



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

**NOMOR: 26 /PDT/2016/PT DPS.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

----- Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara ..... gugatan antara:-----

**DILA SARINADA**, lahir 13 Maret 1958, Pekerjaan swasta, beralamat di Permata Nusa Dua IV-14, Permata Nusa Dua Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Bali yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : 1. Putu Subada Kusuma, SH.KN, 2. I Wayan Suryawan, SH, 3. Ida Ayu Diana Krisnayanthi, SH, Advokat –Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Putu Kusuma & Rekan beralamat di Graha Kusuma Jalan Patimura No. 67 Denpasar Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 November 2015 yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ; -----

----- **Lawan:** -----

**I NYOMAN REPEG ADNYANA**, bertempat tinggal di Br. Tagtag Wirasanti Lingkungan Basangkasa, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Kabupaten, Badung, Bali yang dalam hal ini diwakili oleh H.M. Sukirman, SH, pekerjaan Advokat pada kantor Advokat HM. Sukirman, SH & Partner yang beralamat di Jalan Purnawira X/7, Perumahan Pondok Purnawira, Padangsambian Klod, Denpasar Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 108/SK/HMS/V/2015, tanggal 27 Mei

*Hal. 1 dari 31 Hal.Putusan Perdata Gugatan Nomor:26/Pdt/2016/PT.DPS.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula

Tergugat ;-----

----- Pengadilan Tinggi tersebut;-----

----- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut ;-----

----- TENTANG DUDUK PERKARA

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Mei 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 Mei 2015 dalam Register Nomor 365/Pdt.G/2015/PN.Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:-----

I. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA

GUGATAN:-----

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Tergugat untuk mendapat pertanggungjawaban secara perdata dengan dasar Wanprestasi yang dilakukan Tergugat sebagaimana diatur dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ;---

II. URAIAN FAKTA-FAKTA

HUKUM:-----

1. Bahwa sekitar bulan Juli tahun 2014, Tergugat sepakat menyewakan kepada Penggugat sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 7509/Kelurahan Kuta, Surat Ukur No. 381/1999, tanggal 11 Mei 1999 luas 21,40 M2 atas nama I Nyoman Repeg Adnyana BA, yang diatasnya juga berdiri bangunan toko;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sewa menyewa tanah dan bangunan (toko) antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepakati dengan ketentuan sebagai berikut:-----

- Harga sewa tanah yang disepakati selama 30 (tigapuluh) adalah sebesar Rp. 4.514.400.000,- (Empat milyar lima ratus empat belas juta empat ratus ribu rupiah) selama 30 (tigapuluh) tahun;
- Harga sewa bangunan (toko) yang berdiri diatas tanah tersebut sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) selama 30 tahun ;-----
- Total harga sewa tanah dan bangunan (toko) sebesar Rp. 7.352.400.000.- ;-----

3. Bahwa untuk pembayaran harga sewa tanah dan bangunan (toko) oleh Penggugat dengan Tergugat disepakati secara bertahap (4 tahap pembayaran) yaitu dari tanggal 1 Oktober 2014 dan lunas sampai tanggal 1 Oktober 2016;-----

4. Bahwa oleh karena itu walaupun kesepakatan itu tidak dibuat secara notariil namun kesepakatan/perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan (toko) yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum, hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1333 KUH Perdata yang menyatakan:-----

*"Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang";-----*

Dan 1313 KUH Perdata yang menyatakan:-----

*"Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih";--*

Dan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan:-----

*"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;-----*

Hal. 3 dari 31 Hal.Putusan Perdata Gugatan Nomor:26/Pdt/2016/PT.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali dengan sepakat kedua belah pihak , atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu ;-----*

*Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan etika baik”;-----*

Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan:-----

*“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya” ;-----*

5. Bahwa atas sewa tanah dan bangunan (toko) tersebut Penggugat sudah membayar tahap pertama dan sudah diterima oleh Tergugat sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:-----

- Pembayaran Tahap Pertama sebagai tanda jadi pada tanggal 15 Juli 2014 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);---
- Pembayaran Tahap Kedua sebagai pengikatan sewa menyewa pada tanggal 1 Oktober 2014 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);-----

Sehingga total pembayaran yang sudah dilakukan Penggugat adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;-----

6. Bahwa sesuai dengan yang sudah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat kemudian pada bulan Pebruari 2015 Penggugat berniat melanjutkan kewajiban tahapan III pembayaran sewa tanah dan bangunan (toko) kepada Tergugat, namun tanpa alasan yang jelas ternyata Tergugat tidak mau menerima cicilan pembayaran sewa dari Penggugat, dan justru Penggugat secara sepihak mengirimkan surat pembatalan sewa tanggal 3 Maret 2015;-----
7. Bahwa disamping itu Tergugat juga menggembok bangunan toko yang telah di sewa oleh Penggugat tersebut;-----

### 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

8. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan sewa menyewa tanah dan bangunan (toko) antara Penggugat dengan Tergugat tersebut seharusnya Tergugat tidak dapat membatalkan secara sepihak, karena hal tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum (vide, pasal 1338 KUH Perdata);-----
9. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak bersedia menerima cicilan pembayaran sewa dan membatalkan sewa menyewa yang telah disepakati secara sepihak jelas Tergugat telah Wanprestasi (cida-  
ra janji) dan membawa kerugian kepada Penggugat, antara lain akibat digemboknya bangunan toko oleh Tergugat, maka Penggugat tidak dapat menjalankan usaha yang telah dirintisnya selama ini, dan juga Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah yang telah disewa tersebut untuk tempat kegiatan usaha;-----
10. Bahwa oleh karena Tergugat sudah menyatakan secara lisan dan juga Tergugat melalui surat secara tertulis pada tanggal 3 Maret 2015 telah membatalkan sepihak sewa yang telah disepakati, maka Penggugat telah memenuhi syarat untuk menyatakan Tergugat telah wanprestasi dan mengajukan gugatan wanprestasi ini, konform dengan HR 1-2-1957 yang menyebutkan sebagai berikut:-----  
'Seorang kreditur tidak perlu mengajukan somasi apabila debitur menolak pemenuhan prestasinya, sehingga kreditur boleh berpendirian bahwa dalam sikap penolakan demikian suatu somasi tidak akan menimbulkan suatu perubahan' ;-----
11. Bahwa untuk menghindari terjadinya kerugian bagi Penggugat karena terjadinya wanprestasi, maka berdasarkan ketentuan dalam hukum perdata Penggugat dapat menuntut hal-hal sebagai berikut:-----
1. Pembatalan (pemutusan) perjanjian;-----
  2. Pemenuhan perjanjian;-----
  3. Pembayaran ganti kerugian;-----
  4. Pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian;-----

Hal. 5 dari 31 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor:26/Pdt/2016/PT.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi ;-----

(vide, Pasal 1267 KUHPdata) ; -----

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Penggugat dalam perkara ini menuntut kepada Tergugat untuk pemenuhan kesepakatan sewa-menyewa yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat dan menuntut agar Tergugat menerima pembayaran yang telah disepakati terhadap sewa menyewa tersebut untuk sisanya sebesar Rp. 6.752.400.000,- (enam milyar tujuh ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) yang untuk pelaksanaannya dapat dengan melakukan "konsinyasi" di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;-----

13. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat tidak ilusi belaka dan menghindari agar Tergugat tidak mengalihkan tanah dan bangunan obyek sewa maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan obyek sewa Sertifikat Hak Milik No. 7509/ Kelurahan Kuta, Surat Ukur No. 381/1999, tanggal 11 Mei 1999 luas 21,40 M2 atas nama I Nyoman Repeg Adnyana BA, yang terletak di Kelurahan Kuta, kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali atau setempat dikenal dengan Jl. Sunset Road No.336, Kuta, Badung, Bali, dengan batas - batasnya sebagai berikut:-----

Utara : Jalan ;-----

Timur : Bangunan toko ;-----

Barat : Bagunan toko ;-----

Selatan : Sunset Road ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk memanggil para pihak berperkara dalam suatu sidang yang akan ditentukan untuk itu, berkenan untuk memeriksa dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut: --

III. PETITUM:-----

DALAM POKOK PERKARA:-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut ; -----
3. Menyatakan hukum bahwa kesepakatan sewa menyewa atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 7509/Kelurahan Kuta, Surat Ukur No. 381/1999, tanggal 11 Mei 1999 luas 21,40 M2 atas nama I Nyoman Repeg Adnyana BA, dan bangunan berupa toko di atasnya yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah;-----
4. Menyatakan hukum pembayaran sewa tanah dan bangunan (toko) oleh Penggugat dan sudah diterima oleh Tergugat sebagai pembayaran pertama dan kedua dengan keseluruhan pembayaran sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yaitu dengan rincian sebagai berikut:-----
  - Pembayaran Tahap Pertama sebagai tanda jadi pada tanggal 15 Juli 2014 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);---
  - Pembayaran Tahap Kedua sebagai pengikatan sewa menyewa pada tanggal 1 Oktober 2014 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);-----Adalah sah ;-----
5. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran sewa tanah dan bangunan (toko) sebesar Rp. 6.752.400.000,- (enam milyar tujuh ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) dan Penggugat sebagaimana yang sudah disepakati bersama yang untuk pelaksanaannya dapat melalui konsinyasi di Kepaniteran Pengadilan Negeri Denpasar;-----
6. Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);-----
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;-----  
Atau;-----

Hal. 7 dari 31 Hal.Putusan Perdata Gugatan Nomor:26/Pdt/2016/PT.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) ;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat memberikan jawaban tertanggal 22 Juli 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

I. DALAM KONPENSI:-----

DALAM EKSEPSI:-----

Gugatan Kabur (*obscuur libel*):-----

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi pada angka 2 menyebutkan sewa tanah sebesar Rp. 4.514.400.000,- (empat milyar lima ratus empat belas juta empat ratus ribu rupiah) dan sewa Toko Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Dengan demikian jumlah sewa tanah dan Toko adalah sebesar Rp. 4.514.400.000,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 7.514.400.000,- (tujuh milyar lima ratus empat belas juta empat ratus ribu rupiah);-----

Disisi lain Penggugat Dalam Konvensi mendalilkan total harga sewa tanah dan bangunan (toko) sebesar Rp. 7.352.400.000,- (tujuh milyar tiga ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah), sehingga nilai kontrak (sewa menyewa) menjadi kabur (*obscuur libel*). Mana yang benar apakah jumlah Rp. 7.514.400.000,- ataukah jumlah Rp. 7.352.400.00,-;-----

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi pada angka 13 menyebutkan batas-batas tanah sebagai berikut : -----

- Utara : Jalan ;-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Bangunan toko ;-----
- Barat : Bangunan toko ;-----
- Selatan : Sunset Road ;-----

Sedangkan pada kenyataannya di lapangan Jalan Sunset Road berada disebelah Barat, sehingga obyek gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*);-----

Berdasarkan uraian di atas maka gugatan Penggugat Dalam Kompensi patutlah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa Tergugat Dalam Konvensi menolak semua dalil-dalil Gugatan Penggugat Dalam Konvensi, kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Dalam Konvensi;-----
2. Penggugat Dalam Konvensi melakukan perbuatan wanprestasi terlebih dahulu. Bahwa terkait dengan dasar hukum yang diajukan oleh Penggugat Dalam Konvensi sangat tidak relevan, keliru dan tidak benar bahkan sangat berlawanan karena dalam menerapkan dasar-dasar hukum yang diajukannya tersebut sebenarnya Penggugat Dalam Konvensi yang dalam kondisinya ingkar janji (wanprestasi) terlebih dahulu dengan tidak melakukan pembayaran sewa tanah/Toko secara tepat waktu. Sebagaimana pengakuan Penggugat Dalam Konvensi dalam surat gugatannya angka 6 yang menyatakan “ ..... pada bulan Pebruari 2015 Penggugat berniat melanjutkan kewajiban tahapan III pembayaran sewa tanah dan bangunan (toko) kepada Tergugat, namun tanpa alasan yang jelas ternyata Tergugat tidak mau menerima cicilan pembayaran sewa dari Penggugat, ... dst.nya...  
“-----

Hal. 9 dari 31 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor: 26/Pdt/2016/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

Bahwa menurut kesepakatan, Penggugat Dalam Konvensi seharusnya membayar cicilan tahap Ke III tersebut pada tanggal 31 Januari 2015 sedangkan pengakuan Penggugat Dalam Konvensi berniat membayar bulan Pebruari 2015. Dengan demikian Penggugat Dalam Konvensilah yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terlebih dahulu. Terlebih-lebih Penggugat Dalam Konvensi hanya janji janji dan berniat membayar saja, tapi tidak bisa membuktikan dirinya mempunyai uang. Bahkan telah diberikan kesempatan membayar pada tanggal 26 Mei 2015, akan tetapi Penggugat Dalam Konvensi tidak bisa membuktikan dirinya mempunyai uang untuk melunasi pembayaran ke III sewa tanah sebesar Rp. 3.752.400.000,- dan sewa Toko sebesar Rp. 1.000.000.000,-. Oleh karena Penggugat Dalam Konvensi sudah melakukan perbuatan Wanprestasi terlebih dahulu maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat Dalam Konvensi ditolak;-----

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi angka II.1. adalah benar adanya dimana sekitar bulan Juli 2014 Tergugat Dalam Konvensi ada rencana menyewakan kepada Penggugat Dalam Konvensi sebidang tanah Sertifikat Hak milik No. 7509/Kelurahan Kuta, Surat Ukur No. 381/1999, tanggal 11 Mei 1999. Akan tetapi luasnya tidak benar 21,40 m2 melainkan 2.140 m2 atas nama I Nyoman Repeg Adnyana BA yang di atasnya juga berdiri bangunan Toko;-----

--

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi angka II.2. terkait dengan harga sewa tanah sebesar Rp. 4.514,400.000,- adalah tidak benar dan Penggugat Dalam Konvensi harus membuktikannya;-----

5. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi angka II.3. yang menyatakan pembayaran sewa tanah dan bangunan (toko) oleh Penggugat dengan Tergugat disepakati secara bertahap

### 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

(4 tahap pembayaran) yaitu dari tanggal 1 Oktober 2014 dan lunas sampai tanggal 1 Oktober 2016. Oleh karenanya Penggugat Dalam Konvensi \_\_\_\_\_ bekewajiban membuktikannya;-----

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi angka II.4. yang pada intinya mendalilkan beberapa dasar hukum adalah tidak benar karena Penggugat Dalam Konvensi salah/keliru menafsirkan dasar hukum yang diajukan tersebut untuk diterapkan dalam perkara *a quo*;

7. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi angka II.5. yang menyatakan, atas sewa tanah dan bangunan (toko) tersebut Penggugat sudah membayar tahap pertama dan sudah diterima oleh Tergugat sebesar Rp. 600.000.000,- Bahwa dalil ini tidak benar karena pembayaran Rp. 600.000.000,- tersebut adalah hanya pembayaran ke I dan ke II sewa tanah saja. Sedangkan sewa bangunan (toko) belum dibayar sama sekali. Karena dalil ini dibantah maka Penggugat Dalam Konvensi berkewajiban untuk membuktikannya;-----

8. Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi angka II.6., angka II.7., angka II.8. angka II.9, angka II.10. dan angka II.11. yang menyatakan antara lain : pada bulan Pebruari 2015 Penggugat berniat melanjutkan kewajiban tahap ke III pembayaran sewa tanah dan bangunan (toko) kepada Tergugat, namun tanpa alasan yang jelas ternyata Tergugat tidak mau menerima cicilan pembayaran sewa dari Penggugat, dan justru Tergugat secara sepihak mengirimkan surat pembatalan sewa tanggal 3 Maret 2015, Tergugat menggembok pintu toko dan Tergugat telah Wanprestasi sehingga Penggugat dapat menuntut Pemenuhan Perjanjian. Bahwa dalil-dalil Penggugat Dalam Konvensi

Hal. 11 dari 31 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor: 26/Pdt/2016/PT.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini tidak benar dan mengada-ada sehingga Tergugat Dalam  
Konvensi menanggapi sebagai  
berikut :-----

--

a. Niat Penggugat Dalam Konvensi untuk melakukan  
pembayaran ke III hanya tinggal niat dan janji-janji belaka  
karena kenyataannya Penggugat Dalam Konvensi tidak  
pernah bisa membuktikan dirinya punya uang untuk  
pembayaran ke III  
tersebut;-----

----

b. Bahwa Tergugat Dalam Konvensi tidak mau menerima  
pembayaran ke III karena pada saat itu Penggugat Dalam  
Konvensi tidak membawa uang dan tidak bisa membuktikan  
dirinya punya uang serta pada bulan Pebruari 2015, waktu  
pembayaran ke III sudah lewat waktu jatuh tempo sehingga  
sebenarnya Penggugat Dalam Konvensi telah dalam kondisi  
Wanprestasi terlebih  
dulu;-----

c. Bahwa Tergugat Dalam Konvensi membatalkan sewa  
menyewa karena Penggugat Dalam Konvensi sudah  
Wanprestasi terlebih dahulu tidak melakukan pembayaran  
tepat waktu dan sangat merugikan Tergugat Dalam  
Konvensi;-----

d. Bahwa Tergugat Dalam Konvensi menggembok pintu Toko  
adalah sah karena Toko tersebut adalah milik Tergugat  
Dalam Konvensi dan sewanya sama sekali belum pernah  
dibayar oleh Penggugat Dalam  
Konvensi;-----

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi angka II.12 yang pada intinya menuntut Tergugat Dalam Rekonvensi menerima sisa pembayaran yang telah disepakati sebesar Rp. 6.752.400.000,- (enam milyar tujuh ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) yang untuk pelaksanaannya dapat dengan melakukan "konsinyasi" di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar. Bahwa dalil ini tidak benar, bohong dan mengada-ada. Hal ini membuktikan Penggugat Dalam Konvensi masih saja hanya berniat dan janji-janji belaka karena tidak ada permohonan konsinyasi yang diajukannya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dan memang Penggugat Dalam Konvensi tidak dapat membuktikan dirinya mempunyai uang sebesar Rp. 6.752.400.000,- (enam milyar tujuh ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah). Oleh karenanya gugatan Penggugat Dalam Konvensi patutlah ditolak; -----

10. Bahwa dalil gugatan Penggugat Dalam Konvensi angka II.13. yang intinya memohon agar diletakan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan obyek sewa, patutlah ditolak karena permohonannya tidak memiliki alas hak yang sah, bahkan Penggugat Dalam Konvensi sudah dalam keadaan ingkar janji (wanprestasi);-----

11. Bahwa demikian pula permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) patutlah ditolak karena permohonannya tidak memiliki alas hak yang sah, bahkan Penggugat Dalam Konvensi sudah dalam keadaan ingkar janji (wanprestasi);---

Bahwa berdasarkan semua uraian di atas sudah sewajarnya gugatan Penggugat Dalam Konvensi di tolak seluruhnya;-----

## II. DALAM REKONVENSI : -----

1. Bahwa segala hal yang terurai dalam jawaban Konvesi berlaku sebagai hal yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini;-----

Hal. 13 dari 31 Hal.Putusan Perdata Gugatan Nomor:26/Pdt/2016/PT.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi memiliki sebidang tanah seluas 2.140 m2 sertifikat HM. No. 7509 atas namal Nyoman Repeg Adnyana BA, terletak di Lingkungan Basangkasa, Seminyak Jl. Sunset Rood No. 336; dengan batas-batas tanah sebagai berikut :---

- Sebelah Utara : Hotel Santika ;-----
- Sebelah Barat : Jalan sunset Road ;-----
- Sebelah Selatan : Toko sekarang Gang pribadi ;-----
- Sebelah timur : Jalan raya ;-----

3. Bahwa tanah seluas 2.140 m2 tersebut terdiri dari :-----

- a. Di bagian depan yakni seluas 528 m2 telah dibangun Toko oleh Penggugat Dalam Rekonvensi sebanyak 4(empat) ruangan beserta tempat parkir;-----
- b. Di bagian belakang yakni seluas 1.612 m2 masih berupa tanah kosong;-----

4. Bahwa dalam bulan Juli 2014 terjadi pembicaraan sewa menyewa seluruh tanah seluas 2.140 m2 tersebut beserta bangunan Toko di atasnya antara Penggugat Dalam Rekonvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi dengan syarat-syarat yang intinya sebagai berikut :-----

- a. Jangka waktu sewa menyewa selama 30 tahun terhitung sejak 01 Oktober 2015;-----
- b. Sewa menyewa tanah dan bangunan ini hanya untuk tempat usaha Pak Dila Sarinada (Tergugat Dalam Rekonvensi), tidak boleh dialihkan atau dikerjasamakan dengan pihak lain;-----
- c. Harga sewa tanah di bagian depan seluas 528 m2 (termasuk Toko dan tempat parkir) adalah sebesar Rp. 100.000.000,- pertahun sehingga sewa selama 30 tahun adalah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);-----
- d. Harga sewa tanah di bagian belakang seluas 1.612 m2 adalah sebesar Rp. 9.000.000,- per are pertahun sehingga sewa selama





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

30 tahun adalah Rp. 4.352.400.000,- (empat milyar tiga ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);-----

e. Dengan demikian jumlah sewa tanah keseluruhan dan bangunan Toko selama 30 tahun adalah Rp. 7.352.400.000,- (tujuh milyar tiga ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);-----

5. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2014 Tergugat Dalam Rekonvensi baru melakukan pembayaran Ke I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan berjanji pada tanggal 1 Oktober 2014 akan membayar lunas sewa tanah di bagian belakang sebesar Rp. 4.252.400.000,- (empat milyar dua ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) dan membayar sewa tanah di bagian depan/Toko selama 10 tahun pertama sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Dengan demikian Tergugat Dalam Rekonvensi berjanji akan melakukan pembayaran kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp. 5.252.400.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) pada tanggal 1 Oktober 2014;-----

6. Bahwa pada tanggal 1 Oktober 2014 sesuai dengan janji dari Tergugat Dalam Rekonvensi maka Penggugat Dalam Rekonvensi melakukan penagihan uang sebesar Rp. 5.252.400.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah); ternyata Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai uang dan minta perubahan jadwal pembayaran serta pada saat itu Tergugat Dalam Rekonvensi hanya melakukan pembayaran Ke II sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Dengan demikian Tergugat Dalam Rekonvensi baru melakukan pembayaran sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah). Harga sewa tanah dan Toko keseluruhannya berjumlah Rp. 7.352.400.000,- sedangkan baru dibayar sebesar Rp. 600.000.000,- sehingga sisa sewa keseluruhan yang belum dibayar sebesar Rp. 6.752.400.000,- (enam

Hal. 15 dari 31 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor: 26/Pdt/2016/PT.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar tujuh ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);-----

7. Bahwa sisa yang belum dibayar sebesar Rp. 6.752.400.000,- (enam milyar tujuh ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah), telah disepakati pembayaran sebagai berikut :-----

a. Pembayaran ke II : 31 Januari 2015 (sewa tanah Rp. 3.752.400.000,- ditambah sewa toko Rp. 1.000.000.000,- );--

b. Pembayaran ke IV : 01 Oktober 2015 (sewa toko saja Rp. 1.000.000.000,-);-----

c. Pelunasan : 01 Oktober 2016 (sewa toko saja Rp. 1.000.000.000,-);-----

8. Bahwa untuk pembayaran ke III sebesar Rp. 3.752.400.000,- + Rp. 1.000.000.000,- yang jatuh tempo pada tanggal 31 Januari 2015 tidak dipenuhi oleh Tergugat Dalam Rekonvensi;-----

9. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi sudah berkali-kali menghubungi Tergugat Dalam Rekonvensi untuk menagih pembayaran ke III, akan tetapi Tergugat Dalam Rekonvensi selalu menunda-nunda dengan alasan belum dapat investor, padahal dalam pembicaraan antara Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat Dalam Rekonvensi tidak ada kesepakatan untuk pengalihan kontrak (over contract) atau dikerjasamakan dengan pihak lain. Hal ini membuktikan adanya etika tidak baik dari Tergugat Dalam Rekonvensi karena dengan akan melibatkan investor telah melanggar kesepakatan;-----

10. Bahwa setelah sekitar sebulan Penggugat Dalam Rekonvensi menunggu pelunasan pembayaran ke III tersebut, tidak ada penyelesaian dari Tergugat Dalam Rekonvensi sehingga pada tanggal 3 Maret 2015 Penggugat bersurat kepada Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membatalkan rencana sewa menyewa tersebut dan bermaksud

### 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

mengembalikan pembayaran uang sewa Ke I dank Ke II sebesar Rp.  
600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat Dalam  
Rekonvensi ;-----

11. Bahwa surat pembatalan rencana sewa menyewa 3 Maret 2015 tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat Dalam Rekonvensi serta Penggugat Dalam Rekonvensi tidak bisa bertemu dengan Tergugat Dalam Rekonvensi dan sulit menghubungi Tergugat Dalam Rekonvensi karena tidak mengetahui alamat Tergugat Dalam Rekonvensi. Oleh karenanya Penggugat Dalam Rekonvensi terpaksa menggembok pintu toko milik Penggugat Dalam Rekonvensi dengan tujuan agar bisa bertemu dengan Tergugat Dalam Rekonvensi ;-----

12. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2015 Tergugat Dalam Rekonvenai menemui Penggugat Dalam Rekonvensi dan pada saat itu juga diadakan musyawarah terhadap permasalahan ini di rumah Kepala Lingkungan Basangkasa yang intinya :-----

- a. Tergugat Dalam Rekonvensi tetap bersikukuh menginginkan menyewa tanah dan Toko tersebut;-----
- b. Tergugat Dalam Rekonvensi menyatakan siap melakukan pembayaran kapan saja dan uang sudah ditaruh di Notaris berupa cek;-----
- c. Jawaban dari Penggugat Dalam Rekonvensi bahwa masih membicarakan dengan keluarga;-----

13. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2015 atas permintaan Tergugat Dalam Rekonvensi, Penggugat Dalam Rekonvensi telah membuka gembok pintu toko untuk mengeluarkan barang-barang yang dipesan oleh pembeli;-----

14. Bahwa setelah Penggugat Dalam Rekonvenai membicarakan dengan keluarga mengenai masalah keterlambatan pembayaran ke III tersebut serta mengingat uang pembayaran ke III menurut Tergugat Dalam Rekonvensi sudah ada di Notaris berupa cek maka Penggugat Dalam

Hal. 17 dari 31 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor: 26/Pdt/2016/PT.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi melalui surat peringatan/somasi No. 102/HMS/V/2015 tanggal 21 Mei 2015 memberikan kesempatan kepada Tergugat Dalam Rekonvensi selama 4 (empat) hari yakni selambat-lambatnya pada hari Selasa tanggal 26 Mei 2015 Tergugat Dalam Rekonvensi harus sudah melunasi pembayaran ke III tersebut sebesar sewa tanah Rp. 3.752.400.000,- ditambah sewa Toko sebesar Rp. 1.000.000.000,- atau sama dengan Rp. 4.752.400.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);-----

15. Bahwa ternyata Tergugat Dalam Rekonvensi menanggapi somasi tersebut di atas melalui surat kuasa hukumnya tanggal 22 Mei 2015 No. 122/KR-22/V/2015, mengelak melakukan pembayaran ke III sebesar sewa tanah Rp. 3.752.400.000,- ditambah sewa toko Rp. 1.000.000.000,- dengan dalih bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi untuk melunasi pembayaran III (ke-tiga) paling lambat hari Selasa, 26 Mei 2015 sangat tidak rasional karena Penggugat Dalam Rekonvensi belum melengkapi surat-surat asli dan dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan sewa menyewa tersebut;-----

Bahwa hal ini hanya akal bohong dari Tergugat Dalam Rekonvensi untuk menunda-nunda pembayaran, bahkan membuktikan bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memiliki uang pembayaran ke III tersebut;-----

16. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi melalui surat Peringatan/Somasi ke 2 tertanggal 23 Mei 2015 No. 102a/HMS/V/2015 telah menanggapi surat Kuasa Hukum Tergugat Dalam Rekonvensi yang intinya :-----

- a. Waktu untuk melunasi pembayaran ke III selambat-lambatnya hari Selasa tanggal 26 Mei 2015 masih sangat rasional karena dalam pertemuan di rumah Kepala Lingkungan Basangkasa dengan disaksikan oleh beberapa

### 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

orang, Tergugat Dalam Rekonvensi mengatakan uang sudah ada di Notaris;-----

b. Sertifikat tanah dan IMB. Toko sudah ada dan sejak dulu disimpan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi. Hal ini sebenarnya sudah diketahui oleh Tergugat Dalam Rekonvensi karena Tergugat Dalam Rekonvensi sudah pernah menyewa sebagian tanah dan toko tersebut;-----

c. Bahwa hari Selasa tanggal 26 Mei 2015 tersebut adalah suatu kebijaksanaan yang diberikan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi untuk menunda pembayaran sewa ke III, sedangkan pembuatan Akta sewa menyewa melalui Notaris dapat dilakukan hari berikutnya;-----

d. Atau jangan - jangan Tergugat Dalam Rekonvensi telah

berbohong mengatakan uang sudah ada di Notaris, akan tetapi sebenarnya uang tersebut tidak ada;-----

17. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2015 Tergugat Dalam Rekonvensi datang ke rumah Penggugat Dalam Rekonvensi, menyatakan siap melunasi pembayaran ke III di Notaris dan mengajak Penggugat Dalam Rekonvensi ke Notaris besoknya dengan menyiapkan sertifikat asli, KTP. Dan Kartu Keluarga (KK);-----

18. Bahwa besoknya pada Hari Selasa tanggal 26 Mei 2015 Penggugat Dalam Rekonvensi bersama keluarga dan seorang warga lingkungan Basangkasa serta bersama Tergugat Dalam Rekonvensi datang ke Kantor Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat Dalam Rekonvensi yakni Notaris I Wayan Sugitha, SH. Jl. Patimura No. 63 dengan tujuan menerima pembayaran ke III, namun ketika Notaris ditanya masalah kesiapan uang ternyata uang tidak ada di Notaris, masih ada di Jakarta di

Hal. 19 dari 31 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor: 26/Pdt/2016/PT.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

partner bisnis Tergugat Dalam Rekonvensi. Disini kelihatan sekali Tergugat Dalam Rekonvensi licik dan berbohong karena dalam pertemuan di rumah Kepala Lingkungan Basangkasa pada tanggal 15 Mei 2015, Tergugat Dalam Rekonvensi menyatakan siap melakukan pembayaran kapan saja dan uang sudah ditaruh di Notaris berupa cek. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi sejak tanggal jatuh tempo (31 Januari 2015) tidak pernah memiliki uang untuk melakukan pembayaran tahap ke III sebesar Rp. 3.752.400.000,- dan sewa Toko Rp. 1.000.000.000,-;-----

19. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka terbukti Tergugat Dalam Rekonvensi sudah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) terlebih dahulu sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi sangatlah dirugikan. Oleh karenanya berdasarkan pasal 1266 dan 1267 KUH. Perdata Penggugat Dalam Rekonvensi mohon agar Yang Mulya Majelis Hakim berkenan membatalkan Kesepakatan sewa menyewa tanah dan Toko a quo;-----

20. Bahwa karena kesepakatan sewa menyewa dibatalkan, maka Tergugat Dalam Rekonvensi mohon dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan Toko tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat Dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong, dan lasia serta sesuai dengan keadaan semula, bila perlu dengan bantuan alat kepolisian;-----

21. Bahwa atas perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi yang telah memanfaatkan tanah dan toko tersebut sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan bulan Juni 2015 selama 9 (sembilan) bulan. maka Penggugat Dalam Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan patut mendapatkan ganti kerugian materiil sebagai berikut :-----

- Ganti rugi pemanfaatan tanah seluas 1.612 m2 (16,12 are) Selama 9 bulan @ Rp. 9.000.000,- per are pertahun =





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9/12 x Rp. 9.000.000,- x 16,12 are ..... = Rp. 108.810.000,-

- Ganti rugi pemanfaatan Toko dan tanah seluas 528 m2 (5,28 are) Selama 9 bulan @ Rp. 100.000.000,-  
pertahun = 9/12 x Rp. 100.000.000,-  
..... = Rp. 75.000.000,-

Jumlah ganti rugi materiil ..... = Rp.183.810.000,-

(seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);-----

22. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi yang janji-janji kosong melakukan pembayaran, menunda-nunda pembayaran, mengakibatkan Penggugat Dalam Rekonvensi mengalami depressi, setress, pikiran galau/kacau sehingga sakit- sakitan sampai opname dan oprasi di rumah sakit. Oleh karenanya sudah sepatutnya Penggugat Dalam Rekonvensi menuntut ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah);-----

23. Bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan pembayaran Ke I dan Ke II sebesar Rp. 600.000.000,- , oleh karenanya Penggugat Dalam Rekonvensi siap mengembalikan uang yang dibayarkan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp. 600.000.000, dikurangi ganti rugi Materiil Rp. 183.810.000,- serta dikurangi ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 200.000.000,- atau sama dengan Rp. 216.190.000,-(dua ratus enam belas juta seratus sembilan puluh ribu rupiah);-----

Dengan demikian Tergugat Dalam Rekonvensi sudah sepatutnya dihukum untuk menerima pengembalian uang sebesar Rp. 216.190.000,-(dua ratus enam belas juta seratus sembilan puluh ribu rupiah) ;-----

24. Bahwa untuk menghindari adanya kerugian Penggugat Rekonvensi yang lebih besar akibat dari berlarut larutnya penyelesaian perkara ini sampai

Hal. 21 dari 31 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor:26/Pdt/2016/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

mempunyai kekuatan hukum tetap dan tuntas dieksekusi maka sudah sangat wajar kepada Tergugat Dalam Rekonvensi dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari terhutang mulai 1 Juli 2015 sampai dengan eksekusi selesai dilaksanakan;-----

25. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi sangat berkepentingan dan sangat mendesak untuk memanfaatkan tanah dan bangunan Toko tersebut secara berdayaguna dan berhasil guna, maka sangat beralasan Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Yang Mulya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walupun Tergugat Dalam Rekonvensi melakukan perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);-----

## III. PERMOHONAN:-----

Demikian Jawaban Gugatan dan Gugatan Rekonvensi ini disampaikan dengan permohonan sudilah kiranya Yang Mulya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

## DALAM KONVENSI :-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Konvensi ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak Gugatan Penggugat Dalam Konvensi seluruhnya;-----

## DALAM REKONVENSI ;-----

- Menerima Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi seluruhnya;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum Tergugat Dalam Rekonvensi telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap persetujuan/kesepakatan sewa menyewa tanah seluas 2.140 m2 sertifikat HM. No. 7509 atas namal Noman Repeg Adnyana BA, beserta bangunan Toko yang berdiri di atasnya, terletak di Lingkungan Basangkasa, Seminyak Jl. Sunset Rood No. 336; dengan batas-batas tanah sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara : Hotel Santika ;-----
- Sebelah Barat : Jalan sunset Road ;-----
- Sebelah Selatan : Toko sekarang Gang pribadi ;-----
- Sebelah timur : Jalan raya;-----

3. Menyatakan hukum persetujuan/kesepakatan sewa menyewa tanah antara Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat Dalam Rekonvensi atas tanah seluas 2.140 m2 sertifikat HM. No. 7509 atas namal Noman Repeg Adnyana BA beserta bangunan Toko yang berdiri di atasnya, terletak di Lingkungan Basangkasa, Seminyak Jl. Sunset Rood No. 336; dengan batas-batas tanah sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara : Hotel Santika ;-----
- Sebelah Barat : Jalan sunset Road;-----
- Sebelah Selatan : Toko sekarang Gang pribadi ;-----
- Sebelah timur : Jalan raya;-----

Adalah batal;-----

4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah beserta bangunan Toko tersebut dalam dictum 3 serta menyerahkannya kepada Penggugat Dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong dan

*Hal. 23 dari 31 Hal.Putusan Perdata Gugatan Nomor:26/Pdt/2016/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

lasia serta sesuai dengan keadaan semula, bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian;-----

5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp. 183.810.000,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);-----

6. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);-----

7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi menerima pengembalian uang pembayaran Ke I dan Ke II sebesar Rp. 600.000.000,- dikurangi uang ganti kerugian materiil Rp. 183.810.000,- dan ganti kerugian immaterial Rp. 200.000.000,- atau sebesar Rp. 216.190.000,- (dua ratus enam belas juta seratus sembilan puluh ribu rupiah);-----

8. Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :-----

Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tegugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

----- Atau apabila Yang Mulya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

## 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

----- Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 365/Pdt.G/2015/PN.Dps. Tanggal 26 Oktober 2015, yang amarnya sebagai berikut :-----

DALAM KONPENS:-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menolak Eksepsi Tergugat;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa kesepakatan sewa menyewa atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 75O9, Surat Ukur No. 381/1999, tanggal 11 Mei 1999 luas 2140 M2 atas nama I Nyoman Repeg Adnyana, BA, dan bangunan berupa toko di atasnya yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berlaku sampai tanggal 31 Januari 2015;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENS:-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;-----
2. Menyatakan hukum Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap persetujuan/kesepakatan sewa menyewa tanah seluas 2140 m2

Hal. 25 dari 31 Hal.Putusan Perdata Gugatan Nomor:26/Pdt/2016/PT.DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat hak milik No. 7509 atas namal Noman Repeg Adnyana BA,  
beserta bangunan Toko yang berdiri di atasnya, terletak di Lingkungan  
Basangkasa, Seminyak Jl. Sunset Rood No. 336; dengan batas-batas  
tanah sebagai  
berikut :-----

- Sebelah Utara : Hotel Santika ;-----
- Sebelah Barat : Jalan sunset Road ;-----
- Sebelah Selatan : Gang pribadi ;-----
- Sebelah timur : Jalan raya; -----

3. Menyatakan hukum persetujuan/kesepakatan sewa menyewa tanah  
antara Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat Dalam  
Rekonvensi atas tanah seluas 2140 m2 sertifikat HM. No. 7509 atas  
namal Nyoman Repeg Adnyana BA beserta bangunan Toko yang berdiri  
di atasnya, terletak di Lingkungan Basangkasa, Seminyak Jl. Sunset  
Road No. 336; dengan batas-batas tanah sebagai  
berikut :-----

- Sebelah Utara : Hotel Santika ;-----
- Sebelah Barat : Jalan sunset Road;-----
- Sebelah Selatan : Gang pribadi ;-----
- Sebelah timur : Jalan raya;-----

adalah batal sejak tanggal 31 Januari 2015;-----

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang mendapat hak  
dari padanya untuk mengosongkan tanah beserta bangunan Toko  
tersebut, yang terletak di Lingkungan Basangkasa, Seminyak Jl. Sunset  
Road No. 336; dengan batas-batas tanah sebagai  
berikut :-----

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Hotel Santika ;-----
- Sebelah Barat : Jalan Sunset Road ;-----
- Sebelah Selatan : Gang pribadi ;-----
- Sebelah timur : Jalan raya;-----

serta menyerahkannya kepada Penggugat Dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong dan lasia serta sesuai dengan keadaan semula, bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian;-----

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 183.810.000,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);-----

6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;--

## DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI;-----

Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 741.000,- ( Tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 365/Pdt.G/2015/PN.Dps.yang dibuat oleh I Ketut Sulendra, S.H.,Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,yang menyatakan bahwa tanggal 6 November 2015 Penggugat melalui kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 365/Pdt.G/2015/PN.Dps. Tanggal 26Oktober 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 3 Desember 2015;-----

----- Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding;-----

*Hal. 27 dari 31 Hal.Putusan Perdata Gugatan Nomor:26/Pdt/2016/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 kepada pihak Terbanding semula Tergugat pada tanggal 3 Desember 2015 dan kepada pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Desember 2015, masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini;-----

## ----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

----- Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 365/Pdt.G/2015/PN.Dps. Tanggal 26 Oktober 2015, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 365/Pdt.G/2015/PN.Dps. Tanggal 26 Oktober 2015 beralasan hukum untuk dikuatkan;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;-----

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 365/Pdt.G/2015/PN.Dps. Tanggal 26 Oktober 2015, yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.- (Seratus lima puluh ribu rupiah)-----

----- Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari: Selasa, tanggal 19 April 2016, oleh kami, Agus Subekti, S.H., M.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai Hakim Ketua, Surya Perdamaian, S.H. dan Bambang Sunarto Utoyo, S.H. M.H.Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar: Nomor: 26/Pen.Pdt/2016/PT.DPS. tanggal 4 Februari 2016, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 27 April 2016 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu I Gusti Ngurah Suandha, S.H.,

Hal. 29 dari 31 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor: 26/Pdt/2016/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

Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Denpasar dan tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.-----

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

t t d.

t t d.

Surya Perdamaian, S.H.

Agus Subekti, S.H., M.H.

t t d.

Bambang Sunarto Utoyo, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

t t d.

I Gusti Ngurah Suandha, S.H.

Perincian biaya perkara Banding :-----

1. Redaksi putusan akhir ... Rp. 5.000,-

2. Meterai putusan akhir .... Rp. 6.000,-

4. Pemberkasan ..... Rp. 139.000,-

Jumlah ...Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);--

Untuk salinan resmi

Denpasar, April 2016

Panitera

H. BAMBANG HERMANTO WAHID,SH.M.Hum.

## 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Nip.: 19570827 1986603 1 006

Hal. 31 dari 31 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor: 26/Pdt/2016/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)