



PUTUSAN
Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1 **Carl Jacob Friis Jensen**, Umur 73 tahun, Pekerjaan Direktur Utama PT. Bali Agro Trading, Kebangsaan Denmark, No Pasport 204874275, Alamat Jalan Sekuta, Gang Melati No. 17, Sanur, Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2 **Theresia Pudji Rahayu**, Umur 56 Tahun, Pekerjaan Komisaris PT. Bali Agro Trading, Kebangsaan Indonesia, Alamat Jalan Sekuta, Gang Melati No. 17, Sanur, Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **KETUT NGURAH SANTANU, SH** dan **I GUSTI NGURAH SUCAHYA, SH**, sama-sama sebagai Advokat/ Penasehat hukum berkantor pada kantor ADVOKAT "TRIA.S LAW FIRM" di Jalan Anggrek Nomor 36, Singaraja – Bali, dan **PUTU NGURAH BAGUS ROBIN CAHAYA PUTRA, SH**, dan **KOMANG EMI LESTARI, SH**, Sama – sama sebagai Asisten Advokat pada kantor ADVOKAT "TRIA.S LAW FIRM" di Jalan Anggrek Nomor 36, Singaraja – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2014 yang telah didaftarkan pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja di bawah Nomor: 118/SK/PDT.G/2014/PN.Sgr, tertanggal 26 Mei 2014, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.



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

JONAS PORUP, Umur ± 77 Tahun, Pekerjaan Bisnis Properti, Alamat 1853
Leander Lane Lincoln California, USA 95648, selanjutnya
disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Juni 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 5 Juni 2014 dalam Register Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Para Penggugat adalah merupakan Pemegang Saham dari PT. BALI AGRO TRADING, yang berkedudukan di Kabupaten Buleleng berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Nomor 1 tanggal 1 Juli 2004, dimana Penggugat I dalam kedudukannya sebagai Direktur dan Pemilik Saham PT. BALI AGRO TRADING, sedangkan Penggugat II dalam kedudukannya sebagai Komisaris dan Pemilik Saham PT. BALI AGRO TRADING ;
- 2 Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk membuat Perjanjian sewa menyewa tanah yang telah dibuat pada tanggal 7 Desember 2005, dimana isi dalam perjanjian dimaksud telah diatur dalam pasal demi pasal (dari Pasal .1 sampai dengan pasal 11) ;
- 3 Bahwa awalnya antara Para Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa tanah dimaksud dimana Tergugat menyewa sebidang tanah pertanian dari Para Penggugat seluas 10 Ha (sepuluh Hektar) yang terletak didesa Kubutambahan, Kabupaten, Buleleng untuk ditanami pohon jati emas sebanyak 16.000 batang ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa didalam sewa tanah dimaksud Tergugat menyewa dengan jangka waktu selama 26 tahun terhitung sejak tanggal 7 Desember 2005 dan berakhir pada tanggal 7 Desember 2030, dengan harga sewa selama 26 tahun sebesar Rp 1.346.897.700,- (sesuai pasal 3 dan pasal 4 surat Perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005);
- 5 Bahwa dalam perjanjian dimaksud juga Tergugat memiliki kewajiban untuk membayar PBB dan gaji setiap tahun maupun biaya yang lainnya sebesar \$ 640 per hektar dan per tahun (enam ratus empat puluh dollar US);
- 6 Bahwa kemudian oleh Para Pihak (Para Penggugat dan Tergugat) setelah Perjanjian tersebut disepakati dan ditanda tangani selanjutnya Tergugat mulai melakukan pembayaran secara bertahap sebanyak 6 kali yang dimulai **pada tanggal 25 Januari 2006 sebesar Rp.45.946.875,-, pada tanggal 28 Pebruari 2006 sebesar Rp.45.426.675,-, pada tanggal 15 Maret 2006 sebesar Rp 45.031.875,-, pada tanggal 31 Maret 2006 sebesar Rp. 44.661.750,-, pada tanggal 17 April 2006 sebesar Rp. 44.192.925,-, dan pada tanggal 2 Mei 2006 sebesar Rp. 43.131.900,-, sehingga total keseluruhan pembayaran Tergugat sebesar Rp 268.392.000,-(dua ratus enam puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah.) ;**
- 7 Bahwa kemudian sesuai dengan perjanjian dimaksud Para Penggugat telah berupaya menyediakan sebidang tanah pertanian seluas 10 Ha (sepuluh Hektar) yang terletak didesa Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, namun dalam proses penyediaan lahan tersebut dimana Para Penggugat telah mengalami kendala atau permasalahan dengan para pemilik lahan yang akan disewa ;
- 8 Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut maka Para Penggugat mengganti lahan/mengalihkan lahan pertanian tersebut yang sebelumnya disepakati oleh

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat di desa Kubutambahan (sesuai surat Perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005) untuk dialihkan ke desa Bungkulan, Kabupaten Buleleng dengan luas 10.2726 Ha (sepuluh Hektar dua ribu tujuh ratus dua puluh enam meter persegi) ;

9 Bahwa selanjutnya dengan dialihkannya lahan pertanian dari desa Kubutambahan ke desa Bungkulan, Kabupaten Buleleng kemudian Para Penggugat membuat Statement tertanggal 8 Mei 2006 yang telah disahkan di kantor Notaris Dharma Tanaya .SH Notaris di Singaraja dengan suplement atau tambahan luas lahan yang disewa dari 10 Ha menjadi seluas 10.2726 Ha (sepuluh Hektar dua ribu tujuh ratus dua puluh enam meter persegi) dengan tetap mengacu pada perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan selanjutnya Statement tersebut oleh Para Penggugat dikirim kepada Tergugat ke Amerika (USA);

10 Bahwa dengan adanya hal tersebut kemudian Tergugat telah menyepakati pengalihan lahan pertanian tersebut dari desa Kubutambahan ke desa Bungkulan, Kabupaten Buleleng selanjutnya Tergugat mengirimkan email kepada Para Penggugat tertanggal 21 Agustus 2006 yang menyebutkan bahwa Tergugat akan datang ke Bali ingin melihat perkebunannya di desa Bungkulan ;

11 Bahwa dengan sepakatnya Tergugat atas pengalihan lahan dimaksud dari desa Kubutambahan ke desa Bungkulan, Kabupaten Buleleng, kemudian Tergugat melanjutkan lagi pembayaran atas sewa tanah tersebut sebanyak 17 kali yang dimulai dari tanggal 16 Mei 2006 sebesar Rp.44.785.125,- , pada tanggal 16 Juni 2006 sebesar Rp.45.772.125,- , pada tanggal 26 Juni 2006 sebesar Rp. 46.314.975,-, pada tanggal 11 Juli 2006 sebesar Rp. 44.587.725,-, pada tanggal 26 Juli 2006 sebesar Rp. 44.908.500,-, pada tanggal 14 Agustus 2006 sebesar Rp.44.785.125,-, pada tanggal 25 Agustus 2006 sebesar Rp.44.957.850,-, pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 September 2006 sebesar Rp.44.982.525,-, pada tanggal 22 September 2006 sebesar Rp.45.155.250,-, pada tanggal 13 Oktober 2006 sebesar Rp.45.352.650,-, pada tanggal 30 Oktober 2006 sebesar Rp.44.760.450,-, pada tanggal 10 Nopember 2006 sebesar Rp.44.883.825,- pada tanggal 17 Nopember 2006 sebesar Rp.45.105.900,- pada tanggal 2 Januari 2007 sebesar Rp. 44.020.200,- pada tanggal 3 Januari 2007 sebesar Rp. 44.118.900,- pada tanggal 11 Januari 2007 sebesar Rp. 44.587.725,- dan pada tanggal 19 Januari 2007 sebesar Rp. 37.644.300,- sehingga **total keseluruhan Rp.756.723.150,-**(Tujuh ratus lima puluh enam juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu seratus lima puluh rupiah) ;

12 Bahwa sehingga total pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat sebesar ;

Pembayaran tahap awal sebesar Rp. 268.392.000,-

Pembayaran selanjutnya sebesar.....Rp. 756.723.150,-

Jadi total pembayaran Tergugat _____ +

Rp.1.025.115.150,-

13 Bahwa sedangkan sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005, dimana Tergugat memiliki kewajiban pembayaran sewa tanah selama 26 tahun sebesar Rp. 1.346.897.700,- (Satu Milliar tiga ratus empat puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus rupiah) ;

14.Bahwa dengan melihat kewajiban pembayaran yang harus dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan Surat perjanjian sewa menyewa tanah sesuai **pasal 4 harga sewa selama 26 tahun** sebesar **Rp.1.346.897.700,-** sedangkan Tergugat baru hanya melakukan kewajibannya terakhir dari tanggal 25 Januari 2006 sampai dengan 19 Januari 2007 kepada Para Penggugat sebesar Rp

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.

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)



1.025.115.150,-, maka jelas Tergugat masih punya **kewajiban yang belum dibayar sebesar Rp 321.782.550,-** (tiga ratus dua puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus lima puluh rupiah) ;

15. Bahwa selain hal tersebut diatas pada posita angka 14 juga Tergugat memiliki kewajiban untuk membayar PBB dan Gaji karyawan setiap tahun sesuai bunyi pasal 10 dalam Surat Perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 sebesar \$ 640 (enam ratus empat puluh dollar Amerika) per Hektar dan Tahun sampai dengan berakhirnya jangka waktu perjanjian ini, sehingga apabila dihitung keseluruhan kewajiban Tergugat untuk melakukan pembayaran kepada Para Penggugat sesuai pasal 10 adalah sebagai berikut ;

- 10 Ha X \$ 640 X 26 Tahun = \$ 166.400 , (seratus enam puluh enam ribu empat ratus dollar Amerika) ;

16. Bahwa Tergugat dalam melakukan kewajibannya sesuai pasal 10, hanya baru melakukan pembayaran untuk PBB dan Gaji sebanyak 3 kali yaitu dari **tanggal 11 Januari 2008 sebesar USD 4945,-** pada tanggal 31 Januari 2008 sebesar **USD 4935,-** pada tanggal 27 Pebruari 2008 sebesar **USD 4935,-** sehingga total keseluruhan yang baru dibayar oleh Tergugat untuk PBB dan Gaji **sebesar USD 14.815,-** (empat belas ribu delapan ratus lima belas dollar Amerika) ; Bahwa apabila dirinci kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat untuk bayar PBB dan Gaji :

- pembayaran PBB dan Gaji selama 26 Tahun sebesar \$. 166.400. Tergugat telah membayar selama 3 kali sebesar \$. 14.815 Sehingga total bayar PBB dan gaji yang belum dibayar \$. 151.585;

17. Bahwa dengan tidak dibayarnya kekurangan pembayaran oleh Tergugat kepada Para Penggugat berupa :



-Kekurangan sewa tanah sebesar **Rp 321.782.550,-** (tiga ratus dua puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus lima puluh rupiah);

-Kekurangan pembayaran PBB dan Gaji sebesar \$ **151.585,-** (seratus lima puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima dollar Amerika) ;

Maka Para Penggugat berusaha untuk menghubungi Tergugat baik melalui surat maupun email, namun Tergugat tidak pernah merespon maupun menjawab surat maupun email dari Para Penggugat hingga sekarang ;

18. Bahwa dengan adanya etikad tidak baik dari Tergugat untuk tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hingga kini;

- Kekurangan sewa tanah sebesar **Rp 321.782.550,-** (tiga ratus dua puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus lima puluh rupiah);
- Kekurangan pembayaran PBB dan Gaji sebesar \$ **151.585,-** (seratus lima puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima dollar Amerika) ;

Maka Tergugat telah melakukan **WAN PRESTASI** ;

19. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Wan Prestasi maka Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan surat Statement tertanggal 8 Mei 2006 menjadi **Batal demi hukum** sehingga Tanah seluas 10.2726 Ha (sesuai statement tertanggal 8 Mei 2006) dan turutannya berupa pohon jati diserahkan kepada Para Penggugat ;

20. Bahwa Para Penggugat berusaha menghubungi Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Para Penggugat akan tetapi Tergugat sama sekali tidak melakukan tanggapan, maka sudah sewajarnya Para Penggugat membawa permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Singaraja dan Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Singaraja untuk memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

Halaman 7 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
 - 2 Menyatakan Hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan Statement tertanggal 8 Mei 2006 adalah sah ;
 - 3 Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan **Wan Prestasi** ;
 - 4 Menyatakan hukum Surat Perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan Statement tertanggal 8 Mei 2006 Batal demi Hukum dengan segala akibat hukumnya ;
 - 5 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Tanah seluas 10.2726 Ha serta turutannya berupa pohon jati yang ada diatasnya kepada Para Penggugat;
 - 6 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
- ATAU Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil adilnya
(**Ex Aequo Et Bono**) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Para Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan permohonan bantuan pemanggilan melalui Menteri Luar Negeri tertanggal 12 Juni 2014 dan tertanggal 23 Desember 2014, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang meskipun telah dipanggil dengan patut maka persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan atas gugatan tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya;

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 untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti berupa surat-surat yang telah dimeterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan yaitu:

- 1 Foto copy Bukti Surat Akta Pendirian PT Bali Agro Traiding No.1 tanggal 1 Juli 2004; dimana bukti surat tersebut telah diberi Meterai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.1.;**
- 2 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian sewa menyewa tanah di kubutambahan tanggal 7 Desember 2005; dimana bukti surat tersebut telah diberi Meterai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya ; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.2.;**
- 3 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.3.;**
- 4 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.4.;**
- 5 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.5.;**
- 6 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.6.;**

Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.



- 7 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.7.;**
- 8 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.8.;**
- 9 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.9.;**
- 10 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P10.;**
- 11 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P11.;**
- 12 Foto Copy Bukti Surat Perjanjian kontrak/Sewa tanah di Bungkulan tertanggal 1 Maret 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.12.;**
- 13 Copy surat setoran pajak daerah tahun 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.13.;**
- 14 Copy setoran pajak daerah tahun 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.14.;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15 Copy setoran pajak daerah ahun 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.15;**
- 16 Copy setoran pajak daerah tahun 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.16;**
- 17 Copy surat pemberitahuan tertanggal 28 April 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.17;**
- 18 Copy surat pemberitahuan tertanggal 28 April 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.18;**
- 19 Copy surat pemberitahuan tertanggal 28 April 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.19;**
- 20 Copy surat pemberitahuan tertanggal 28 April 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.20;**
- 21 Copy surat pemberitahuan tertanggal 28 April 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.21;**
- 22 Copy surat pemberitahuan tertanggal 28 April 2014, dimana bukti surat tersebut telah diberi Materai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.22;**

Halaman 11 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.

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)



23 Copy Bukti pembayaran sebanyak 6 kali dimulai tanggal 25 Januari 2006, 28 pebruari 2006, 15 Maret 2006, 31 maret 2006, 17 April 2006, 2 mei 2006, dimana bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan ada aslinya; yang selanjutnya diberi tanda bukti P.23 ;

24 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.24;**

25 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.25;**

26 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.26;**

27 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.27;**

28 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.28;**

29 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.29;**



- 30 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.30;**
- 31 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.31;**
- 32 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.32;**
- 33 Foto Copy Bukti Surat pernyataan pemilikan bidang tanah tanggal 9 pebruari 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.33;**
- 34 Foto Copy Kwitansi pembayaran kontrak tanah tanggal 1 Maret 2006 antara PT Bali Agro Traiding dengan Gede Juliarta, dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.34;**
- 35 Foto Copy Bukti Surat Statement tanggal 8 Mei 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.35;**
- 36 Foto Copy Bukti Surat pernyataan terjemahan statement ke bahasa indonesia tanggal 8 Mei 2006 ; dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya; yang selanjutnya **di beri tanda bukti P.36;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37 Foto copy Bukti Surat email dari Jonas Porup (Tergugat) asli tertanggal 21 Agustus 2006 dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.37;**

38 Foto copy Bukti Surat uang masuk bayar sewa tanah tanggal 7 Desember 2005 sebanyak 17 kali dimana bukti surat tersebut sesuai dengan aslinya telah di beri Materai yang cukup yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.38;**

39 Foto copy Bukti Surat peringatan penagihan pembayaran sesuai kontrak tertanggal 4 Agustus 2012 dimana bukti surat tersebut sesuai aslinya dan telah di beri Materai yang cukup yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.39;**

40 Asli Bukti Surat email diambil dari internet Peringatan penagihan pembayaran sesuai kontrak tertanggal 20 Nopember 2008 dimana bukti surat tersebut diambil dari internet dan telah di beri Materai yang cukup yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.40;**

41 Asli Bukti Surat email dari Internet penagihan pembayaran sesuai kontrak tertanggal 3 Desember 2008 dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.41;**

42 Asli Bukti Surat email internet penagihan pembayaran sesuai kontrak tertanggal 11 Oktober 2009 dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.42;**

43 Asli Bukti Surat email dari internet penagihan pembayaran sesuai kontrak tertanggal 29 Nopember 2010 dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.43;**

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)



44 Foto copy gambar Tergugat dari internet melihat tanah dan pohon jati dibungkulan dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.44;**

45 Foto copy Bukti gambar Tergugat dimabil dari internet melihat lokasi tanah dan pohon jati dibungkulan dimana bukti surat tersebut telah di beri Materai yang cukup yang selanjutnya **diberi tanda bukti P.45;**

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan, keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

1 NYOMAN SWEET JUNIARTINI

- Bahwa saksi kenal dengan Carl Jacob Friis Jensen (Penggugat I) dan Theresia Pudji Rahayu (Penggugat II) serta Jonas Porup (Tergugat);
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena dulu bekerja di PT. BALI AGRO sebagai tenaga ahli tanaman jati dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2010;
- Bahwa yang bekerja di PT. BALI AGRO selain saksi ada 10 orang lagi sebagai pekerja dan 3 orang sebagai mandor;
- Bahwa tugas saksi saat itu adalah mengawasi pemeliharaan dan perawatan tanaman jati yang baru ditanam agar dapat tumbuh subur dan baik;
- Bahwa lokasi penanaman pohon jati tersebut terletak di Desa Bungkulan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng;
- Bahwa luas tanah yang ditanami pohon jati kurang lebih 10 Ha (Hektar) dimana setiap 1 are (100 m²) ditanami 16 pohon jati sehingga keseluruhan lahan ditanami 1600 pohon jati dengan jarak tanam 2,5 meter x 3 meter;

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bibit tanaman jati didatangkan dari Jawa dimana mengenai harganya saksi tidak tahu;
- Bahwa lahan yang ditanami pohon jati adalah milik masyarakat Desa Bungkulan yang disewa/dikontrak oleh Para Penggugat;
- Bahwa pohon jati yang ditanam oleh Para Penggugat adalah milik Jonas Porup (Tergugat);
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat bersama dengan Penggugat I pernah datang ke lokasi penanaman pohon jati di Bungkulan pada tahun 2008 dan tahun 2010 untuk melihat perkembangan tanaman pohon jati tersebut;
- Bahwa saksi tahu ada kontrak antara PT. BALI AGRO dengan JONAS PORUP mengenai penanaman pohon jati, namun isi dari kontrak/perjanjian tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa yang membayar gaji saksi melalui transfer rekening adalah PT. BALI AGRO TRADING lewat rekening atas nama Penggugat I setiap bulan sebesar Rp. 2.500.00,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa di PT. BALI AGRO TRADING kedudukan Penggugat I adalah sebagai Direktur Utama dan Penggugat II sebagai Komisaris, sedangkan Tergugat I saksi tidak tahu kedudukannya sebagai apa di PT tersebut;
- Bahwa saksi tidak lagi bekerja di PT. BALI AGRO TRADING karena diberhentikan oleh Penggugat I karena Tergugat I berhenti membayar/mentransfer uang ke Penggugat I sehingga gaji para karyawan tidak bisa dibayarkan oleh Penggugat I;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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)



2 I KETUT KAYUN

- Bahwa saksi kenal dengan Carl Jacob Friis Jensen (Penggugat I) dan Theresia Pudji Rahayu (Penggugat II) serta Jonas Porup (Tergugat);
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena dulu bekerja di PT. BALI AGRO sebagai mandor pekerja tanaman jati dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa tugas saksi saat itu adalah mengawasi pekerja dan membagikan gaji pekerja;
- Bahwa saksi selaku mandor digaji bulanan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sedangkan gaji pekerja dibayar harian, adapun yang membayarkan gaji adalah PT. BALI AGRO TRADING;
- Bahwa selain saksi ada 15 pekerja lainnya di PT. BALI AGRO TRADING dan 3 orang sebagai mandor termasuk saksi, pada tahun 2008 pekerja tinggal berjumlah 9 orang, dan pada tahun 2013 semua pekerja diberhentikan karena tidak bisa membayar gaji, dan semua diberikan pesangon;
- Bahwa pada awal saksi bekerja pada tahun 2006 lokasi penanaman pohon jati terletak di Desa Kubutambahan, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, kemudian pada tahun 2007 saksi dipindah ke lokasi penanaman pohon jati di Desa Bungkulan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa setuju saksi lahan/tanah yang ditanami pohon jati di Desa Kubutambahan dan di Desa Bungkulan kurang lebih sama luasnya;
- Bahwa luas lahan yang ditanami pohon jati yang terletak di Desa Bungkulan kurang lebih 10 Ha (Hektar) dimana setiap 1 are (100 m²) ditanami 16 pohon

Halaman 17 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jati sehingga keseluruhan lahan ditanami 1600 pohon jati dengan jarak tanam 2,5 meter x 3 meter;

- Bahwa saksi tidak tahu kenapa dipindah tugaskan dari Desa Kubutambahan ke lokasi di Desa Bungkulan;
- Bahwa saat saksi dipindah lokasi bekerja ke Desa Bungkulan pada tahun 2007 disana telah ada tanaman pohon jati dengan tinggi pohon jati hampir sama dengan yang ditanam di Desa Kubutambahan;
- Bahwa lahan yang ditanami pohon jati adalah milik masyarakat Desa Bungkulan yang disewa/dikontrak oleh Para Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat bersama dengan Penggugat I pernah datang ke lokasi penanaman pohon jati di Bungkulan pada tahun 2008 dan tahun 2010 untuk melihat perkembangan tanaman pohon jati tersebut;
- Bahwa saksi tahu ada kontrak antara PT. BALI AGRO dengan JONAS PORUP mengenai penanaman pohon jati, namun isi dari kontrak/perjanjian tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa di PT. BALI AGRO TRADING kedudukan Penggugat I adalah sebagai Direktur Utama dan Penggugat II sebagai Komisaris, sedangkan Tergugat I saksi tidak tahu kedudukannya sebagai apa di PT tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis di persidangan tertanggal 6 Juli 2015, kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar kekurangan sewa tanah sebesar Rp. 321.782.550,- (tiga ratus dua puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus lima puluh rupiah) dan kekurangan pembayaran PBB serta gaji sebesar \$ 151.585,- (seratus lima puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima dollar Amerika) sebagaimana yang telah disepakati berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan surat Statement tertanggal 8 Mei 2006;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan Penggugat tidak dibantah karena tidak hadirnya pihak Tergugat, namun Majelis berpendapat Para Penggugat tetap harus membuktikan dalil-dalil gugatannya apakah beralasan hukum untuk dikabulkan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa dari gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas maka hal pokok yang harus dibuktikan oleh Para Penggugat adalah :

- 1 Apakah benar telah terjadi perjanjian sewa menyewa tanah yang sah antara Para Penggugat dengan Tergugat?
- 2 Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi?

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok gugatan Para Penggugat yang pertama mengenai apakah benar telah terjadi perjanjian sewa menyewa tanah yang sah antara Para Penggugat dengan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian sewa menyewa tanah pada tanggal 7 Desember 2005 antara Para Penggugat yang merupakan pemegang saham PT. BALI AGRO TRADING sekaligus berkedudukan sebagai direktur (Penggugat I) dan Komisaris (Penggugat II), perjanjian tersebut diatur dari Pasal 1 sampai dengan Pasal 11 yang pada pokoknya mengenai Tergugat menyewa tanah pertanian dari Para Penggugat seluas 10 Ha (sepuluh hektar) yang terletak di Desa Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, untuk ditanami 16.000 batang pohon jati emas, dengan harga sewa sebesar Rp. 1.346.897.700,- (satu milyar tiga ratus empat puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus rupiah) dalam jangka waktu 26 tahun terhitung sejak tanggal 7 Desember 2005 sampai dengan 7 Desember 2030, selain membayar uang sewa Tergugat juga berkewajiban membayar PBB dan gaji maupun biaya lainnya sebesar USD 640 (enam ratus empat puluh dolar Amerika Serikat) perhektar per tahun;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Para Penggugat mengajukan bukti P-2 berupa Foto Copy Land Contract Agreement tertanggal 7 Desember 2005 serta terjemahannya dalam Bahasa Indonesia;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 tersebut diperoleh fakta bahwa telah terjadi kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa tanah pada tanggal 7 Desember 2005 antara PT. BALI AGRO TRADING, CARL JACOB FRIIS JENSEN (Penggugat I) dan THERESIA PUDJIRAHAYU (Penggugat II) sebagai pihak pertama selaku pemilik tanah dengan JONAS PORUP (Tergugat) sebagai pihak kedua selaku penyewa tanah pertanian, adapun luas tanah, harga sewa serta jangka waktunya sesuai dengan dalil Penggugat yaitu seluas 10 Ha (sepuluh hektar) atau 100.000 m² (seratus ribu meter persegi) terletak di Desa Kubutambahan, dengan harga Rp. 1.346.897.700,- (satu milyar tiga ratus empat puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh ratus rupiah), dalam jangka waktu 26 tahun terhitung sejak tanggal 7 Desember 2005 sampai dengan 7 Desember 2030;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdara menentukan 4 syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian, 3. Mengenai suatu hal tertentu, dan 4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang diperjanjikan, dimana dalam perjanjian sebagaimana bukti P-2 kesepakatan antara PT. BALI AGRO TRADING, CARL JACOB FRIIS JENSEN (Penggugat I) dan THERESIA PUDJIRAHAYU (Penggugat II) sebagai pihak pertama dengan JONAS PORUP (Tergugat) sebagai pihak kedua tersebut dituangkan dari Pasal 1 sampai dengan Pasal 11 perjanjian serta ditandatangani oleh Para Penggugat selaku pihak pertama dan Tergugat selaku pihak kedua di atas meterai serta dua orang saksi;

Menimbang, bahwa adapun hubungan Para Penggugat dengan PT. BALI AGRO TRADING berdasarkan bukti P-1 berupa Foto copy Salinan Akta Pendirian PT Bali Agro Trading No.1 tanggal 1 Juli 2004, bukti P-46 berupa foto copy Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. BALI AGRO TRADING Nomor 13 tanggal 3 Oktober 2005, dan bukti P-47 berupa foto copy Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. BALI AGRO TRADING Nomor 132 tanggal 11 Desember 2008;

Dari bukti-bukti tersebut diperoleh fakta bahwa Para Penggugat adalah sebagai pendiri sekaligus pemegang saham PT. BALI AGRO TRADING dengan kedudukan CARL JACOB FRIIS JENSEN (Penggugat I) selaku Komisaris dan

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

THERESIA PUDJI RAHAYU (Penggugat II) selaku Direktur (vide bukti P-1), selanjutnya terjadi perubahan susunan pengurus perseroan melalui Rapat Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 3 Oktober 2005 dimana Penggugat I kemudian diangkat sebagai Direktur dan Penggugat II diangkat sebagai Komisaris (vide bukti P-46), dan dalam Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham tanggal 11 Desember 2008, kedudukan tersebut tetap tidak ada perubahan (vide bukti P-47);

Menimbang, bahwa karena hubungan Para Penggugat dengan PT. BALI AGRO TRADING adalah sebagai pemilik saham, direktur (Penggugat I) dan Komisaris (Penggugat II), maka penandatanganan perjanjian tersebut oleh Para Penggugat adalah sekaligus mewakili PT. BALI AGRO TRADING;

Menimbang, bahwa dengan telah ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh Para Penggugat dan Tergugat berarti kedua belah pihak telah sepakat dengan isi dari perjanjian tersebut, dengan demikian syarat ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat kedua yaitu cakap untuk membuat suatu perjanjian dimaksudkan bahwa orang yang membuat perjanjian adalah harus cakap menurut hukum, dimana menurut ketentuan Pasal 1330 KUHperdata orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (dinyatakan tidak berlaku) dengan demikian orang yang cakap menurut hukum adalah orang-orang yang telah dewasa dan orang-orang yang tidak berada di bawah pengampuan;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo para pihak yang mengadakan perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam bukti P-2 adalah PT. BALI AGRO TRADING, CARL JACOB FRIIS JENSEN (Penggugat I) berusia 64 tahun dan THERESIA PUDJIRAHAYU (Penggugat II) berusia 49 tahun sebagai pihak pertama

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

selaku pemilik tanah dengan JONAS PORUP (Tergugat) sebagai pihak kedua, yang jika dilihat dari usia maka orang-orang sebagai pihak dalam perjanjian tersebut telah dewasa serta tidak ada surat maupun keterangan yang menyebutkan mereka dalam keadaan ditempatkan dibawah pengampuan sehingga dapat disimpulkan para pihak (Para Penggugat dan Tergugat) dalam perjanjian tersebut adalah orang-orang yang cakap menurut hukum.

Menimbang, bahwa adapun PT. BALI AGRO TRADING selaku badan hukum adalah sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan oleh Para Penggugat pada tanggal 1 Juli 2004 sesuai dengan Akta Pendirian Nomor 1 (bukti P-1) dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 3 Pebruari 2005 dengan Nomor : C-03003 HT.01.01.TH.2005 sebagaimana yang disebutkan di dalam bukti P-46;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas maka para pihak dalam perjanjian sewa menyewa aquo adalah cakap untuk membuat perjanjian, dengan demikian syarat ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat ketiga adalah perjanjian mengenai suatu hal tertentu dimaksudkan adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan, dimana dalam perkara aquo hak dan kewajiban tersebut termuat dari pasal 1 sampai dengan pasal 11 dalam perjanjian tersebut, yang pada pokoknya adalah mengenai dengan Para Penggugat sebagai pemilik tanah dan Para Tergugat sebagai penyewa tanah seluas 10 Ha (sepuluh hektar) yang terletak di Desa Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, untuk ditanami 16.000 batang pohon jati emas, dengan harga sewa yang harus dibayar Tergugat sebesar Rp. 1.346.897.700,- (satu milyar tiga ratus empat puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus rupiah) dalam jangka waktu 26 tahun terhitung sejak tanggal 7 Desember 2005 sampai dengan 7 Desember 2030, selain membayar uang sewa Tergugat juga

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.

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

berkewajiban membayar PBB dan gaji maupun biaya lainnya sebesar USD 640 (enam ratus empat puluh dolar Amerika Serikat) perhektar per tahun, jangka waktu pembayaran oleh pihak kedua (Tergugat) adalah selama 13 (tiga belas) bulan terhitung sejak bulan Desember 2005 sampai dengan bulan Desember 2006, masing-masing sebesar Rp. US\$ 10.000 (sepuluh ribu dolar Amerika Serikat) setiap bulan dan pembayaran terakhir sebesar US\$ 4.220 (empat ribu dua ratus dua puluh dolar Amerika Serikat) yang akan ditransfer ke rekening pihak pertama (Para Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka syarat ketiga inipun telah terpenuhi pula;

Menimbang, bahwa syarat terakhir yaitu suatu sebab yang halal dimaksudkan bahwa isi dari perjanjian tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang ataupun bertentangan dengan hukum, dimana dalam perjanjian aquo isi perjanjian adalah sewa menyewa tanah seperti yang telah diuraikan sebelumnya di dalam syarat ketiga di atas, dimana isi dari perjanjian tersebut menurut Majelis bukanlah suatu hal yang terlarang atau bertentangan dengan hukum, dengan demikian syarat ini telah terpenuhi pula;

Menimbang, bahwa dengan telah terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata maka perjanjian Para Penggugat dengan Tergugat tertanggal 7 Desember 2005 adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga mendalilkan bahwa dalam upaya penyediaan lahan oleh Para Penggugat di Kubutambahan mengalami kendala/masalah sehingga lokasi lahan dipindahkan ke Desa Bungkulan, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, sesuai dengan statement tertanggal 8 Mei 2006 dengan tambahan luas lahan dari 10 Ha (sepuluh hektar) menjadi 10,2726 Ha (sepuluh hektar dua ribu tujuh ratus dua puluh enam meter persegi), dengan tetap mengacu pada perjanjian sewa menyewa lahan tertanggal 7 Desember 2005 yang telah disetujui pula oleh Tergugat;

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 untuk membuktikan dalil tersebut Para Penggugat mengajukan bukti P-35 berupa Statement atau Pernyataan tertanggal 8 Mei 2006 sebagaimana telah diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia sesuai dengan bukti P-36 yang isinya berisi pernyataan untuk menegaskan bahwa PT. BALI AGRO TRADING telah menyewa tanah dibungkulan untuk jangka waktu 26 tahun dari orang-orang yang disebutkan dalam pernyataan/statement tersebut untuk dioperkontrakan kepada Tergugat dalam jangka waktu 25 tahun dimana statement tersebut tetap mengacu kepada perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005, adapun orang serta luas tanah yang dimaksud sebagaimana disebutkan dalam bukti P-24 sampai dengan bukti P-33 masing-masing berupa surat pernyataan pemilikan bidang tanah tertanggal 9 Pebruari 2006 dan bukti P-3 sampai dengan P-12 masing-masing berupa perjanjian kontrak/sewa tanah tertanggal 1 Maret 2006, serta bukti P-33 berupa kwitansi pembayaran kontrak tanah tertanggal 1 Maret 2006;

Menimbang, bahwa terhadap statement tersebut menurut Para Penggugat telah diberitahukan kepada Tergugat serta telah pula disetujui dengan tidak adanya keberatan dari pihak Tergugat serta ditunjukan pula persetujuan tersebut secara tertulis dengan mengirimkan email kepada Penggugat I tertanggal 21 Agustus 2006 bahwa ia akan datang ke Desa Bungkulan untuk melihat lokasi perkebunannya dan setelah statement tersebut Tergugat juga tetap melakukan pembayaran secara bertahap sampai dengan 17 kali pembayaran, dimana dalil tersebut didukung/bersesuaian dengan bukti bukti P-38 berupa email Tergugat kepada Penggugat I tertanggal 21 Agustus 2006, dan bukti P-37 berupa bukti pengiriman uang lewat rekening sebanyak 17 kali pembayaran;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat menerangkan bahwa saksi-saksi yang bekerja di lokasi perkebunan pohon jati di Desa Bungkulan melihat Tergugat datang ke Desa Bungkulan untuk melihat perkebunan pada tahun 2008 dan tahun 2010;

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.

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 dari fakta tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak ada keberatan atau adanya persetujuan dari Tergugat terhadap pemindahan lokasi penanaman jati sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian sewa menyewa tanah dengan Para Penggugat dari Kubutambahan ke Desa Bungkulan;

Menimbang, bahwa dengan telah disetujuinya Statement tersebut oleh Tergugat dimana statement tersebut tetap mengacu kepada perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dimana perjanjian tersebut seperti telah dipertimbangkan di atas telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, dengan demikian maka statement tertanggal 8 Mei 2006 tersebut menurut Majelis adalah juga sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum gugatan Penggugat pada angka 2 yaitu agar dinyatakan hukum surat perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan Statement tertanggal 8 Mei 2006 adalah sah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok gugatan Penggugat yang kedua yaitu apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa wanprestasi atau disebut juga ingkar janji atau lalai atau alpa dimaksudkan bahwa debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya;

Menimbang, bahwa wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, Melakukan apa yang dijanjikannya tapi terlambat, Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPdata menyebutkan “si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan tidak semua kewajiban pembayaran dilaksanakan oleh Tergugat karena masih ada kekurangan pembayaran sewa tanah sebesar Rp. 321.782.550,- (tiga ratus dua puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus lima puluh rupiah) dan kekurangan pembayaran PBB serta gaji sebesar USD 151.585,- (seratus lima puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima dollar Amerika) yang belum dilunasi oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Para Penggugat mengajukan bukti P-23 berupa foto copy buku tabungan yang menunjukkan adanya uang masuk untuk pembayaran sewa tanah sebanyak 6 kali yang dimulai **pada tanggal 25 Januari 2006 sebesar Rp.45.946.875,-, pada tanggal 28 Pebruari 2006 sebesar Rp.45.426.675,-, pada tanggal 15 Maret 2006 sebesar Rp 45.031.875,-, pada tanggal 31 Maret 2006 sebesar Rp. 44.661.750,-, pada tanggal 17 April 2006 sebesar Rp. 44.192.925,-, dan pada tanggal 2 Mei 2006 sebesar Rp. 43.131.900,-, dengan total keseluruhan pembayaran Tergugat tersebut sebesar Rp 268.392.000,-(dua ratus enam puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);**

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga mengajukan bukti P-38 berupa foto copy buku tabungan yang menunjukkan adanya uang masuk untuk pembayaran sewa tanah sebanyak 17 kali yang dimulai dari tanggal 16 Mei 2006 sebesar Rp.44.785.125,- , pada tanggal 16 Juni 2006 sebesar Rp.45.772.125,- , pada tanggal 26 Juni 2006 sebesar Rp. 46.314.975,-, pada tanggal 11 Juli 2006 sebesar Rp. 44.587.725,-, pada tanggal 26 Juli 2006 sebesar Rp. 44.908.500,-, pada tanggal 14 Agustus 2006 sebesar Rp.44.785.125,-, pada tanggal 25 Agustus 2006 sebesar Rp.44.957.850,-, pada tanggal 12 September 2006 sebesar Rp.44.982.525,-, pada tanggal 22 September 2006

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.

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

sebesar Rp.45.155.250,-, pada tanggal 13 Oktober 2006 sebesar Rp.45.352.650,-, pada tanggal 30 Oktober 2006 sebesar Rp.44.760.450,-, pada tanggal 10 Nopember 2006 sebesar Rp.44.883.825,- pada tanggal 17 Nopember 2006 sebesar Rp.45.105.900,- pada tanggal 2 Januari 2007 sebesar Rp. 44.020.200,- pada tanggal 3 Januari 2007 sebesar Rp. 44.118.900,- pada tanggal 11 Januari 2007 sebesar Rp. 44.587.725,- dan pada tanggal 19 Januari 2007 sebesar Rp. 37.644.300,- dengan **total keseluruhan Rp.756.723.150,-** (Tujuh ratus lima puluh enam juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu seratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut total pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 268.392.000,- + Rp. 756.723.150,- = **Rp.1.025.115.150,-** (satu milyar dua puluh lima juta seratus lima belas ribu seratus lima puluh rupiah) dengan demikian Tergugat masih memiliki kewajiban yang belum dibayar sebesar **Rp 321.782.550,-** (tiga ratus dua puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat juga memiliki kewajiban untuk pembayaran PBB dan gaji setiap tahun maupun biaya lainnya sebesar US \$ 640 (enam ratus empat puluh dolar Amerika Serikat) per hektar per tahun, terhadap kewajiban tersebut Tergugat baru melakukan pembayaran sebanyak 3 kali yaitu dari **tanggal 11 Januari 2008 sebesar USD 4945,- pada tanggal 31 Januari 2008 sebesar USD 4935,- pada tanggal 27 Pebruari 2008 sebesar USD 4935,-** dengan total keseluruhan yang baru dibayar oleh Tergugat untuk PBB dan Gaji **sebesar USD 14.815,-** (empat belas ribu delapan ratus lima belas dollar Amerika), dengan demikian sisa yang belum dibayarkan adalah sebesar \$. 151.585;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai pembayaran PBB dan gaji tersebut termuat dalam Pasal 10 dalam perjanjian sewa menyewa tersebut dimana pembayaran



tersebut diserahkan kepada Para Penggugat karena penanganan selama masa pertumbuhan adalah ditangani oleh Para Penggugat sesuai dengan Pasal 2 perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan bahwa karena tidak dibayarnya kekurangan-kekurangan pembayaran sewa dan PBB serta gaji tersebut, Para Penggugat berusaha menghubungi Tergugat baik melalui surat maupun email namun tidak pernah direspon ataupun dijawab oleh Tergugat hingga sekarang, dalil tersebut didukung oleh bukti P-39 sampai dengan bukti P-43 masing-masing berupa surat email penagihan pembayaran tertanggal 20 Nopember 2008 (bukti P-40), tertanggal 3 Desember 2008 (bukti P-41), tertanggal 11 Oktober 2009 (bukti P-42), tertanggal 29 Nopember 2010 (bukti P-43) dan serta surat peringatan tertanggal 4 Agustus 2012 (bukti P-39);

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut di atas menunjukkan bahwa tidak ada upaya dari Tergugat untuk melunasi kekurangan pembayaran sewa tanah serta pembayaran PBB dan Gaji kepada Para Penggugat, dimana hal tersebut menyebabkan Para Penggugat tidak bisa membayar gaji para pekerja sesuai dengan keterangan saksi **NYOMAN SWEET JUNIARTINI dan I KETUT KAYUN** yang menerangkan bahwa saksi-saksi diberhentikan bekerja di lokasi penanaman pohon jati di Desa Bungkulan oleh Para Penggugat karena tidak bisa membayar gaji mereka;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 4 perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 telah ditentukan bahwa jangka waktu pembayaran oleh pihak kedua (Tergugat) adalah selama 13 (tiga belas) terhitung sejak bulan Desember 2005 sampai dengan bulan Desember 2006, masing-masing sebesar USD 10.000 (sepuluh ribu dolar Amerika Serikat) setiap bulan dan pembayaran terakhir sebesar USD 4.220 (empat ribu dua ratus dua puluh dolar Amerika Serikat) yang akan ditransfer ke rekening pihak pertama (Para Penggugat);

Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah melakukan pembayaran sewa tanah tetapi tidak seluruhnya sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 serta Statement tertanggal 8 Mei 2006 dan masih memiliki kekurangan pembayaran sewa tanah sebesar Rp. 321.782.550,- (tiga ratus dua puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus lima puluh rupiah) dan kekurangan pembayaran PBB serta gaji sebesar USD 151.585,- (seratus lima puluh satu ribu lima ratus delapan puluh lima dollar Amerika) yang belum dilunasi oleh Tergugat, dimana jangka waktu pembayaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 4 perjanjian tersebut telah terlampaui, maka dengan demikian Tergugat haruslah dinyatakan telah lalai atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum angka 3 gugatan Para Penggugat agar menyatakan hukum Tergugat telah melakukan wanprestasi adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 gugatan Para Penggugat agar menyatakan surat perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan Statement tertanggal 8 Mei 2006 batal demi hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 1267 KUHperdata menyebutkan : “pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, rugi dan bunga;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila salah satu pihak wanprestasi maka pihak yang lain selain dapat memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian maka dapat pula dituntut pembatalan perjanjian ataukah pembatalan dengan disertai ganti rugi;

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 1266 KUHPdata menyebutkan “syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si Tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka yang dapat dimintakan atau dituntut oleh salah satu pihak apabila terjadi wanprestasi adalah pembatalan perjanjian dan bukanlah menyatakan perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan Penggugat pada petitum angka 4 agar menyatakan hukum perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan statement tertanggal 8 Mei 2006 adalah batal demi hukum, adalah tidak tepat, namun karena dalam perkara ini telah terbukti Tergugat melakukan wanprestasi maka menurut Majelis Hakim adalah beralasan hukum jika perjanjian sewa menyewa tanah dan statement tersebut dibatalkan, oleh karenanya petitum pada angka 4 ini dapat dikabulkan dengan perbaikan amar sehingga menjadi berbunyi membatalkan perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan statement tertanggal 8 Mei 2006;

Menimbang, bahwa karena perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan statement tertanggal 8 Mei 2006 telah dibatalkan maka sudah sepatutnya tanah seluas 10.2726 Ha serta turutannya berupa pohon jati yang ada di atasnya dikembalikan kepada pemilik tanah di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu Para Penggugat, dengan demikian petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 1 Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
- 2 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
- 3 Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- 4 Membatalkan surat perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 7 Desember 2005 dan Statement tertanggal 8 Mei 2006;
- 5 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah seluas 10.2726 Ha serta turutannya berupa pohon jati yang ada di atasnya kepada Para Penggugat;

Disclaimer

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



- 6 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 171.000,00 (seratus tujuh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, pada hari Senin, tanggal 13 Juli 2015, oleh kami, AMIN IMANUEL BURENI, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua, I GUSTI AYU AKHIRYANI, S.H., dan NI MADE DEWI SUKRANI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr. tanggal 11 Juni 2014, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 28 Juli 2015, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I MADE SUKADANA, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I GUSTI AYU AKHIRYANI, S.H.

AMIN IMANUEL BURENI, S.H., M.H.

I GUSTI AYU AKHIRYANI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 33 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2014/PN.Sgr.



I MADE SUKADANA, S.H.

Perincian biaya :

1 Panggilan	Rp 80.000,00;
2 ATK	Rp 50.000,00;
3 Materai putusan.....	<u>Rp 6.000,00;</u>
Jumlah	Rp 171.000,00;

(Seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

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)