perdata, maka terhadap hal yang tidak dibantah yakni mengenai keadaan bahwa benar Tergugat I,II dan III adalah ahli waris dari I WAYAN RINA (Alm) yang mempunyai tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV,Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan dan benar karena ketidaktahuan Tergugat I, II dan III dengan telah terjadinya Sewa menyewa tanah oleh I WAYAN RINA (Alm), maka Tergugat I, II dan III sepakat membagi tanah waris dan membuat sertifikat baru kepada masing-masing ahli waris dengan tujuan tidak menjadi masalah di kemudian hari sesama ahli waris dengan membagi sertifikat tanah awal menjadi 3 nama yaitu Tergugat I, II dan III dan kemudian setelah sertifikat tanah di pecah atas nama Tergugat I, II dan III maka dilakukanlah mengontrakkan kepada pihak Turut Tergugat I, II dan III dan telah berjalan kurang lebih 1 Tahun dan dengan ditambahkannya sangkalan/keterangan berupa dalil bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, II dan III sangat menyangsikan perbuatan sewa menyewa tersebut yang dilakukan terhadap I WAYAN RINA (Alm), penuh dengan paksaan dan penipuan yang dilakukan oleh I NYOMAN WARDANA mengingat I WAYAN RINA (Alm) telah berumur 82 Tahun dan buta huruf, ini sangat di khawatirkan oleh Tergugat I, II dan III ada pihak – pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengatasnamakan I WAYAN RINA (Alm) dan Tergugat I, II dan III merasa keberatan apabila di suruh untuk mengganti rugi segala kerugian dari pihak Penggugat, karena tidak pernah menikmati hasil sewa tanah tersebut serta keadaan-keadaan lainnya yang menjadi dasar penyangkalan yang bersifat membebaskan diri dari kewajiban hukum sebagai dasar penolakan gugatan Penggugat, maka hal yang demikian dapat dipandang/dipersamakan sebagai keadaan pengakuan dengan klausula (*geclausuleerde bekenenis*) dan oleh karenanya Para Tergugat dibebani membuktikan keadaan/hal tersebut;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang menjadi perselisihan dan dipersengketakan tersebut di atas dihubungkan dengan surat gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, Replik, dan Duplik serta kesimpulan masing-masing pihak, maka dapat disimpulkan bahwa permasalahan utama atau pokok persengketaan dalam perkara ini adalah antara Penggugat dengan Para Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina (Alm) terkait dalil adanya hak sewa dan tuntutan pelaksanaan hak sewa atau pembayaran ganti kerugian, sehingga yang terlebih dahulu harus dipertimbangkan adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar Penggugat telah menyewa tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV,Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan milik I Wayan Rina?
2. Apakah perbuatan Tergugat I, II dan III menyewakan tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV,Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan kepada Turut Tergugat I, II dan III merupakan perbuatan melawan hukum?
3. Apakah Penggugat dapat menuntut pelaksanaan sisa masa sewa atau menuntut ganti rugi kepada Tergugat I, II dan III?

Menimbang, bahwa sistem pembuktian sesuai prinsip umum pembuktian yang dianut dalam Acara Perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*), sehingga berbeda halnya dengan sistem pembuktian dalam hukum acara pidana yang mendasarkan pada batas minimum alat bukti serta mendasarkan pada keyakinan hakim, dalam acara

Halaman 74 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata tidak dituntut keyakinan hakim. Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian, kunci ditolak atau dikabulkannya suatu dalil yang diajukan oleh para pihak harus dan mesti berdasarkan pembuktian yang bersumber dari kekuatan alat bukti dan fakta-fakta yang diajukan oleh masing-masing pihak, hal ini sejalan pula dengan Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 1822 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya berkaedah hukum “bahwa bertitik tolak dari pembebanan yang berimbang, semestinya Hakim menilai pembuktian pihak mana yang paling sempurna dan paling kuat”;

Menimbang, bahwa dengan adanya Dalil Penggugat mengenai sesuatu hak serta adanya bantahan/sangkalan dari Tergugat atas hal tersebut, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” hal mana merupakan ketentuan yang menjadi landasan ketentuan umum (*general rule*) dalam menerapkan pembagian beban pembuktian, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian yang berimbang kepada kedua belah pihak yang berperkara, yaitu kepada Penggugat terbeban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, sebaliknya kepada Tergugat terbeban pula membuktikan dalil sangkalan/bantahannya (*opposition*) sebagai berikut :

- Penggugat dibebani untuk membuktikan: bahwa benar Penggugat telah menyewa tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 atasnama I Wayan Rina yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV,Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan dan telah membayar lunas harga sewa;
- Tergugat I, II dan III dibebani untuk membuktikan: bahwa perbuatan sewa menyewa tersebut yang dilakukan terhadap I WAYAN RINA (Alm), penuh dengan paksaan dan penipuan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil pokok gugatannya tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P – 1 sampai dengan P – 25 dan 2 orang saksi yaitu Saksi Drs. I Made Suardika dan Saksi Rio Handa Aji, yang masing-masing telah memberikan keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III dalam jawaban telah pula mengajukan dalil bantahan / sangkalan, maka dalam hal ini Tergugat I, II dan III

Halaman 75 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga harus dapat membuktikan dalil sangkalan / bantahannya tersebut, karenanya dalam hal ini Majelis Hakim juga akan mempertimbangkan dalil-dalil bantahan Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut diatas Tergugat I, II dan III telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.1,2,3-1 sampai dengan T.1,2,3-7 serta 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi I Wayan Warta dan Saksi I Nyoman Puja yang masing-masing telah memberikan keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat I, II dan III telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT.I-1 sampai dengan TT.III-3 dan tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat V telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT.V-1 sampai dengan TT.V-9 dan tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat VI telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT.VI-1 sampai dengan TT.VI-4 dan tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan utama atau pokok persengketaan diantara para pihak sebagaimana telah disebutkan diatas, sebagai berikut:

Ad. 1. Apakah benar Penggugat telah menyewa tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV,Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan milik I Wayan Rina?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPdata disebutkan bahwa Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPdata diatur bahwa: Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk; 1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa; 2. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; 3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa;

Halaman 76 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perbuatan hukum perdata sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis dan tidak tertulis, hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1570 KUHPerdata yang mengatur: Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu dan dalam ketentuan Pasal 1571 KUHPerdata mengatur: Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil jawab-jawab serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat I, II dan III, pada pokoknya terungkap fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Keterangan Nomor : 101/DSKH/2013, dibuat di Denpasar tanggal 16 Mei 2013, bukti P-3 berupa fotokopinya Sertifikat Hak Milik No. 3248, Desa Sanur Kauh, NIB :22.09.03.08.01805, Surat Ukur Tgl. 23-10-2008, No. 01231/Sanur kauh/2008, Luas : 2.090 M2 (dua ribu sembilan puluh meter persegi) atas nama I Wayan Rina terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar Provinsi Bali, P-4 berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) NOP 517101000801601440 atas nama I Wayan Rina, P-5 berupa *Letter of Intentions* tertanggal 14 Mei 2013, P-6 berupa Perjanjian Sewa antara I Wayan Rina dengan Peter William Dorizzi yang diwakili oleh Kylee Terrice Dorizzi, dibuat di Badung pada hari Selasa tanggal 18 juni 2013, P-7 berupa Surat Kuasa dari Peter William Dorizzi kepada Kylee Terrice Dorizzi, dibuat di Badung tanggal 28 Mei 2013 dan P-13 berupa fotokopi *print out* foto-foto lokasi lahan, yang didukung berdasarkan keterangan Saksi Drs. I Made Suardika dan Saksi Rio Handa Aji yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya saksi-saksi tersebut melihat langsung dan terlibat langsung dalam perjanjian sewa menyewa tersebut karena saksi Rio Handa Aji yang membuatkan perjanjian sewa dan ikut bertanda tangan sebagai saksi dan Saksi Drs. I Made Suardika yang mengantarkan I Wayan Rina melakukan penandatanganan perjanjian sewa, sehingga telah terungkap fakta hukum bahwa benar Penggugat diwakili oleh anaknya yakni Kylee Terrice Dorizzi telah membuat perjanjian sewa menyewa tanah sesuai SHM 22.09.03.08.1.03248 milik I Wayan Rina yang Terletak Di Sanur

Halaman 77 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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)

Halaman 77



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama kurun waktu 30 tahun, dengan luas 11 Are (1.100 M2) dengan harga sewa Rp.3.650.000,00 (tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) per Are pertahun atau Rp.40.150.000,00 (empat puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah) per tahun atau total Rp.1.204.500.000,00 (satu miliar dua ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) yang dibuat secara tertulis sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 dan di waarmeking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika pada tanggal 19 Juni 2013 (bukti P-6);

- Bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Perjanjian Sewa antara I Wayan Rina dengan Peter William Dorizzi yang diwakili oleh Kylee Terrice Dorizzi, dibuat di Badung pada hari Selasa tanggal 18 juni 2013 dihubungkan dengan bukti P-8 berupa kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp.254.750.00,00 (dua ratus lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk pembayaran pelunasan sewa tanah tertanggal 13-12-2013 diterima oleh I Wayan Rina, kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp.904.750.000,00 untuk second payment of land lease tertanggal 28-06-2013 diterima oleh I Wayan Rina, kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp.45.000.000,00 Deposit Sewa tanah tertanggal 16-05-2013, kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp.8.000.000,00 Lease transaction document tertanggal 16-05-2013, dan printout transaksi dan bukti P-9 serta bukti P-13 berupa fotokopi *print out* foto-foto yang didukung pula berdasarkan keterangan Saksi Drs. I Made Suardika dan Saksi Rio Handa Aji yang memberikan keterangan dibawah sumpah terungkap fakta bahwa Penggugat telah membayar lunas harga sewa tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Perjanjian Sewa dan terlihat dalam foto bahwa benar I Wayan Rina telah membubuhkan cap jempol dalam kwitansi penerimaan uang serta mengungkap fakta mengenai keberadaan Penggugat dengan I Wayan Rina beserta saksi-saksi benar ada bersama-sama ketika pembuatan kwitansi pembayaran dan keberadaan di lokasi objek tanah yang disewakan dan saksi I Made Suardika melihat langsung I Wayan Rina telah menerima uang tersebut serta saksi I Made Suardika tahu yang menyewa tanahnya yaitu bernama Peter William Dorizzi warga negara Australia dan pembayarannya sudah dilakukan dengan lunas. Yang menerima uang pembayaran sewanya sepengetahuan Saksi adalah I Wayan Rina sendiri, pembayaran perjanjian dilakukan dengan cek dan saksi melihat ditandatangani cek tersebut, dimana keesokan harinya saksi yang

Halaman 78 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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)

Halaman 78



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengantarkan I Wayan Rina untuk mencairkan cek tersebut dan pada waktu mencairkan cek sebagian uang disimpan direkening paman saksi di rekening BCA;

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, jika dihubungkan dengan bukti P-10 berupa Surat Nomor : 591/4271/DTRP/2014 tanggal 24 April 2014, perihal Informasi Peruntukan Lahan dan bukti P-11 berupa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama I Nyoman Wardana, tanggal 24 Desember 2014, Nomor : 02/2153/6012/DS/BPPTSP&PM/2014, Lokasi : jalan Danau Tondano IV Gang Melati II, Desa Sanur Kauh, Denpasar Selatan, serta P-12 berupa foto design rancangan bangunan dan denah yang didukung berdasarkan keterangan Saksi Drs. I Made Suardika dan Saksi Rio Handa Aji yang memberikan keterangan dibawah sumpah terungkap fakta bahwa benar Penggugat telah menyewa tanah dari I Wayan Rina dan berencana akan dipergunakan untuk membangun bangunan tinggal / villa dan telah melakukan pengajuan IMB melalui I Wayan Wardana yang menurut keterangan saksi Drs. I Made Suardika dan saksi Rio Handa Aji bahwa I Wayan Wardana adalah teman / sopir dari Penggugat;

- Bahwa berdasarkan bukti P-25 berupa Surat Pernyataan dari I Wayan Rina dibuat di Denpasar tanggal 20 Januari 2017 yang juga ditandatangani / diketahui oleh Kelian Adat dan Kelian Dinas Br. Medura, yang didukung berdasarkan keterangan Saksi Drs. I Made Suardika yang memberikan keterangan dibawah sumpah terungkap fakta bahwa I Wayan Rina semasa hidupnya tinggal bersama saksi I Made Suardika dan I Wayan Rina menginginkan ketika meninggal dunia agar diurus oleh saksi I Made Suardika dan tidak mengizinkan anak cucu/keturunannya untuk melaksanakan upacara ngaben atau yang lain sehingga dinilai ada hubungan yang kurang harmonis antara I Wayan Rina dengan anak cucu/keturunannya;

- Bahwa setelah mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III berupa bukti T.1.2.3-1 s/d T.1,2,3-7, dinilai tidak terdapat bukti (*tegenbewijs*) yang dapat mematahkan kekuatan pembuktian bukti-bukti Penggugat diatas mengenai kebenaran terjadinya peristiwa sewa menyewa antara Penggugat yang diwakili oleh anaknya yang bernama Kylee Terrice Dorizzi dengan I Wayan Rina dan fakta telah adanya pembayaran lunas terhadap harga sewa tanah milik I Wayan Rina tersebut;

Halaman 79 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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

- Bahwa terhadap bukti T.1,2,3-5 berupa Perjanjian Sewa antara I Wayan Rina dengan I Wayan Wardana dibuat di Badung pada hari Sabtu tanggal 15 Juni 2013, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut tidak cukup sebagai bukti (*tegenbewijs*) yang dapat mematahkan kekuatan pembuktian bukti-bukti Penggugat mengenai fakta materiil benar telah terjadinya peristiwa sewa menyewa antara Penggugat yang diwakili oleh anaknya yang bernama Kylee Terrice Dorizzi dengan I Wayan Rina dan **fakta materiil** benar telah adanya pembayaran lunas terhadap harga sewa tanah milik I Wayan Rina tersebut, lagipula apabila I Wayan Wardana merasa dirugikan dalam Perjanjian Sewa antara I Wayan Rina dengan I Wayan Wardana maka ia dapat mengajukan gugatan untuk dirinya sendiri, demikian pula apabila Para Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris I Wayan Rina merasa dirugikan atas Perjanjian Sewa antara I Wayan Rina dengan I Wayan Wardana tersebut maka ia dapat mengajukan gugatan tersendiri kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian, dengan kewajiban untuk membuktikan dalilnya masing-masing;

- Bahwa terhadap keterangan Saksi I Wayan Warta dan Saksi I Nyoman Puja yang memberikan keterangan dibawah sumpah dan pada pokoknya menerangkan bahwa I Wayan Rina adalah orang yang buta huruf, dinilai tidak cukup untuk dapat membantah adanya sewa menyewa dan pembayaran lunas sewa tersebut dan tidak cukup pula untuk membuktikan bahwa perjanjian sewa menyewa dibuat atas paksaan dan penipuan sebagai dalil bantahan Para Tergugat I, II dan III karena jika memperhatikan Perjanjian sewa dan kwitansi penerimaan uang yang di bubuhi cap jempol oleh I Wayan Rina justru memberi persangkaan bahwa benar karena I Wayan Rina buta huruf maka ia telah membubuhkan cap jempol pada perjanjian sewa menyewa dan kwitansi penerimaan uang dan bukan dengan bentuk tandatangan, halmana terlihat pula dalam bukti P-9 dan P-13 berupa foto-foto keberadaan Penggugat dengan I Wayan Rina yang didukung dengan keterangan Saksi Drs. I Made Suardika dan Saksi Rio Handa Aji yang memberikan keterangan dibawah sumpah dan mengalami serta terlibat langsung dalam peristiwa sewa menyewa saat itu, dimana Saksi Drs. I Made Suardika yang tinggal bersama I Wayan Rina sejak tahun 1985 sampai dengan 1992 di rumah I Wayan Rina kemudian sejak tahun 1992 sampai dengan 2017 tinggal bersama di rumah saksi I Made Suardika bahwa

Halaman 80 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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

sepengetahuan saksi I Wayan Rina bisa membaca dan menulis sedikit-sedikit, karena saksi sering melihat I Wayan Rina membaca Koran di rumah saksi dan juga mewirama (membaca aksara bali) dan menurut Saksi Rio Handa Aji bahwa pada waktu penandatanganan perjanjian I Wayan Rina bisa membaca dan kadang dibantu oleh Wardana untuk menjelaskan isi perjanjiannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan diatas, maka dengan memperhatikan pula Putusan Mahkamah Agung RI No. 1822 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya berkaedah hukum “bahwa bertitik tolak dari pembebanan yang berimbang, semestinya Hakim menilai pembuktian pihak mana yang paling sempurna dan paling kuat”, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah cukup dan dapat membuktikan dalilnya bahwa benar Penggugat telah menyewa tanah sesuai SHM 22.09.03.08.1.03248 milik I Wayan Rina yang Terletak Di Sanur selama kurun waktu 30 tahun, dengan luas 11 Are (1.100 M2) dengan harga sewa Rp.3.650.000,00 (tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) per Are pertahun atau Rp.40.150.000,00 (empat puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah) per tahun atau total Rp.1.204.500.000,00 (satu miliar dua ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) selama kurun waktu 30 tahun, sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 dan di waarmerking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika pada tanggal 19 Juni 2013 dan telah membayar lunas harga sewa tanah tersebut, sedangkan Tergugat I, II dan III tidak cukup untuk dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa perbuatan sewa menyewa tersebut yang dilakukan terhadap I Wayan Rina (Alm), penuh dengan paksaan dan penipuan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1548 dan 1570 KUHPdata serta ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPdata, Perjanjian Sewa Menyewa tanah antara Penggugat dengan I Wayan Rina sesuai perjanjian sewa-menyewa tanah tertanggal 18 Juni 2013 yang diwaarmerking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika dengan nomor register 307/W/2013 tertanggal 19 Juni 2013 adalah Sah dan berlaku mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, dihubungkan dengan permasalahan utama dan/atau pokok persengketaan para pihak tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai:

Ad. 2. Apakah perbuatan Tergugat I, II dan III menyewakan tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV,



Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan kepada Turut Tergugat I, II dan III merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum terdapat beberapa kriteria di antaranya :

- I. Bersumber pada undang - undang :
 - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
 - b. Melanggar hak subjektif orang lain atau.
- II. Bersumber pada hukum tidak tertulis :
 - c. Melanggar kaidah tata susila atau
 - d. Bertentangan dengan azaz kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (PATIHA) ;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga sesuai dengan ketentuan 1365 KUHPerdara tersebut, suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, disebutkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata, lahir akibat perbuatan orang :

- Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (*unlawful*):
 - Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
 - Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*),
 - Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata ;
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :



- Hukuman pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*);

Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terungkap diatas, pada pokoknya bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bahwa benar Penggugat telah menyewa tanah sesuai SHM 22.09.03.08.1.03248 milik I Wayan Rina yang Terletak Di Sanur selama kurun waktu 30 tahun, dengan luas 11 Are (1.100 M2) dengan harga sewa Rp.3.650.000,00 (tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) per Are pertahun atau Rp.40.150.000,00 (empat puluh juta seratus lima puluh ribu rupiah) per tahun atau total Rp.1.204.500.000,00 (satu miliar dua ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) selama kurun waktu 30 tahun, sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 dan di waarmedking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiatmika pada tanggal 19 Juni 2013 dan telah membayar lunas harga sewa tanah tersebut, sedangkan Tergugat I, II dan III tidak cukup untuk dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa perbuatan sewa menyewa tersebut yang dilakukan terhadap I WAYAN RINA (Alm), penuh dengan paksaan dan penipuan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1575 KUHPperdata diatur bahwa: Persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUHPperdata diatur bahwa "Para ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari si pewaris.", demikian pula dalam ketentuan Pasal 1100 KUHPperdata diatur bahwa "Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu."

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti telah terungkap:

- Bahwa benar I Wayan Rina (alm) telah meninggal pada tahun 2017 (vide bukti T.1,2,3-3);
- Bahwa benar Tergugat I,II dan III adalah ahli waris dari I WAYAN RINA (Alm) yang mempunyai tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV,Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan (vide: bukti T.1,2,3-1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar setelah I Wayan Rina meninggal dunia, maka terhadap tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 atasnama I Wayan Rina yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV, Gg. Melati II, Sanur, Denpasar Selatan telah dibagi waris dan dibuatkan sertifikat baru kepada masing-masing ahli waris dengan membagi sertifikat tanah awal menjadi 3 nama yaitu Tergugat I, II dan III (vide: bukti T.V-1 s/d T.V-9);

- Bahwa benar ahli waris I Wayan Rina yakni Tergugat I, II dan III telah menyewakan bidang tanah yang berasal dari tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 atasnama I Wayan Rina dan telah dipecah menjadi beberapa SHM tersebut kepada Para Turut Tergugat I, II dan III (vide: bukti TT.I-1, TT.I-2, TT.II-2, TT.III-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa tanah antara Penggugat dengan I Wayan Rina sesuai perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 dan di waarmeding di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika pada tanggal 19 Juni 2013 adalah Sah dan berlaku mengikat dan masih berlaku selama kurun waktu 30 tahun (sampai dengan 18 Juni 2043), sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPdata Penggugat sebagai Penyewa berhak untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa, namun ketika I Wayan Rina (alm) meninggal pada tahun 2017, Para Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris I Wayan Rina (alm) telah memecah bidang tanah tersebut untuk dibagi waris dan dibuatkan sertifikat baru kepada masing-masing ahli waris dengan membagi sertifikat tanah awal menjadi 3 nama yaitu Tergugat I, II dan III (vide: bukti T.V-1 s/d T.V-9) dan kemudian menyewakan bagian bidang tanah yang berasal dari tanah hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 atasnama I Wayan Rina tersebut kepada Para Turut Tergugat I, II dan III (vide: bukti TT.I-1, TT.I-2, TT.II-2, TT.III-2), sehingga terjadi sewa diatas sewa, maka perbuatan Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris I Wayan Rina yang menyewakan kembali tanah objek yang telah disewa oleh Penggugat dari I Wayan Rina kepada pihak lain (Turut Tergugat I, II dan III), padahal Hak Sewa Penggugat sebagai Penyewa pertama belum habis masa sewanya, dapat dipandang sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata;

Ad. 3. Apakah Penggugat dapat menuntut pelaksanaan sisa masa sewa atau menuntut ganti rugi kepada Tergugat I, II dan III?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa ditinjau dari perspektif prinsip umum



pembuktian dalam hukum perdata, pada prinsipnya bukti-bukti yang harus disampaikan, cukup fakta yang mengandung kebenaran yang diterima akal sehat (*common sense*), artinya kebenaran fakta yang dikemukakan selaras dengan kebenaran menurut kesadaran masyarakat;

Menimbang, bahwa terkait dengan perkara *aquo*, dimana telah terungkap fakta hukum bahwa benar I Wayan Rina (alm) semasa hidupnya pernah menyewakan kepada Penggugat dan telah menerima pembayaran lunas atas sewa tanah tersebut, namun kemudian setelah I Wayan Rina (alm) meninggal dunia, Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina (alm) sepakat membagi tanah waris dan membuat sertifikat baru kepada masing-masing ahli waris dengan tujuan tidak menjadi masalah di kemudian hari sesama ahli waris dengan membagi sertifikat tanah awal menjadi 3 nama yaitu Tergugat I, II dan III dan kemudian setelah sertifikat tanah di pecah atas nama Tergugat I, II dan III maka dilakukanlah mengontrakkan kepada pihak turut Tergugat I, II dan III dan telah berjalan kurang lebih 1 Tahun, tentu akan timbul pertanyaan :

- Apakah Penggugat sebagai Penyewa yang telah membayar lunas harga sewa sebidang tanah bagian dari hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV, Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan dari I Wayan Rina (alm) namun ia tidak dapat menikmati hak-nya sebagai penyewa untuk menguasai, mempergunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang disewanya karena telah disewakan kembali oleh Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina (alm) kepada Turut Tergugat I, II dan III, sama sekali tidak berhak untuk menerima pengembalian atas uang sewa tersebut ? atau
- Apakah adil dan patut jika Ahli Waris dari Alm. I Wayan Rina hanya menerima warisan berupa hak atas harta benda berupa hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang sudah dibagi-bagi menjadi beberapa SHM baru atasnama Tergugat I, II dan III, sedangkan tidak mau mengakui, tidak mau dibebani dan menolak warisan berupa beban kewajiban atas hak sewa yang telah ada dan melekat diatas tanah Alm. I Wayan Rina yang dibagi waris tersebut? dan
- Apakah Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris I Wayan Rina (alm) yang telah menerima warisan berupa hak milik atas tanah objek sewa sama sekali tidak mempunyai kewajiban hukum untuk membayar atau mengembalikan uang sewa yang telah diterima oleh Alm. I Wayan Rina?



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban atas hal-hal tersebutlah yang dapat dipandang sebagai kesadaran masyarakat (*common sense*), sehingga selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa benar Penggugat adalah selaku penyewa dan pihak yang mempunyai Hak Sewa atas tanah SHM 22.09.03.08.1.03248 yang Terletak Di Sanur selama kurun waktu 30 tahun, sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tertanggal 18 Juni 2013 dan di waarmeking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika pada tanggal 19 Juni 2013 dan sudah membayar lunas untuk harga sewa atas tanah SHM 22.09.03.08.1.03248 Yang Terletak Di Sanur tersebut sebesar Rp. 3.650.000,- (Tiga Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per Are, Rp. 40.150.000,- (Empat Puluh Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per Tahun, dengan total Rp. 1.204.500.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), maka dengan memperhatikan pula asas kepatutan, keadilan moral (*moral justice*) dan keadilan substantive, terhadap Penggugat selaku Penyewa yang telah membayar lunas harga sewa sebidang tanah bagian dari hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV, Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan dari I Wayan Rina (alm) namun ia tidak dapat menikmati hak-nya sebagai penyewa untuk menguasai, mempergunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang disewanya karena telah disewakan kembali oleh Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina (alm) kepada Turut Tergugat I, II dan III dan telah berbentuk bangunan villa, sehingga dinilai cukup adil dan patut menurut hukum jika bidang tanah yang telah disewa oleh Turut Tergugat I, II dan III dan telah dibangun dengan bangunan villa untuk tempat tinggal tetap dikuasai oleh Turut Tergugat I, II dan III sebagai penyewa yang beritikad baik karena menyewa dari pihak yang tercantum namanya dalam SHM atas tanah, sedangkan kepada Penggugat patut diberikan pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris I Wayan Rina (alm) berupa pengembalian uang sisa masa sewa dan kompensasi untuk pemulihan kerugian lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUHPdata diatur bahwa "Para ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari si pewaris.", demikian pula dalam ketentuan Pasal 1100 KUHPdata diatur bahwa "Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu.";

Halaman 86 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/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 Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPdata menjelaskan bahwa Hak dan Kewajiban dari si Pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris, sekalipun si ahli waris belum / tidak mengetahui adanya pewarisan. Asas ini disebut *Saisine* : dalam hal adanya suatu hubungan hukum antar dua orang, berdasarkan putusan pengadilan, maka meninggalnya salah satu pihak tidak menghilangkan hubungan hukum tersebut, tetapi hak dan kewajiban tersebut beralih kepada para ahli waris. Asas ini ditegaskan oleh Mahkamah Agung bahwa Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan kepada ahli waris agar melunasi hutang pewaris. Mahkamah Agung menyatakan bahwa pewaris yang melakukan wanprestasi maka ahli warisnya dapat digugat untuk mempertanggungjawabkan hal tersebut (lihat juga dalam Kaidah Hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1159/K/Pdt/2012);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina (alm) selain mendapat **hak** berupa warisan atas bidang tanah yang berasal dari hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 atasnama I Wayan Rina yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV, Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan, juga dibebani **kewajiban** atas beban hak sewa yang telah ada dan melekat diatas tanah warisan Alm. I Wayan Rina tersebut sehingga menjadi kewajiban hukum Tergugat I, II dan III untuk membayar atau mengembalikan uang sewa yang telah diterima oleh Alm. I Wayan Rina dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 189 (1) RBg., yang mengamanatkan bahwa karena jabatannya hakim harus menambah dasar-dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak dan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg., yang mengamanatkan bahwa Hakim wajib memberi keputusan tentang semua bagian gugatannya, maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitim dalam gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1, Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum ini hanya dapat diputuskan setelah mempertimbangkan petitum-petitim lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak tentu akan dinilai relevansinya terhadap dalil yang diajukan oleh pihak dan relevan terhadap hal pokok persengketaan dan sebagaimana diuraikan dalam mempertimbangkan permasalahan utama atau pokok persengketaan dalam perkara ini, Majelis Hakim telah menilai bukti-bukti yang relevan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjawab serta menilai dalil dan hal-hal yang diperselisihkan oleh para pihak, sehingga petitum untuk menyatakan semua bukti adalah sah dan berharga dinilai sebagai petitum yang berlebihan dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan diatas yang pada pokoknya bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1548 dan 1570 KUHPerdara serta ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Perjanjian Sewa Menyewa tanah antara Penggugat dengan I Wayan Rina sesuai perjanjian sewa-menyewa tanah tertanggal 18 Juni 2013 yang diwaarmerking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarnika dengan nomor register 307/W/2013 tertanggal 19 Juni 2013 adalah Sah dan berlaku mengikat, sehingga petitum ini beralasan hukum dan dapat dikabulkan:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, Majelis Hakim berpendapat:

- Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini telah terbukti bahwa Penggugat selaku Penyewa yang telah membayar lunas harga sewa sebidang tanah bagian dari hak milik (SHM) No.22.09.03.08.1.03248 yang beralamat di Jl. Danau Tondanu IV, Gg.Melati II, Sanur, Denpasar Selatan dari I Wayan Rina (alm) namun ia tidak dapat menikmati hak-nya sebagai penyewa untuk menguasai, mempergunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang disewanya karena telah disewakan kembali oleh Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina (alm) kepada Turut Tergugat I, II dan III;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara diatur bahwa "Para ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari si pewaris.", demikian pula dalam ketentuan Pasal 1100 KUHPerdara diatur bahwa "Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu."
- Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini, tidak terbukti bahwa Tergugat I, II dan III telah menolak warisan Alm. I Wayan Rina dan faktanya Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina (alm) telah membagi tanah waris dan membuatkan sertifikat baru kepada masing-masing ahli waris terhadap tanah milik yang berasal dari tanah milik Alm. I Wayan Rina (Pewaris), sehingga menurut hukum yang

Halaman 88 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



berlaku, Para Tergugat I, II dan III sebagai Ahli Waris selain **berhak** menerima warisan berupa harta benda (hak milik atas pembagian tanah warisan yang berasal dari tanah milik I Wayan Rina), ia **harus ikut memikul beban dan kewajiban** atas hak sewa yang telah ada dan melekat pada tanah warisan yang berasal dari tanah milik Alm. I Wayan Rina (Pewaris) tersebut;

- Bahwa oleh karena itu, maka Tergugat I, II dan III sebagai Ahli Waris Alm I Wayan Rina, demi hukum harus memikul dan dibebani kewajiban untuk membayar dan mengembalikan uang sewa tanah yang telah diterima Alm. I Wayan Rina tersebut kepada Penggugat serta kerugian lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Alm. I Wayan Rina telah menerima pembayaran lunas uang sewa tanah dan berdasarkan Asas *Saisine* sebagaimana dalam ketentuan Pasal 833 dan 1100 KUH Perdata bahwa Hak dan Kewajiban dari si Pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris, sekalipun si ahli waris mendalilkan tidak mengetahui adanya pewarisan berupa beban kewajiban dalam sewa menyewa, maka perbuatan Tergugat I, II dan III sebagai Ahli Waris yang menyewakan kembali tanah yang berasal dari I Wayan Rina (Pewaris) kepada pihak lain dan kemudian menolak dan/atau tidak mau membayar dan mengembalikan uang sewa tanah yang telah diterima Alm. I Wayan Rina (Pewaris) untuk sisa masa sewa yang tidak dapat dinikmati oleh Penyewa pertama (Penggugat) dapat dipandang sebagai perbuatan yang bertentangan dengan:

1. Hak Subyektif orang lain.
2. Kewajiban hukum pelaku
3. Kaedah kesusilaan
4. Kepatutan dalam masyarakat

sehingga perbuatan Tergugat I, II dan III tersebut dapat dikualifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh karenanya terhadap petitum angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5, 6, 7, 8, dan 9, yang dinilai saling berhubungan dan terkait dengan keberadaan, penguasaan dan surat-surat terkait tanah objek Hak Sewa, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena yang menjadi permasalahan utama atau pokok persengketaan dalam perkara ini adalah antara Penggugat dengan Para Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris dari I Wayan Rina (Alm) terkait dalil adanya hak sewa dan tuntutan pelaksanaan hak sewa atau pembayaran ganti kerugian, dan



sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat I, II dan III sebagai Ahli Waris Alm I Wayan Rina, demi hukum harus memikul dan dibebani kewajiban untuk membayar dan mengembalikan uang sewa tanah yang telah diterima Alm. I Wayan Rina tersebut Penggugat, sedangkan terhadap bidang tanah yang telah disewa oleh Turut Tergugat I, II dan III telah dibangun dengan bangunan villa untuk tempat tinggal sehingga patut dan adil untuk tetap dikuasai oleh Turut Tergugat I, II dan III sebagai penyewa yang beritikad baik karena menyewa dari pihak yang namanya telah tertera dalam SHM tanah yang disewa, maka terhadap petitum-petitum tersebut dinilai tidak relevan lagi untuk dikabulkan sehingga patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat selaku Penyewa tidak bisa melanjutkan untuk menikmati Hak Sewa guna menempati dan memanfaatkan tanah tersebut dengan sisa masa sewa selama 20 Tahun sehingga telah dinilai menimbulkan kerugian materiil yang jika diperhitungkan dengan harga sewa yang dibayarkan per tahun nya Rp. 40,150,000,00 (Empat Puluh Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sesuai Pasal 3 dalam Perjanjian Sewa Menyewa (vide: bukti P-6) maka jika dikalikan sisa masa sewa 20 Tahun menjadi total Rp. 803,000,000,00 (Delapan Ratus Tiga Juta Rupiah), dan juga terbukti adanya kerugian immateriil karena uang yang dibayarkan sejumlah harga sewa kepada Alm. I Wayan Rina menjadi sia-sia dan Penggugat tidak memperoleh manfaat dari perjanjian sewa-menyewa dan kehilangan prospek sewa 20 Tahun kedepan yang hilang serta beban psikis / psikologis kekecewaan Penggugat yang dalam keadaan kesehatan istrinya yang sedang menderita sakit (vide bukti P-21 s/d P-24).namun ketika datang dari Australia ke Indonesia untuk dapat menikmati dan memanfaatkan tanah objek hak sewa untuk membangun villa yang telah direncanakan sejak menyewa tanah (vide bukti P-10 s/d P-12 dan keterangan saksi Drs. I Made Suardika) ternyata menjadi sia-sia karena ternyata bidang tanah tersebut telah disewakan kepada pihak lain oleh Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris I Wayan Rina (Alm), dan jika mendasarkan pada bukti TT.I-1, TT.I-2, TT.II-2/TT.III-2 ternyata bidang tanah tersebut dapat disewakan oleh Tergugat I, II dan III dengan menerima harga sewa Rp.190.000.000,00 (seratus Sembilan puluh juta rupiah) untuk masa sewa 10 tahun (bukti TT.I-1), harga sewa Rp.164.500.000,00 (seratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk masa sewa 10 tahun (bukti TT.I-2), harga sewa Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk masa sewa 25 tahun (bukti TT.II-2/TT.III-2) dan sesuai hasil pemeriksaan



setempat bidang tanah tersebut telah dibangun bangunan Villa dan ditempati oleh Penyewa baru (Turut Tergugat I, II dan III) sehingga Penggugat dan istri tidak dapat lagi memanfaatkan dan menikmati hak sewa-nya, sehingga kerugian atas manfaat yang tidak dapat diperoleh, kehilangan prospek serta beban psikis / psikologis kekecewaan Penggugat dan istri yang dalam keadaan kesehatan istri yang sedang menderita sakit datang dari Australia ke Indonesia namun mengalami hal tersebut dapat dipandang sebagai kerugian immateriil karena tidak dapat dinilai dengan ukuran/jumlah uang yang pasti, dan oleh karenanya menurut rasa keadilan, Majelis Hakim berpendapat bahwa dirasa cukup patut dan adil jika Penggugat juga diberikan kompensasi berupa pembayaran kerugian immateriil sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah), maka adalah patut dan adil menurut ketentuan hukum yang berlaku jika Tergugat I, II dan III sebagai Ahli Waris I Wayan Rina (alm) yang telah menerima hak waris berupa hak milik atas tanah yang disewa oleh Penggugat namun telah menyewakan kembali kepada pihak lain dan telah menerima keuntungan atas pembayaran sewa oleh Penyewa baru, dihukum untuk membayar ganti rugi materiil berupa mengembalikan uang sewa tanah yang telah diterima Alm. I Wayan Rina tersebut kepada Penggugat dengan jumlah uang yang diperhitungkan selama sisa masa sewa yang menjadi Hak Sewa Penggugat serta ganti rugi immateriil sebagaimana disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum angka 10 dinilai beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana dalam dictum putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak terbukti adanya dugaan bahwa Tergugat I, II dan III hendak memindahtangankan ataupun mengalihkan kepemilikan hak milik atas tanah tersebut kepada pihak lain sehingga tidak cukup alasan bagi Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan, maka petitum angka 11 tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12, Majelis Hakim berpendapat bahwa semua pihak-pihak yang ikut dan diikutsertakan dalam suatu perkara baik berkedudukan sebagai Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat wajib dan harus tunduk putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka petitum ini dinilai beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana dalam dictum putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, dimana hal yang menjadi konteks / pokok perselisihan utama atau persengketaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diantara para pihak dinilai telah dapat terjawab secara tuntas, maka terhadap dalil-dalil bantahan para Turut Tergugat serta bukti-bukti lainnya dinilai tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut lagi dan dinilai tidak bersifat menentukan sehingga patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat I, II dan III sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan untuk seluruhnya, maka petitum angka 1 diperbaiki redaksinya sebagaimana dalam dictum putusan ini ;

Mengingat, Pasal 1548, Pasal 1575 dan Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPerdata serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I, II dan III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah tertanggal 18 Juni 2013 yang diwaarmeking di Notaris Ida Bagus Alit Sudiarmika dengan nomor register 307/W/2013 tertanggal 19 Juni 2013 adalah Sah dan berlaku mengikat;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas Hak Sewa Penggugat selama sisa masa sewa dengan ganti rugi:
 - Kerugian materiil: sejumlah Rp. 803.000.000,00 (delapan ratus tiga juta Rupiah);
 - Kerugian immateriil: sejumlah Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah);
5. Memerintahkan Turut Tergugat I, II dan III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk tunduk pada putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 92 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.788.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu tanggal 13 November 2024, oleh kami, Tjokorda Putra Budi Pastima, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , I Putu Agus Adi Antara. S.H., M.H dan A. A. Ayu Merta Dewi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 6 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 18 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh Ni Putu Laria Dewi, S.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II dan III, Kuasa Turut Tergugat I, II, dan III, Kuasa Turut Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat VI dalam Sistem Informasi Pengadilan tanpa hadirnya Turut Tergugat IV dan telah dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

I Putu Agus Adi Antara, S.H., M.H.

Tjokorda Putra Budi Pastima, S.H, M.H.

TTD

A.A. Ayu Merta Dewi, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Ni Putu Laria Dewi, S.H.

Halaman 93 dari 94 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Dps



Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp100.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp738.000,00;
4.....B	:	Rp110.000,00;
biaya PNBP		
5.....B	:	Rp40.000,00;
biaya Penggandaan Berkas		
6.....B	:	Rp750.000,00;
biaya Pemeriksaan Setempat . .		
7.....B	:	Rp10.000,00;
biaya Redaksi		
8. Biaya Meterai	:	<u>Rp10.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp1.788.000,00;

(satu juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)