



**PUTUSAN**

**Nomor 126 /PDT/2024/PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang bersidang secara elektronik yang dilaksanakan pada Sistem Informasi Pengadilan (SIP) yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

**JOHN MURPHY BRAME**, Laki-laki, Umur 62 Tahun, Warga Negara Amerika Serikat, Nomor Paspor: 505528352, Pekerjaan Swasta, beralamat di 22006 Rustic Shores Lane, Katy, Texas, USA, 77450, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada I Wayan Purwita, S.H., M.H. CLA, Ni Luh Ema Shelomita, S.H., Putu Ade Harriestha M,S,H,M,H, I Putu Dedy Putra Laksana,S,H,M,H, Hakim Tambunan,S,H Para Advokat dan Konsultan Hukum, pada kantor hukum " WPA Bali Law Office, yang beralamat di Jalan Gunung Salak Utara, Lantai III, No. 7, Denpasar, Provinsi Bali berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14 Mei 2024 dengan Register Nomor 1874/Daf/2024, disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

Lawan

**I KETUT SUNARTA**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Lingkungan Basangkasa, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selaku Ahli Waris dari Almarhum I Wayan Rembon berdasarkan Surat Pernyataan Waris tertanggal 20 Oktober 2017, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada I Made Suardika Adnyana S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Ramadita Law Office, di Jalan SMK Gang Cendana Blok B No. 4 Desa Singapadu, Kecamatan Sukawati,

*Halaman 1 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 Mei 2024 dengan Register Nomor 1961/Daf/2024, disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 126/PDT/2024/PT DPS, tanggal 11 Juni 2024 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini ditingkat banding;
- Surat Panitera Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 126/PDT/2024/PT DPS, tanggal 11 Juni 2024 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam mengadili perkara ini;
- Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 126/PDT/2024/PT DPS, tanggal 11 Juni 2024 tentang Hari Sidang;
- Berkas Perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 938/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 30 April 2024 beserta surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 938/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 30 April 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

### II. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkaranya sebesar Rp.1.678.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 2 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 938/Pdt.G/2023/PN Dps, diucapkan pada tanggal 30 April 2024, melalui persidangan elektronik yang terbuka untuk umum dalam Sistem Informasi Pengadilan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, kemudian Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 62/Akta.Pdt.Banding /2024/PN Dps tanggal 14 Mei 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Mei 2024, secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 17 Mei 2024 secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Denpasar telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 20 Mei 2024, secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar ;

Menimbang, bawa terhadap Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 26 Mei 2024 melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dan pada tanggal 27 Mei 2024 diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*), masing-masing tanggal 21 Mei 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan perkara Nomor 938/Pdt.G/2023/PN Dps pada tanggal 30 April 2024 dan atas putusan tersebut selanjutnya Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 14 Mei 2024, dengan demikian berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik jo Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang

Halaman 3 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan hukum yang dijadikan dasar dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat secara keseluruhan telah tercantum dalam memori banding tanggal 17 Mei 2024 maka Pembanding semula Penggugat mohon kepada Yang Mulia Hakim Tinggi yang memeriksa dan menangani perkara ini, kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor. 938/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 30 April 2024;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Pembanding) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat (Terbanding) adalah ahli waris yang sah dari Almarhum I Wayan Rembon;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 1 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, S.H, dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan hukum Penggugat adalah Penyewa yang beritikad baik;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas perpanjangan masa sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan harga sewa berpatokan pada harga emas 24 (dua puluh empat) karat seberat 1.600 (seribu enam ratus) gram sebagaimana bunyi pasal 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 1 Desember 2007;
6. Menyatakan hukum Tergugat telah wanprestasi karena menolak untuk melakukan perpanjangan sewa dengan Pembanding sesuai ketentuan pasal 3 Akta Perjanjina Sewa Menyewa Nomor. 03 tanggal 1 Desember 2007 walaupun sudah diminta secara patut;

Halaman 4 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk menghormati dan tunduk pada isi Akta Perjanjian Sewa menyewa Nomor 03 tanggal 1 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF.Harry Prastawa,SH;
8. Menyatakan hukum harga emas 24 (dua puluh empat) karat seberat 1.600 g (seribu enam ratus gram) pada saat gugatan ini diajukan adalah senilai Rp.1.710.621.760,-(satu milyar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk menerima harga perpanjangan sewa "Villa Arjuna" periode tanggal 2 Maret 2030 sampai dengan tanggal 1 Maret 2055 sebesar Rp.1.710.621.760,- (satu milyar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);
10. Mewajibkan Penggugat untuk membayar harga perpanjangan sewa kepada Tergugat untuk periode tanggal 2 Maret 2030 sampai dengan tanggal 1 Maret 2055 sebesar Rp.1.710.621.760,- ( satu milyar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah ) segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan setempat dikenal dengan nama "Villa Arjuna", didirikan diatas Sertipikat Hak Milik Nomor: 286/ Seminyak, Provinsi Bali, Kabupaten Badung Kecamatan Kuta, kelurahan Seminyak, seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) dari luas seluruhnya 1.525 M2 (seribu lima ratus dua puluh lima meter persegi), tercatat atas nama I Wayan Rembon, dengan batas – batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan
  - Sebelah Timur : Jalan
  - Sebelah Selatan : Villa Nakula
  - Sebelah Barat : Balai Latihan Masyarakat;
12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
13. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau:

Apabila yang Mulia Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat lain mohon putusan yang adil – adilnya dan patut (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah pula mengajukan kontra memori banding tanggal 26 Mei 2024, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan dalam Kontra Memori Banding, Terbanding semula Tergugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 938/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 30 April 2024;

Atau Mengadili Sendiri :

## I. DALAM EKSEPSI :

- 1 Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat error in persona, kabur (*obscur libel*), kekurangan pihak sehingga tidak dapat diterima (NO) ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO);
- 2 Menyatakan Tergugat adalah hali waris yang sah dari almarhum I Wayan Rembon;
- 3 Menyatakan hukum gugatan Penggugat cacat materiil;
- 4 Menolak permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan villa yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 286/Seminyak atas nama I Wayan Rembon;
- 5 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 938/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 30 April 2024, dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh pihak

Halaman 6 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar tidak sependapat dengan dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara, dengan pertimbangan sebagai berikut;

## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 3 tanggal 1 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF Harry Prastawa, SH., telah menyewa sebuah Bangunan Villa, didaerah Seminyak dinding tembok, atap alang-alang, lantai keramik berikut turutannya dari Almarhum I Wayan Rembon (ayah Terbanding semula Tergugat) dengan jangka waktu selama 25 tahun, yaitu mulai tanggal 22 Agustus 2005 sampai dengan 1 Maret 2030;

Bahwa sesuai Pasal 3 Perjanjian, bahwa "Pihak Pertama memberikan hak (garansi) kepada Pihak Kedua (Penggugat) untuk menyewa Kembali (memperpanjang) masa sewa) bangunan tersebut untuk jangka 25 (dua puluh lima) tahun berikutnya dengan harga sewa emas pada 5 (lima) dealer/toko yang akan ditunjuk oleh Para Pihak Bersama-sama minimal dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sebelum penandatanganan Akta Perpanjangan masa sewa bangunan tersebut, dan harga sewa perpanjangan masa sewa bangunan tersebut berpatokan pada harga emas 24 (dua puluh empat) karat seberat 1600 g (seribu enam ratus gram) dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Pihak Pertama/Ahli Warisnya/Pengganti Haknya memberikan jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun kepada Pihak Kedua dan/atau Pengganti Haknya, terhitung dari tanggal 1 Maret 2005 untuk melakukan perpanjangan masa sewa tanah tersebut dengan sekali lunas, atau
- ii. Pihak Pertama/Ahli Warisnya/Pengganti Haknya sewaktu-waktu berhak, apabila perlu nantinya untuk meminta kepada Pihak Kedua dan/atau Pengganti Haknya untuk melakukan perpanjangan masa sewa tanah tersebut, dan Pihak Kedua diberikan tenggang waktu selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Pihak Pertama memintannya, untuk membayar harga perpanjangan masa sewa tersebut dengan sekali lunas."

Halaman 7 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT 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 berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian tersebut diatas, Pembanding semula Penggugat telah diberikan hak oleh I Wayan Rembon atau Tergugat selaku Ahli Waris, untuk memperpanjang masa sewa atas objek sewa untuk jangka waktu selama 25 (dua puluh lima) tahun lagi, dengan harga sewa sebesar 1600g (seribu enam ratus gram) emas 24 karat, yang harganya didasarkan pada harga dari 5 (lima) toko emas yang ditunjuk bersama-sama oleh Penggugat dan Tergugat selaku Ahli Waris.

Bahwa maksud perpanjangan sewa oleh Pihak Kedua (Penggugat) harus disampaikan dalam kurun waktu 20 (dua puluh) tahun sejak tanggal 1 Maret 2005 dengan pembayaran sekali lunas, yang berarti bahwa maksud perpanjangan sewa oleh Pembanding semula Penggugat harus disampaikan sebelum tanggal 1 Maret tahun 2025.

Bahwa pada tanggal 5 Desember 2022, Penggugat melalui Kuasa Hukum- nya telah menyampaikan keinginannya untuk memperpanjang masa sewa kepada Pihak Tergugat melalui Surat Konfirmasi Perpanjangan Sewa Villa Arjuna tanggal 5 Desember 2022 yang diterima langsung oleh Tergugat;

Bahwa pada tanggal 5 Mei 2023, Penggugat bertemu dengan Tergugat untuk menyepakati perpanjangan Masa Sewa dan harga emas yang menjadi patokan Harga Sewa, namun sayang sekali Pihak Tergugat tidak bersedia untuk menindaklanjuti kesepakatan dalam Perjanjian tanpa alasan yang jelas;

Bahwa demi kepastian hukum Penggugat terpaksa melayangkan Surat Somasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, sebagai berikut:

- I. Surat Somasi I Nomor: 66/WPA/Somasi/V/2023 tertanggal 22 Mei 2023;
- II. Surat Somasi II Nomor: 80/WPA/Somasi/VI/2023 tertanggal 8 Juni 2023;

Bahwa terhadap Surat Somasi yang telah dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut diatas, Tergugat datang ke Kantor Notaris, namun tetap tidak mau melakukan Perpanjangan Hak Sewa dengan Penggugat tanpa dasar dan alasan yang jelas;

Halaman 8 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perjanjian tersebut diatas merupakan perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris sebagai pejabat publik, sehingga Perjanjian tersebut merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di depan hukum. Jadi apa yang diatur dalam Perjanjian tersebut harus dianggap benar termasuk oleh Yang Mulia Hakim sampai dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding semula Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona*
2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libeli*)
3. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbanding semula Tergugat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Bahwa Pembanding semula Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan John Murphy Brame mengajukan gugatan wanprestasi terhadap I Ketut Sunarta yang merupakan ahli waris dari Almarhum I Wayan Rembon sesuai Surat Pernyataan Waris tertanggal 20 Oktober 2017, sehubungan dengan almarhum I Wayan Rembon semasa hidupnya telah menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH yang selanjutnya disebut "Perjanjian".

Dalam perjanjian tersebut jelas dan terang tertulis I Wayan Rembon, Umur 76 tahun, Petani, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 311230/14154/01041004/1091 bertempat tinggal di Badung, Lingkungan Basangkasa, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta sebagai pihak pertama, sedangkan sebagai pihak kedua adalah John Brame, warga negara Amerika, pemegang paspor negara Amerika Nomor: 27567649, bertempat tinggal di Inggris, untuk sementara tinggal di Badung;

Halaman 9 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT 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 nama dan identitas John Murphy Brame sama sekali tidak ada tercantum atau tertulis dalam perjanjian tersebut. Selain itu dalam perjanjian disebutkan atau ditulis Nomor paspor John Brame adalah 27567649, berbeda dengan yang tercantum atau tertulis dalam surat gugatan penggugat yang menyebutkan identitas John Murphy Brame, Nomor Paspor: 505528352. Sebenarnya siapa yang mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat, apakah John Brame atau John Murphy Brame?;

Dengan adanya perbedaan identitas John Brame dan John Murphy Brame telah menimbulkan kebingungan dan ketidakjelasan dalam menentukan subjek hukum dalam surat gugatan (*error in persona*) sehingga sudah sepatutnya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (NO);

Menimbang, bahwa identitas orang yang termuat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH. sebagai Penyewa Bangunan Villa milik Almarhum I Wayan Rembon (orang tua Terbanding semula Tergugat/I Ketut Sunarta) adalah Pembanding semula Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa nama John Murpy Brame, laki-laki, lahir di Louisiana USA tanggal 17 Pebruari 1961, Warga Negara Amerika Serikat dan Nama John Brame laki-laki, lahir di Louisiana USA tanggal 17 Pebruari 1961, Warga Negara Amerika Serikat, adalah orang sama yaitu Pembanding semula Penggugat, yaitu sebagai orang yang menyewa Bangunan Villa milik Almarhum I Wayan Rembon (orang tua Terbanding semula Tergugat/I Ketut Sunarta), yang termuat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, S.H, yang Terbanding semula Tergugat sudah pernah bertemu dan mendampingi orang tuanya (I Wayan Rembon) pada waktu membuat dan menanda tangani perjanjian sewa menyewa tanggal 01 Desember 2007 akta Nomor 3 Notaris BF Harry Prastawa,SH;

Menimbang, bahwa penulisan nama Pembanding semula Penggugat dalam surat gugatan a quo berbeda dengan tertulis dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007, adalah untuk menghindari *error in persona*, maka penulisan nama Pembanding semula Penggugat

Halaman 10 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyesuaikan dengan perubahan atau perpanjangan Paspor yang terbaru dari Pemandang semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi eksepsi Terbanding semula Tergugat bahwa gugatan Penggugat adalah error n persona tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

## 2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libelli*);

Bahwa dalam surat gugatannya penggugat mendalilkan yang menjadi objek perjanjian adalah bangunan villa, dinding tembok, atap alang-alang, lantai keramik, berikut turutannya yang berdiri diatas tanah seluas 500 M2, yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 286/Seminyak, Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Seminyak dari luas seluruhnya 1.525 M2, diuraikan dalam surat ukur tanggal 23 April 2023 Nomor 195/2003, NIB 00221 sertifikat tanggal 21 Nopember 2003 atas nama I Wayan Rembon, berikut ijin mendirikan bangunan tanggal 06 April 2006 Nomor 404 tahun 2006, setempat dikenal dengan nama "Villa Arjuna" yang beralamat di Jalan Laksamana Gang Bugis Nomor 5, Seminyak, Kuta, Badung- Bali;

Dalil gugatan Pemandang semula Penggugat tersebut diatas menurut Terbanding semula Tergugat tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap karena dalam perjanjian yang tercantum atau tertulis sebagai objek perjanjian sewa menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH adalah bangunan villa, dinding tembok, atap alang-alang, ....dst, setempat dikenal "Bangunan Villa Bugis" dan dalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut tidak ada menyebut Villa Arjuna. Dengan demikian Penggugat tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap dalam menguraikan apa yang menjadi objek gugatannya sehingga gugatan tersebut kabur (*obsruur libelli*) dan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi eksepsi ini sudah menyangkut materi pokok perkara, sehingga memerlukan pembuktian

Halaman 11 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS



lebih lanjut, maka eksepsi ini akan dipertimbangkan dan diputus bersama pokok perkara, sehingga eksepsi ini harus dikesampingkan;

**3. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak**

Bahwa almarhum I Wayan Rembon semasih hidupnya memiliki sebidang tanah kosong seluas + 1.284,9 M2 dengan batas-batas :

Utara : Jalan  
Timur : Jalan  
Selatan : Jelinjangan  
Barat : Tanah Milik

Yang merupakan sebagaian dari tanah hak milik sertifikat Nomor 286/Seminyak dari luas seluruhnya 1.525 M2 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 23 April 2003 nomor 195/2003, Nomor Identitas Bidang Tanah 00221, sertifikat tanggal 21 Nopember 2003 terdaftar atas nama I Wayan Rembon terletak di Jalan Obiroi, Seminyak, Kuta, Badung.

Bahwa almarhum I Wayan Rembon kemudian menyewakan tanah kosong miliknya tersebut kepada Haraldur Sigurdsson, Umur 41 tahun, Swasta, Warga Negara Islandia berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 32 tanggal 24 September 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH. Dalam perjanjian tersebut I Wayan Rembon sebagai pihak pertama (yang menyewakan) dan Haraldur Sigurdsson sebagai pihak kedua (penyewa);

Bahwa jangka waktu perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dimulai pada tanggal 1 Maret 2005 dan diadakan untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun lamanya sehingga dengan demikian akan berhenti atau berakhir pada tanggal 1 Maret 2030. Selanjutnya besarnya harga sewa tanah tersebut sebesar Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per are per tahun atau seluruhnya berjumlah Rp. 481.837.500,00 (empat ratus delapan puluh satu juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap dan setiap pembayarannya dibuatkan kwitansi tanda terima uang dari pihak pertama kepada pihak kedua;

Bahwa Almarhum I Wayan Rembon berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa mengizinkan Haraldur Sigurdsson untuk membangun atau mendirikan bangunan permanen atau non permanen diatas tanah yang disewanya dan ijin-

*Halaman 12 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS*



ijin untuk mendirikan bangunan tersebut diurus dan diselesaikan oleh Haraldur Sigurdsson dan I Wayan Rembon jika dibutuhkan sanggup membantu Haraldur Sigurdsson dalam memperoleh ijin-ijin tersebut. Apabila perjanjian sewa menyewa tersebut telah berakhir bangunan permanen atau non permanen menjadi hak dan kepunyaan almarhum I Wayan Rembon atau ahli warisnya tanpa ada kewajiban memberi ganti rugi berupa apapun kepada Haraldur Sigurdsson;

Bahwa almarhum I Wayan Rembon juga memperbolehkan Haraldur Sigurdsson untuk mengoperkan hak sewa tanah tersebut kepada pihak lain baik sebagian demi sebagian maupun seluruhnya dengan ketentuan harga sewa sudah dibayar seluruhnya oleh Haraldur Sigurdsson kepada I Wayan Rembon. Perjanjian pemindahan hak sewa harus dibuat secara tertulis dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tidak menyimpang dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 32 tanggal 24 September 2004 dan pihak I Wayan Rembon tidak akan meminta bagian apapun atas pengoperan hak sewa yang dilakukan oleh pihak Haraldur Sigurdsson;

Bahwa I Wayan Rembon berjanji dan mengikat diri kepada pihak Haraldur Sigurdsson, Haraldur Sigurdsson yang menerima janji dan pengikatan diri pihak I Wayan Rembon untuk membantu pihak Haraldur Sigurdsson sepenuhnya apabila nantinya pihak Haraldur Sigurdsson berkehendak untuk mengoperkan hak sewa tanah tersebut kepada pihak lain yakni dengan cara membatalkan Akta Perjanjian Nomor 32 tanggal 24 September 2004 dan membuat perjanjian baru antara pihak I Wayan Rembon selaku pemilik dengan pihak lainnya tersebut selaku penyewa yang harus dihadiri oleh pihak Haraldur Sigurdsson. Namun sampai saat ini belum pernah ada atau dibuatkan akta pembatalan secara tertulis terkait dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 32 tanggal 24 September 2004 tersebut sehingga secara hukum perjanjian tersebut sah dan masih berlaku;

Bahwa setelah Haraldur Sigurdsson mendirikan bangunan yang dikenal Villa Bugis yang berdiri diatas tanah seluas 500 M2, yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 286/Seminyak, Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Seminyak dari luas seluruhnya 1.525 M2, diuraikan dalam surat ukur tanggal 23 April 2003 Nomor 195/2003, NIB 00221 sertifikat tanggal 21 Nopember 2003 atas nama I Wayan Rembon kemudian Haraldur Sigurdsson berniat untuk menyewakan tanah dan bangunan

*Halaman 13 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

villa tersebut kepada seseorang yang bernama John Brame. Dengan alasan untuk memudahkan surat menyurat atau mengurus surat-surat lainnya Haraldur Sigurdsson meminta tolong kepada I Wayan Rembon untuk membantu menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 yang mana I Wayan Rembon sebagai pihak pertama dan John Brame sebagai pihak kedua;

Bahwa dalam pasal 2 perjanjian sewa menyewa antara I Wayan Rembon dengan John Brame disebutkan besarnya uang sewa menyewa tersebut Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan jumlah uang sewa mana telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan penuh dan cukup sebelum pendatanganan akta ini dan untuk penerimaan uang mana para pihak sepakat akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya. Bahwa dari klausul ini sesungguhnya terjadi penyimpangan karena faktanya yang menerima pembayaran sewa menyewa tanah dan bangunan Villa Bugis dari John Brame adalah Haraldur Sigurdsson, yang telah diberikan hak untuk mengoperkan hak sewa tanah milik I Wayan Rembon kepada pihak lain. Dalam akta perjanjian sewa menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007, Haraldur Sigurdsson disebutkan sebagai saksi;

Dengan demikian apabila John Brame merasa keberatan atau mengajukan gugatan terhadap Tergugat berkaitan dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 maka sudah seharusnya Haraldur Sigurdsson ikut sebagai pihak Tergugat karena yang menyewakan tanah dan bangunan Villa Bugis sekaligus menerima pembayaran sewa villa sebenarnya atau faktanya adalah Haraldur Sigurdsson. Almarhum I Wayan Rembon atau ahli warisnya jangankan menerima pembayaran sewa menyewa dari John Brame, melihat saja tidak pernah uang sewa menyewa tersebut. Almarhum I Wayan Rembon dan ahli warisnya hanya disuruh datang ke notaris oleh Haraldur Sigurdsson untuk menandatangani akta sewa menyewa dengan John Brame. Dengan keterlibatan Haraldur Sigurdsson dalam sewa menyewa bangunan Villa Bugis namun tidak dijadikan Tergugat oleh John Brame maka gugatan tersebut menjadi kekurangan pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Pembanding semula Penggugat menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini masalah Akta

*Halaman 14 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF. Harry Prastawa, SH. yang isinya bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyewa sebuah Bangunan Villa, didaerah Seminyak dinding tembok, atap alang-alang, lantai keramik berikut turutannya dari Almarhum I Wayan Rembon (ayah Terbanding semula Tergugat) denan jangka waktu selama 25 tahun, yaitu mulai tanggal 22 Agustus 2005 sampai dengan 1 Maret 2030;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 tersebut hanya ada dua pihak saja, yaitu Pihak Pertama: I Wayan Rembon (orang tua I Ketut Sunarta/Terbanding semula Tergugat dan Pihak Kedua: Pembanding semula Penggugat. Bahwa Pihak Pertama menyewakan sebuah Bangunan Villa, dinding tembok , atap alang-alang, lantai keramik, berikut turunannya, yang berdiri diatas tanah seluas tanah 500 M2 (lima ratus meter persegi), yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 286/Seminyak, letaknya di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Seminyak, dari luas seluruhnya 1.525 M2 (seribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 (dua puluh tiga) April 2003 (dua ribu tiga) Nomor 195/2003, Nomor Identifikasi Bidang Tanah 00221, Sertifikat tanggal 21 (dua puluh satu) Nopember 2003 (dua puluh tiga) terdaftar atas nama I WAYAN REMBON. Dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tanggal 06 (enam) April 2006 Nomor 404 Tahun 2006, setempat dikenal sebagai Bangunan Villa Bugis di Jalan Lesmana Gang Bugis Nomo 5, Seminyak, Kuta, Badung;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 tersebut selain menyebutkan kedua pihak yang membuat Perjanjian Sewa Menyewa, yaitu Pihak Pertama I Wayan Rembon dan ahli warisnya serta Pihak Kedua yakni Pembanding semula Penggugat, sama sekali tidak ada menyebut nama atau melibatkan orang lain yaitu Haraldur Sigurdsson;

Menimbang, bahwa adalah hak Pembanding semula Penggugat yang dilindungi undang-undang untuk menentukan pihak pihak yang digugat yang dianggap telah mengganggu haknya;

Menimbang, berdasarkan fakta dan dan uraian pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi eksepsi Terbanding semula Tergugat,

*Halaman 15 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat kurang pihak tersebut tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Pembanding semula Penggugat dibantah oleh Terbanding semula Tergugat, maka Pembanding semula Penggugat wajib membuktikan gugatannya;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat untuk membuktikan gugatannya mengajukan bukti surat berupa P-1a. sampai dengan P-10 serta seorang ahli Dr I Ketut Estra, SH.MH;

Menimbang, untuk mendukung dalil bantahannya Terbanding semula Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-8 serta 2 (dua) orang saksi : I Nengah Mardawa dan I Made Oka Wiyana;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan para pihak, Pengadilan Tinggi hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya dengan gugatan ini;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Pembanding semula Penggugat, bahwa Terbanding semula Tergugat adalah ahli waris I Wayan Rembon, karena tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat dan dikuatkan dengan bukti surat tertanda bukti P-3b dan T-5, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini, dan yang harus dibuktikan para pihak adalah :

1. Benarkah antara para pihak telah terjadi perjanjian sewa menyewa, sebagaimana Akta Notaris BF HARRY PRASTAWA,SH Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007;
2. Benarkah, Terbanding semula Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda P-2 yang sama dengan bukti T-3 , berupa Akta Notaris BF Harry Prastawa, S.H.,M.H., bahwa:

Halaman 16 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT 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

Pihak Pertama:

Tuan I Wayan Rembon / ahli warisnya (Tergugat)/ Pemilik Villa/ yang menyewakan:

Pihak kedua:

Tuan John Brame, Penyewa;

Bahwa Pihak Pertama, menyewakan kepada pihak kedua atas sebuah bangunan Villa, dinding tembok, atap alang alang, lantai keramik, berikut turutannya yang berdiri diatas tanah seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) yang merupakan bagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 286/Seminyak, letaknya di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Seminyak;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan orang tua Tergugat ada perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan diatasnya berupa villa,

Pasal 1:

Jangka waktu sewa : selama 25 tahun terhitung sejak tanggal 22 Agustus tahun 2005 (dua ribu lima) sampai dengan 01 Maret 2030 (dua ribu tiga puluh);

Pasal 3:

Perpanjangan sewa:

- Pihak pertama memberikan hak (garansi) kepada pihak kedua untuk menyewa kembali (memperpanjang masa sewa) bangunan tersebut untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima tahun) berikutnya dengan harga sewa ditentukan berdasarkan harga emas di pasaran saat itu, yakni dari rata rata emas pada 5 (lima) dialer/toko yang ditunjuk para pihak bersama sama dalam waktu 14 hari sebelum penanda tangan akta perjanjian sewa menyewa bangunan tersebut, emas 24 (dua puluh empat karat ) karat seberat 1.600 gram;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

Halaman 17 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu yang hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa apa bila bukti P-2 dan T-3 dihubungkan dengan pendapat ahli Dr I Ketut Westra, S.H.,M.H., dan Ketentuan pasal 1320 serta fakta bersidangan bahwa sejak dibuat perjanjian sewa menyewa tanggal 01 Desember 2007, sampai dengan gugatan ini diajukan, para pihak maupun ahli warisnya tidak ada yang berkeberatan dengan pelaksanaan isi perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh I Wayan Rembon (orang Tua Tergugat) dengan Pembanding semula Penggugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, tuntutan Pembanding semula Penggugat untuk menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian sewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notari BF Harry Prastawa,SH dengan segala akibat hukumnya, beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan bahwa Apakah Pembanding semula Penggugat telah melakukan wanprestasi ?

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat ingin memperpanjang perjanjian sewa, karena kondisi villa yang rusak dan tidak layak lagi untuk disewakan, kalau hanya untuk menghabiskan sisa waktu sewa yang ada, Pembanding semula Penggugat merasa berat dengan biaya renovasinya;

Menimbang, bahwa atas permohonan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat sebagai ahli waris I Wayan Rembon keberatan, dengan alasan villa tersebut akan ditempati dan di kelola sendiri;

Halaman 18 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT 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 berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, ayat (1) Setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku dan mengikat para pihak sebagai Undang Undang;

Menimbang, bahwa dalam Akta Notaris BF HARRY PRASTAWA,SH Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 (vide bukti P-2 dan T-3)

## Pasal 1

- Sewa menyewa ini dimulai sejak tanggal 22 (dua puluh dua) Agustus 2005 (dua ribu lima) dan akan berlangsung sampai dengan tanggal 01 Maret 2030 (dua ribu tiga puluh);
- Dalam jangka waktu masa sewa tersebut, selama pihak kedua memenuhi semua kewajibannya berdasarkan akta ini dengan seksama, maka Pihak Pertama/ahli warisnya/pengganti haknya tidak berhak menghentikan sewa menyewa ini, demikian pula apabila pihak kedua meninggal dunia, maka ahli warisnya atau pengganti haknya yang berhak meneruskan sewa menyewa ini, bila sewa menyewa ini tidak akan berhenti sebelum waktunya walaupun apa yang disewa/disewakan dengan akta ini dijual atau dengan jalan apapun dipindah tangankan kepada pihak lain;

## Pasal 3 (PERPANJANGAN SEWA)

- Pihak Pertama memberikan hak (garansi) kepada pihak kedua untuk menyewa kembali (memperpanjang masa sewa) bangunan tersebut untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun berikutnya dengan harga sewa ditentukan berdasarkan harga emas dipasaran saat itu, yakni dengan berpedoman dari rata rata harga emas pada 5 (lima) dealer/toko yang akan ditunjuk oleh para pihak minimal dalam waktu 14 (empat belas hari) sebelum penanda tangan akta perpanjangan masa sewa bangunan tersebut, dan harga sewa perpanjangan masa sewa bangunan tersebut berpatokan pada harga emas 24 (dua puluh empat) karat, seberat 1.600 (seribu enam ratus) gram ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat ahli Dr I Ketut Westra, SH.MH, bahwa Wan's prestasi tidak hanya terjadi sampai berakhirnya perjanjian, dalam perjalanan ketika salah satu pihak tidak melakukan

Halaman 19 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya dan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, maka dia dapat dikatakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perbuatan Terbanding semula Tergugat menolak untuk memperpanjang sewa menyewa villa dengan Pemanding semula Penggugat, telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas tuntutan Pemanding semula Penggugat, menyatakan hukum Terbanding semula Tergugat telah melakukan wanprestasi karena menolak untuk melakukan perpanjangan perpanjangan sewa dengan Pemanding semula Penggugat sesuai dengan ketentuan pasal 3 Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 walau telah diminta dengan patut, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Pemanding semula Penggugat agar menyatakan Pemanding semula Penggugat berhak atas perpanjangan masa sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan harga sewa berpatokan pada pada harga emas 24 (dua puluh empat) karat seberat 1.600 (seribu enam ratus) gram sebagaimana bunyi pasal 3 Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007, karena perjanjiannya sah menurut hukum, maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Pemanding semula Penggugat agar menyatakan hukum harga emas 24 (dua puluh empat) karat seberat 1.600 (seribu enam ratus) gram pada saat diajukan gugatan ini senilai Rp 1.710.621.760,- (satu milyar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) karena tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat dan dikuatkan dengan bukti tertanda P-8a, b, c, d maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Pemanding semula Penggugat agar menghukum Terbanding semula Tergugat untuk menerima harga perpanjangan sewa villa periode tanggal 2 Maret 2030 sampai dengan tanggal 1 Maret 2055 sebesar Rp 1.710.621.760,- (satu milyar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) karena telah sesuai dengan perjanjian sah dan Terbanding semula Tergugat sudah dinyatakan wanprestasi, maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 20 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tuntutan Pembanding semula Penggugat untuk mewajibkan Penggugat semula Pembanding untuk membayar harga perpanjangan sewa kepada Terbanding semula Tergugat untuk periode tanggal 2 Maret 2030 sampai dengan tanggal 1 Maret 2055 sebesar Rp 1.710.621.760,- (satu milyar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah), merupakan tuntutan unuk diri sendiri, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan agar menyatakan sita jaminan sah dan berharga terhadap tanah dan bangunan Villa, jkarena selama proses persidangan tidak pernah dilaksanakan penyitaan, sehingga tuntutan tersebut sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan Pembanding semula Penggugat untuk menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum perlawanan, kasasi maupun upaya hukum lainnya karena tidak memenuhi ketentuan pasal 191 ayat 1 RBg dan SEMA Nomor 3 tahun 2000, beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan Pembanding semula Penggugat supaya menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini,

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian maka berdasarkan ketentuan pasal 191 RBg Terbanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya timbul dalam perkara ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 938/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 30 April 2024 harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Denpasar akan mengadili sendiri, yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan Terbanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan pasal 191 RBg, harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, pasal 191 RBg, pasal 1320,1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang Undang Nomor 20 tahun 1947, Undang-Undang Nomor

*Halaman 21 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 938/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 30 April 2024 yang dimohonkan banding;

### MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Terbanding semula Tergugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Wayan Rembon;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF Harry Prastawa, SH dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan hukum Pembanding semula Penggugat adalah penyewa yang beritikad baik;
5. Menyatakan Pembanding semula Penggugat berhak atas perpanjangan sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan harga sewa berpatokan pada harga emas 24 (dua puluh empat) karat seberat 1.600 (seribu enam ratus gram, sebagaimana bunyi Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 1 Desember 2007;
6. Menyatakan hukum Terbanding semula Tergugat telah wanprestasi karena menolak untuk melakukan perpanjangan sewa dengan Pembanding semula Penggugat sesuai dengan ketentuan pasal 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 03 tanggal 1 Desember 2007 walaupun sudah diminta secara patut;

Halaman 22 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk menghormati dan tunduk pada isi Akta Perjanjian Nomor 03 tanggal 1 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris BF Harry Prastawa, S.H;
8. Menyatakan hukum harga emas 24 (dua puluh empat) karat seberat 1.600 (seribu enam ratus ) gram pada saat gugatan diajukan adalah senilai Rp 1.710.621.760,- ( satu milyar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus sepuluh ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);
9. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk menerima harga perpanjangan villa arjuna periode tanggal 2 Maret 2030 sampai dengan tanggal 1 Maret 2055 sebesar Rp 1.710.621.760,- (satu milyar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);
10. Mewajibkan Pembanding semula Penggugat untuk membayar harga perpanjangan sewa kepada Terbanding semula Tergugat untuk periode tanggal 2 Maret 2030 sampai dengan 1 Maret 2055 sebesar Rp 1.710.621.760,- (satu milyar tujuh ratus sepuluh juta enam ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat yang selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2024, oleh kami I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum., Hakim Tinggi sebagai Hakim Ketua, I Made Suraatmaja, S.H.,M.H., dan Bambang Edhy Supriyanto, S.H.,M.H., Hakim Tinggi masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 11 Juni 2024 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan ini diucapkan secara elektronik dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 11 Juli 2024, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Ni Nyoman Sariningsih, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya dan selanjutnya

Halaman 23 dari 24 hal, Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT DPS





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

putusan ini dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar kepada para pihak berperkara pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd

I Made Suraatmaja, S.H., M.H.,

ttd

Bambang Edhy Supriyanto, S.H., M.H.,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

ttd

Ni Nyoman Sariningsih, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Meterai ..... Rp 10.000,00
2. Redaksi ..... Rp 10.000,00
3. Pemberkasan ..... Rp130.000,00
- Jumlah ..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)