



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **I KETUT ADI PUTRA**, Tempat/Tgl.lahir: Gianyar / 31-12-1968,Laki-laki, Pekerjaan : Petani , Agama: Hindu, Status : Kawin, Pendidikan : SMA ,alamat: Banjar Dukuh, Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar. Selanjutnya disebut sebagai

PENGUGAT I.

2. **I NYOMAN JENGKI**, Tempat/Tgl.lahir: Dukuh / 08-10-1966 , Laki-laki, Pekerjaan : Swasta , Agama: Hindu, Status : Kawin, Pendidikan : SMA ,alamat: Jalan Majapahit ,Desa Dajan Peken, Kec. Tabanan, Kabupaten Tabanan. Selanjutnya disebut sebagai
..... PENGUGAT II.

Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara ini memberi kuasa untuk hadir dipersidangan kepada Kuasa Hukumnya yang masing-masing bernama **I WAYAN KOPLOGANTARA, SH. MH**, Tempat/Tgl.lahir : Akta,18-01-1968, Laki-laki, Pekerjaan : Advokat, Agama: Hindu,Status : Kawin, Pendidikan :Sarjana, NIA : 017-00111/KAI-WT/2008, berlaku s/d 30 Mei 2019, alamat KTP : Banjar Akta, Ds. Ketewel, Kec .Sukawati ,Kab. Gianyar , Advokat dan Konsultan Hukum I WAYAN KOPLOGANTARA, SH.MH. beralamat di Jalan Pratu Made Rambug., No. 59 Banjar Sasih-Batubulan, Kec. Sukawati, Kab. Gianyar. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 21 Desember 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar, pada hari Rabu, tanggal 27 Desember 2017, dibawah Reg. No : 444/2017. Selanjutnya disebut sebagai. **PARA PENGUGAT.**

LAWAN

Halaman 1 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I **WAYAN YANTO, ST**, Tempat/tanggal lahir : Banjar Sanding/18-07-1975, Pekerjaan : Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Agama : Hindu, Laki-laki, alamat : Banjar Sanding, Desa Sanding, Kecamatan : Tampaksiring, Kabupaten Gianyar. Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada I **NYOMAN EDI IRAWAN, S.Pd., SH., MH.**, I **WAYAN SUTHA WIRAWAN, SH., IG.A.G. KENCANA PUTERA, SH.** dan I **WAYAN KIRIM, SH.** Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum I **NYOMAN EDI IRAWAN, S.Pd., SH., MH & Partners**, beralamat di Jalan Trengguli No. 122 Denpasar. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 5 Januari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar, pada hari Kamis, tanggal 11 Januari 2018, dibawah Reg. No: 22/2018. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gianyar, Nomor : 222/Pdt.G/2017/PN Gin, tertanggal 27 Desember 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang bersangkutan.

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar, Nomor : 222/Pdt.G/2017/PN Gin, tertanggal 28 Desember 2017, tentang Penetapan Hari sidang.

Telah membaca dan mempelajari surat-surat beserta bukti-bukti dalam berkas perkara yang bersangkutan.

Telah mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pihak Penggugat dan Tergugat.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap Surat Gugatannya tertanggal 27 Desember 2017 telah mendaftarkan Surat Gugatan tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 27 Desember 2017 dibawah register perkara perdata Nomor : 222/Pdt.G/2017/PN Gin, mengutarakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I adalah sebagai Pemilik Yang Sah atas tanah Hak Milik Nomor: 01442, terletak di Desa Kenderan, luas:1024 M2, atas nama: I Ketut Adi Putra, , dengan batas-batas sebagai berikut : Utara :jalan, Timur: tanah milik, selatan : tanah milik, barat: tanah I Nyoman Jengki dan Penggugat II

Halaman 2 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sebagai Pemilik Yang Sah atas tanah Nomor: 01639, terletak di Desa Kenderan, luas: 1024 M2, atas nama: I Nyoman Jengki, dengan batas-batas sebagai berikut : utara : Jalan , Timur: tanah I Ketut Adi Putra, selatan : tanah milik , barat: jalan yang selanjutnya tanah-tanah tersebut diatas disebut sebagai : **TANAH SENGKETA**.

2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dengan Pihak Tergugat masing-masing pada tanggal 03-10-2016 telah membuat perjanjian Sewa Menyewa dihadapan Notaris I MADE DWITA,SH.,/ Notaris di Kabupaten Gianyar , dimana sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa , yakni :Akta Nomor :08 tertanggal 03-10-2016," antara Penggugat I dengan Tergugat dan Akta Nomor 09 tertanggal 03 -10-2016, antara Penggugat II dengan Tergugat, dimana baik Penggugat I ,Penggugat II, dan Tergugat dihadapan Notaris telah menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Sengketa secara Sah, karenanya akta No 08 tertanggal 03-10-2016 antara Penggugat I dengan Tergugat , dan Akta No 09 tertanggal 03 -10-2016 antara Penggugat II dengan Tergugat tentang Sewa Menyewa Tanah Sengketa yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH., / Notaris di Kabupaten Gianyar adalah SAH.
3. Bahwa sesuai Akta No 08 tertanggal 03-10-2016, dan Akta No 09 tertanggal 03 -10-2016 Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat I, dan Penggugat II dengan Tergugat masing-masing selama 35 tahun dan dalam Pasal 2 nya telah disepakati harga sewa menyewa Tanah Sengketa masing-masing dengan harga sebesar Rp.550.000 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per are per tahun ,sehingga total harga sewa keseluruhan masing-masing untuk tanah Penggugat I sebesar RP. 197.120.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah) dan untuk tanah Penggugat II sebesar RP. 197.120.000,- - (seratus Sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah), dengan rician Pembayaran masing-masing sebagai berikut :
 - Pembayaran tahap Pertama (pada tanggal 31-01-2017) sebesar 10 % atau sebesar Rp.19.712.000,-(Sembilan belas juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah).
 - Pembayaran tahap kedua sebesar 30 % atau sebesar Rp.59.136.000,- (lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah), enam (6) bulan terhitung setelah pembayaran tahap Pertama.
 - Pembayaran tahap Ketiga sebesar 30 % atau sebesar Rp.59.136.000,- (lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah), enam (6) bulan terhitung setelah pembayaran tahap Kedua.

Halaman 3 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran tahap Keempat sebesar 30 % atau sebesar Rp.59.136.000,- (lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah), enam (6) bulan terhitung setelah pembayaran tahap Ketiga.
- 4. Bahwa sejak tanggal 03-10-2016 dimana perjanjian Sewa Menyewa Tanah Sengketa tersebut ditandatangani masing-masing oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat dihadapan Notaris I Made Dwita,SH/Notaris di Kabupaten Gianyar sampai Gugatan ini diajukan Tergugat tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk membayar Sewa Tanah Sengketa , pula tanpa hak Tergugat diatas Tanah Sengketa telah mendirikan bangunan-bangunan untuk kegiatan Pariwisata / bangunan Pondok Wisata ,dimana Penggugat I dan Penggugat II telah menderita kerugian karenanya Perbuatan dari Tergugat yang tidak pernah membayar Sewa Tanah Sengketa sebagai “Perbuatan Wanprestasi “, untuk itu sudah sepatutnya Perjanjian Sewa Menyewa ,yakni :Akta Nomor 08 tertanggal 03-10-2016,” antara Penggugat I dengan Tergugat dan Akta Nomor 09 tertanggal 03 -10-2016, antara Penggugat II dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita,SH/Notaris di Kabupaten Gianyar dinyatakan Hapus, Batal,dan tidak berlaku lagi.
- 5. Bahwa oleh Karena Perbuatan Tergugat yang tidak pernah melakukan kewajibannya untuk membayar sewa Tanah Sengketa sebagaimana yang telah ditetapkan masing-masing didalam Pasal 2 Akta No 08 tertanggal 03-10-2016 dan Akta No.09 tertanggal 03-10-2016 dan pula tanpa hak Tergugat telah membangun bangunan Pondok Wisata sebagai “Perbuatan Wanprestasi “, maka sudahlah patut kepada Tergugat dihukum untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan membongkar semua bangunan Pondok Wisata yang dibangun oleh Tergugat diatas Tanah Sengketa.
- 6. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi dimana Tergugat tidak bisa melakukan Pembayaran Sewa Tanah Sengketa sebagaimana yang telah ditetapkan , maka sudahlah patut Tergugat dihukum untuk membayar Denda sebesar 1,5 % dari nilai Sewa Tanah Sengketa masing-masing sebesar Rp.197.120.000,- atau sebesar Rp.2.956.800,- kepada Penggugat I dan Penggugat II.
Bahwa Perbuatan Tergugat yang tidak pernah membayar sewa Tanah Sengketa dan pula telah mendirikan bangunan Pondok Wisata diatas Tanah Sengketa telah membuat Keluarga dan hidup Penggugat I dan Penggugat II tertekan , selalu manjadi omongan dimasyarakat , karenanya sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Moril yang masing-masing ditaksir sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu Miliar rupiah).

Halaman 4 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

7. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan dari Penggugat I dan Penggugat II karena dikhawatirkan adanya niat dari Tergugat mengalih Sewakan Tanah Sengketa kepada pihak lain dan yang akan mengakibatkan kerugian yang lebih besar lagi pada diri Penggugat I dan Penggugat II, maka dengan ini Penggugat I dan Penggugat II mohon untuk diletakan sita Jaminan (Conservation Beslag) atas Tanah Sengketa.
8. Bahwa pula agar Putusan ini nanti dilaksanakan oleh Tergugat secara sukarela, adalah wajar pula Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) masing-masing sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta Rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
9. Bahwa mengingat Gugatan Penggugat I dan Penggugat II didasarkan Bukti Otentik dan kuat Penggugat mohon Putusan dapat dijalankan lebih dahulu, walau ada Verzet, Banding, atau Kasasi.
Berdasarkan atas uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Gianyar Kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;
 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II Untuk Seluruhnya.
 2. Menyatakan Hukum bahwa Penggugat I adalah Pemilik Yang sah atas tanah Hak Milik Nomor: 01442, terletak di Desa Kenderan, luas:1024 M2, atas nama: I Ketut Adi Putra, , dengan batas-batas sebagai berikut : Utara :jalan, Timur: tanah milik, selatan : tanah milik, barat: tanah I Nyoman Jengki dan Penggugat II adalah sebagai Pemilik Yang Sah atas tanah Nomor: 01639, terletak di Desa Kenderan, luas: 1024 M2, atas nama: I Nyoman Jengki, dengan batas-batas sebagai berikut : utara : jalan, Timur: tanah Ketut Adi Putra, selatan : tanah milik, barat: jalan.
 3. Menyatakan Hukum bahwa Perbuatan dari Tergugat yang tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk membayar Sewa Tanah Sengketa sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Akta Nomor 08 tertanggal 03-10-2016,” antara Penggugat I dengan Tergugat dan Akta Nomor 09 tertanggal 03 -10-2016, antara Penggugat II dengan Tergugat dan yang telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai ; “Perbuatan Wanprestasi “.
 4. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Sewa Menyewa , yakni :Akta Nomor 08 tertanggal 03-10-2016,” antara Penggugat I dengan Tergugat dan Akta Nomor 09 tertanggal 03 -10-2016, antara Penggugat II dengan Tergugat yang dibuat

Halaman 5 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara Sah dihadapat Notaris I Made Dwita, SH., / Notaris di Kabupaten Gianyar dinyatakan Hapus, Batal,dan tidak berlaku lagi.

5. Menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan membongkar semua bangunan Pondok Wisata yang dibangun oleh Tergugat diatas Tanah Sengketa.
6. Menghukum kepada Tergugat membayar Denda sebesar 1,5 % dari nilai Sewa Tanah Sengketa masing-masing sebesar Rp.197.120.000,- atau sebesar Rp.2.956.800,- kepada Penggugat I dan Penggugat II,
Menghukum Kepada Tergugat membayar kerugian Moril kepada Penggugat I dan Penggugat II yang masing-masing ditaksir sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu Miliar rupiah).
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Tanah Sengketa dalam Perkara ini.
8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwngsoom) sebesar Rp. 5. 000.000.- (lima Juta rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan , terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
9. Menyatakan Putusan dapat dijalankan lebih dahulu, walau ada Verzet, Banding, atau kasasi.
10. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pihak Penggugat datang menghadap dipersidangan dengan diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **I WAYAN KOPLOGANTARA, SH.MH.**, Advokat dan Konsultan Hukum I WAYAN KOPLOGANTARA, SH.MH. beralamat di Jalan Pratu Made Rambug., No. 59 Banjar Sasih-Batubulan, Kec. Sukawati, Kab. Gianyar. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 21 Desember 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar, pada hari Rabu, tanggal 27 Desember 2017, dibawah Reg. No : 444/2017, sedangkan Pihak Tergugat datang menghadap dipersidangan dengan diwakili oleh Para Kuasa Hukumnya yang bernama **I NYOMAN EDI IRAWAN, S.Pd., SH., MH., I WAYAN SUTHA WIRAWAN, SH., IG.A.G. KENCANA PUTERA, SH. dan I WAYAN KIRIM, SH.** Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum I

Halaman 6 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NYOMAN EDI IRAWAN, S.Pd., SH., MH & Partners, beralamat di Jalan Trengguli No. 122 Denpasar. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 5 Januari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar, pada hari Kamis, tanggal 11 Januari 2018, dibawah Reg. No: 22/2018.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya telah hadir dipersidangan, selanjutnya Majelis Hakim berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dimana kemudian Majelis Hakim menunjuk Hakim Mediator Sdr. DANU ARMAN, S.H. M.H., sebagai Hakim Mediator yang dipilih atas kesepakatan Penggugat/Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya, sebagaimana Penetapan Majelis Hakim Nomor : 222/Pdt.G/2017/PN Gin, tertanggal 11 Januari 2018, akan tetapi berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 25 Januari 2018, upaya mediasi telah gagal mencapai kesepakatan, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Penggugat/Kuasanya dan setelah gugatan dibacakan, Penggugat/Kuasanya menyatakan tidak ada perubahan dalam surat gugatannya dan tetap mempertahankan isi gugatannya tersebut.

Menimbang, bahwa untuk menyangkal gugatan Penggugat tersebut, Tergugat/Kuasanya telah mengajukan **Jawaban** secara tertulis tertanggal 15 Februari 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat I dan Penggugat II kurang pihak (Plurium litis concortium) karena dasar gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara aquo dalam uraian poin 4 dan poin 5 adalah perihal Perbuatan ingkar janji atau wanprestasi karena adanya perjanjian sewa menyewa sesuai dengan akta No.08 tertanggal 03-10-2016 antara Penggugat I dengan Tergugat dan akta No. 09 tertanggal 03-10-2016 antara Penggugat II dengan Tergugat yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT I MADE DWITA,SH., Notaris di Kabupaten Gianyar, maka sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia agar perkara ini jelas dan terang haruslah mengikutkan Notaris/PPAT I MADE DWITA, SH., maka dengan tidak diikutsertakannya Notaris/PPAT I MADE DWITA,SH.,

Halaman 7 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak lengkap, harus dinyatakan tidak diterima (niet onvankelijk verklaand).

2. Bahwa Gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur (obscuur libel) karena setelah Tergugat mencermati gugatan Penggugat tidak menentukan titel gugatan, hal ini ditegaskan oleh *JEREMIS LEMEK, SH dalam bukunya : Penuntun Membuat Gugatan, Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 6 dikatakan, Bahwa sebelum membuat suatu gugatan, hal yang perlu diperhatikan adalah masalah klasifikasi atau penggolongan Hukum , ini penting agar kita dapat menentukan title gugatan, jika tidak ditentukan titel gugatannya suatu gugatan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk Verklaand).*

3. Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II juga kabur karena dalam posita 1 gugatan Penggugat I dan Penggugat II mendalilkan tanah milik Penggugat I dan Penggugat II adalah tanah sengketa padahal yang menjadi obyek dalam perkara aquo adalah Perjanjian sewa menyewa No. 08 dan 09 tanggal 03-10-2016 sehingga obyek gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara aquo adalah kabur (obscuur libel).

4. Bahwa Gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah Prematur karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dalam akta No. 08 tertanggal 03-10-2016 dan akta No. 09 tertanggal 03-10-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris I MADE DWITA, SH Notaris di kabupaten Gianyar, dimana dalam kedua akta tersebut telah ditentukan tanggal yang pasti mengenai tahapan pembayaran dan pelunasan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dengan jelas disebutkan :

3.1 Dalam Pasal 2 akta Perjanjian Sewa Menyewa No 08 tertanggal 03-10-2016

Sewa menyewa ini terjadi dan diterima dengan harga sebesar Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per are per tahun, sehingga total harga keseluruhan adalah sebesar Rp. 197.120.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

- Pembayaran tahap pertama sebesar 10 % (sepuluh persen) dan/atau sebesar Rp. 19.712.000,- (Sembilan belas juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) akan dibayar dengan tunai oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 1 tahun setelah beroperasinya usaha milik Pihak Kedua dan/atau pada tanggal 31-01-2017 (tiga puluh satu januari dua ribu tujuh belas) dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.

Halaman 8 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

- Pembayaran tahap kedua sebesar 30 % (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 6 (enam) bulan terhitung sejak pembayaran tahap pertama dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
- Pembayaran tahap ketiga sebesar 30 % (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 6 (enam) bulan terhitung sejak pembayaran tahap kedua dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
- Pembayaran tahap keempat sebesar 30% (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal pembayaran tahap ketiga dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
Apabila pihak kedua tidak bisa melakukan pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan diatas maka Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 1,5 % (satu koma lima persen) dari jumlah pembayaran yang harus dibayar.

3.2 Dalam Pasal 2 akta Perjanjian sewa menyewa No. 09 tertanggal 03-10-2016

Sewa menyewa ini terjadi dan diterima dengan harga sebesar Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per are per tahun, sehingga total harga keseluruhan adalah sebesar Rp. 197.120.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

- Pembayaran tahap pertama sebesar 10 % (sepuluh persen) dan/atau sebesar Rp. 19.712.000,- (Sembilan belas juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) akan dibayar dengan tunai oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 1 tahun setelah beroperasinya usaha milik Pihak Kedua dan/atau pada tanggal 31-01-2017 (tiga puluh satu januari dua ribu tujuh belas) dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
- Pembayaran tahap kedua sebesar 30 % (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 6 (enam) bulan

Halaman 9 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak pembayaran tahap pertama dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.

- Pembayaran tahap ketiga sebesar 30 % (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 6 (enam) bulan terhitung sejak pembayaran tahap kedua dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
- Pembayaran tahap keempat sebesar 30% (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal pembayaran tahap ketiga dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.

Apabila pihak kedua tidak bisa melakukan pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan diatas maka Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 1,5 % (satu koma lima persen) dari jumlah pembayaran yang harus dibayar.

Maka dengan demikian jangka waktu untuk melakukan pembayaran uang sewa tanah milik Penggugat I dan Penggugat II belum berakhir sehingga Tergugat belum dapat dikatakan melakukan Wanprestasi

5. Gugatan Penggugat I dan Penggugat II juga Prematur atau belum waktunya untuk diajukan karena Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya poin 4 dan poin 5 Penggugat I dan Penggugat II mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan wanprestasi, padahal Tergugat belum melakukan perbuatan wanprestasi. Hal ini ditegaskan oleh *Prof. Dr. Agus Yudha Hermoko, SH.,MH., dalam bukunya : Hukum Perjanjian asas proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Penerbit Prenadamedia Group halaman 261 dikatakan ; pada umumnya wanprestasi terjadi setelah adanya pernyataan lalai (in mora stelling ingebereke stelling) dari pihak Kreditur kepada pihak Debitur . Pernyataan lalai pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu (yang wajar) kepada Debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sangsi Tanggung Gugat atas kerugian yang dialami oleh Kreditur. Menurut undang – undang, peringatan (somatic) Kreditur mengenai lalainya Debitur harus dituangkan dalam bentuk tertulis (vide pasal 1238 KUH Perdata). Jadi lembaga “Pernyataan lalai” merupakan upaya hukum untuk*

Halaman 10 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

sampai pada fase Debitur dinyatakan wanprestasi. (Pasal 1238 KUH Perdata : Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan).

Hal ini juga ditegaskan/diatur dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 12-09-1973 No. 832 K/Sip/1972 yang kaidah hukumnya :

Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus sudah dilakukan penagihan resmi oleh juru sita: somasi. Bahwa oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan maka Pengadilan belum dapat menghukum Tergugat telah melakukan wanprestasi oleh sebab itu gugatan Penggugat I dan Penggugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaand).

Putusan Mahkamah Agung tanggal 1-7-1959 No. 186 K/Sip/1959 yang kaidah hukumnya:

Apabila dalam Perjanjian ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan (in gebreke gesteld).

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi digunakan kembali dalam Pokok Perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II pada poin 1 dan poin 2 Tergugat benarkan dengan alasan Hukum : benar obyek tanah dalam sewa- menyewa adalah milik Penggugat I dan Penggugat II dan benar pula Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal 03-10-2106 telah membuat perjanjian sewa menyewa dihadapan Notaris I Made Dwita,SH., Notaris di Kabupaten Gianyar dengan akta No. 08 tertanggal 03-10-2016 antara Penggugat I dengan Tergugat , maka obyek tanah dalam sewa- menyewa telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat –

Halaman 11 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat sahnya Perjanjian, maka dengan demikian secara Hukum akta No 08 tertanggal 13-10-2016 antara Penggugat I dengan Tergugat dan akta No. 09 tertanggal 13-10-2016 antara Penggugat II dengan Tergugat tentang obyek tanah dalam sewa- menyewa adalah sah, maka akibatnya persetujuan tersebut berlaku sebagai undang – undang. Hal ini diatur dalam Buku III pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan :
Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.

Sedangkan dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 568 K/sip/1983 tanggal 12 September 1983 dinyatakan :

Perjanjian tersebut mengikat kedua pihak sebagai undang – undang.

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II poin 3, Tergugat benarkan dengan alasan Hukum : benar sewa menyewa tanah antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat jangka waktunya masing – masing 35 (tiga puluh lima) tahun sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 akta No. 08 tertanggal 03-10-2016 dan akta No.09 tertanggal 03-10-2016 dan harga sewa menyewa tanah tersebut telah disepakati masing – masing dengan harga sebesar Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per are per tahun, sehingga total harga keseluruhan masing – masing untuk tanah Penggugat I sebesar Rp. 197.120.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah) dan untuk tanah Penggugat II sebesar 197.120.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut :
- Sewa menyewa tanah ini terjadi dan diterima dengan harga sebesar Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per are per tahun, sehingga total harga keseluruhan adalah sebesar Rp. 197.120.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut :
- Pembayaran tahap pertama sebesar 10 % (sepuluh persen) dan/atau sebesar Rp. 19.712.000,- (Sembilan belas juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) akan dibayar dengan tunai oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 1 tahun setelah beroperasinya usaha milik Pihak Kedua dan/atau pada tanggal 31-01-2017 (tiga puluh satu januari dua ribu tujuh belas) dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.

Halaman 12 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran tahap kedua sebesar 30 % (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 6 (enam) bulan terhitung sejak pembayaran tahap pertama dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
- Pembayaran tahap ketiga sebesar 30 % (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 6 (enam) bulan terhitung sejak pembayaran tahap kedua dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
- Pembayaran tahap keempat sebesar 30% (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal pembayaran tahap ketiga dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.

Apabila pihak kedua tidak bisa melakukan pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan diatas maka Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 1,5 % (satu koma lima persen) dari jumlah pembayaran yang harus dibayar.

Sewa menyewa tanah ini terjadi dan diterima dengan harga sebesar Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per are per tahun, sehingga total harga keseluruhan adalah sebesar Rp. 197.120.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah)

dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

- Pembayaran tahap pertama sebesar 10 % (sepuluh persen) dan/atau sebesar Rp. 19.712.000,- (Sembilan belas juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) akan dibayar dengan tunai oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 1 tahun setelah beroperasinya usaha milik Pihak Kedua dan/atau pada tanggal 31-01-2017 (tiga puluh satu januari dua ribu tujuh belas) dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
- Pembayaran tahap kedua sebesar 30 % (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 6 (enam) bulan terhitung sejak pembayaran tahap pertama dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.

Halaman 13 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran tahap ketiga sebesar 30 % (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat 6 (enam) bulan terhitung sejak pembayaran tahap kedua dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
- Pembayaran tahap keempat sebesar 30% (tiga puluh persen) dan/atau sebesar Rp. 59.136.000,- (lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal pembayaran tahap ketiga dan akan dibuatkan kwitansi tersendiri.
Apabila pihak kedua tidak bisa melakukan pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan diatas maka Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 1,5 % (satu koma lima persen) dari jumlah pembayaran yang harus dibayar.

Sebagaiman disebutkan dalam Pasal 2 akta No. 08 tanggal 03-10-2016 dan akta No. 09 tanggal 03-10-2016.

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II poin 4 yang pada intinya mendlilkan bahwa Tergugat tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa tanah milik Penggugat I dan Penggugat II pula tanpa hak Tergugat diatas tanah sewa tersebut telah mendirikan bangunan – bangunan untuk kegiatan pariwisata/bangunan Pondok Wisata sehingga Penggugat I dan Penggugat II menderita kerugian karena perbuatan Tergugat tidak pernah membayar sewa tanah sengketa sebagai perbuatan wanprestasidst ., adalah dalil yang tidak benar,salah, keliru dan tidak beralasan Hukum.
Oleh karena itu Tergugat menolak dengan alasan Hukum bahwa tidak benar Tergugat tidak memenuhi kewajibannya membayar sewa tanah sengketa, karena sebenarnya sudah menyuruh dan menyerahkan urusan pembayaran sewa tanah tersebut kepada pihak pengelola dan pihak pengelolapun mengaku sudah membayar ketika Kuasa Hukum Tergugat mendatangi pengelola Pondok Wisata Abirama ubud di Pondok Wisata Abirama Ubud dan alangkah kagetnya Tergugat setelah mengetahui dari Penggugat I dan Penggugat II bahwa sewa tanah belum dibayarkan dan kemudian Tergugat dengan didampingi Kuasa Hukumnya mendatangi Penggugat II di rumahnya di daerah Tabanan untuk

Halaman 14 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahukan bahwa Penggugat akan segera membayar sewa tanah milik Penggugat II dan akan melakukan pembayaran di kantor Notaris. Beberapa hari kemudian Tergugat mendatangi kantor Notaris I Made Dwita, SH., untuk melakukan pembayaran terhadap sewa tanah tersebut namun Penggugat I dan Penggugat II menolak untuk menerima pembayaran. Kemudian Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat menghubungi Penggugat II melalui telepon untuk memberitahukan bahwa Tergugat ingin segera membayar sewa tanah Penggugat II namun tetap ditolak oleh Penggugat II dan menyatakan meneyerahkan segala urusan sewa menyewa ini kepada Penggugat I.

6. Bahwa keterlambatan Tergugat membabayar Sewa tanah milik penggugat I dan penggugat II bukan disebabkan oleh Niat Tergugat untuk tidak membayar, namun karena ulah dan Perbuatan Penggugat II telah membuat membuat perjanjian Sewa – menyewa palsu No.07 teranggal 03-10-2016, padahal Tergugat tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian tersebut yang menyebabkan Tergugat menjadi bingung Tergugat tidak pernah menyewa tanah milik Penggugat II dengan SHM No.01638/Desa Kenderan menurut surat ukur bertanggal 24-07-2014, No.1140/Kenderan/2014 seluas 1300 M² terletak di Desa kendrean Kecamatan Tegallalang Kabupaten Gianyar sesuai dengan surat Keterangan Notaris I Made Dwita,SH No.586/Not/XII/2017 tertanggal14-12-2017 dan atas Perbuatan Penggugat II Tergugat telah melaporkan Pengelola Pondok Wisata Abirama Ubud (saudara I Made Hadi Arnaya dan Dewa Putu Widiawan) ke Kepolisian Resor Gianyar dengan Bukti Laporan No.TBL/84/XII/2017/Bali/Res. Gianyar tertanggal 12-12-2017
7. Bahwa oleh karena uang sewa tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tidak dibayar oleh pengelola Pondok Wisata Abirama Ubud maka Tergugat dalam sidang mediasi di Pengadilan Negeri Gianyar sudah dengan tegas menyatakan mau membayar semua uang sewa atas tanah tersebut dan ditambahkan dengan dendanya sesuai dengan akta sewa menyewa No.08 dan 09 tanggal 03-10-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris I Made Dwita, SH namun Penggugat I dan Penggugat II tetap menolak maka Penggugat I dan Penggugat II ada itikad tidak baik dan sengaja mau membatalkan, hapus dan tidak berlaku lagi Perjanjian sewa menyewa yakni akta No. 08 tanggal 03-10-2016 dan akta No. 09

Halaman 15 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

tanggal 03-10-2016, padahal dalam kedua akta tersebut tidak ada klausul yang menyebutkan jika Tergugat (Penyewa) tidak atau belum memenuhi kewajibannya yaitu membayar sewa tanah milik Penggugat I dan Penggugat II maka Perjanjian sewa menyewa yakni akta No.08 tanggal 03-10-2016 dan akta No. 09 tanggal 03-10-2016 adalah batal,hapus dan tidak berlaku, apalagi jangka waktu untuk melakukan Pembayaran sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 Akte No.08 tanggal 03-10-2016 dan akta No. 09 tanggal 03-10-2016 belum berakhir.

8. bahwa Tergugat mendirikan bangunan – bangunan untuk kegiatan pariwisata/Pondok Wisata diatas tanah milik Penggugat I dan penggugat II tersebut karena ada dasar hukum yaitu : Perjanjian sewa menyewa akta No.08 tanggal 03-10-2016 dan akta No.09 tanggal 03-10-2016 dan sampai sekarang akta akta tersebut masih berlaku dan sah, serta sewa menyewa tersebut baru berakhir pada tanggal 31-08-2051 (vide pasal 1 akta No. 08 tanggal 03-10-2016 dan akta No.09 tanggal 03-10-2016), maka dengan mendapati fakta – fakta hukum tersebut Tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi maka gugatan Penggugat yang memohon pembatalan atas No.08 tanggal 03-10-2016 dan akta No. 09 tanggal 03-10-2016 harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima. Untuk melakukan pembayaran uang sewa tanah Penggugat I dan Penggugat II belum berakhir dan Tergugat juga tidak pernah diberikan Somasi :

Hal ini ditegaskan oleh Prof. Dr. Agus Yudha Harmoko, SH.,MH., dalam bukunya : Hukum Perjanjian asas proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Penerbit Prenadamedia Group halaman 261 dikatakan ; pada umumnya wanprestasi terjadi setelah adanya pernyataan lalai (in mora stelling ingebereke stelling) dari pihak Kreditur kepada pihak Debitur . Pernyataan lalai pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu (yang wajar) kepada Debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sangsi Tanggung Gugat atas kerugian yang dialami oleh Kreditur. Menurut undang – undang, peringatan (somatic) Kreditur mengenai lalainya Debitur harus dituangkan dalam bentuk tertulis (vide pasal 1238 KUH Perdata). Jadi lembaga “Pernyataan lalai” merupakan upaya hukum untuk sampai pada fase Debitur dinyatakan wanprestasi. (Pasal 1238 KUH Perdata : Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan

Halaman 16 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan).

Hal ini juga ditegaskan/diatur dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 12-09-1973 No. 832 K/Sip/1972 yang kaidah hukumnya :

Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus sudah dilakukan penagihan resmi oleh juru sita: somasi. Bahwa oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan maka Pengadilan belum dapat menghukum Tergugat telah melakukan wanprestasi oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaand).

Putusan Mahkamah Agung tanggal 1-7-1959 No. 186 K/Sip/1959 yang kaidah hukumnya:

Apabila dalam Perjanjian ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan (in gebreke gesteld).

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II poin 5 yang pada intinya mendalilkan bahwa karena perbuatan Tergugat tidak pernah melakukan kewajibannya untuk mebyar sewa tanah sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 2 akta No.08 tanggal 03-10-2016 dan akta No.09 tanggal 03-10-2016 dan pula Tergugat telah membangun bangunan Pondok wisata sebagai perbuatan wanprestasi maka sudah sepatutnya Tergugat di hukum untuk menyerahkan tanah yang disewanya kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan membongkar semua bangunan Pondok Wisata yang dibangun oleh Tergugat diatas tanah tersebut adalah dalil yang tidak benar, keliru, salah dan tidak beralasan hukum karena itu Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat oleh Tergugat dengan Penggugat I dan Penggugat II yang risalahnya tertuang dalam akta No. 08 tanggal 03-10-2016 dan akta No. 09 tanggal 03-10-2016 belum berakhir dan baru berakhir tanggal 31-08-2051 (vide pasal 1) dan jangka waktu untuk melakukan pembayaran uang sewa tanah belum berakhir (vide pasal 2 akta No 08 tanggal 03-10-2016 dan akta No 09 tanggal 03-10-2016) dan lagipula Tergugat tidak pernah

Halaman 17 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

diberikan somasi dimana pada umunya wanprestasi terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur, maka dengan demikian Tergugat belum dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi maka tidak beralasan hukum Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah yang disewa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan membongkar semua bangunan pondok wisata yang dibangun oleh Tergugat diatas tanah yang disewanya, maka dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II patut ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaand).

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II poin 6 Tergugat menolak karena dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut adalah dalil yang keliru, salah dan tidak benar dan tidak beralasan hukum maka Tergugat menolak dengan alasan hukum bahwa oleh karena berdasarkan fakta – fakta hukum tersebut diatas Tergugat tidak ada melakukan perbuatan wanprestasi maka tidak beralasan hukum Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Hakim majelis yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menghukum Tergugat untuk membayar denda sebesar 1,5 % dari nilai sewa tanah masing – masing sebesar Rp. 197.120.000,- (seratus sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah) atau sebesar Rp. 2.956.800,- (dua juta Sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus rupiah), begitu juga tuntutan Penggugat I dan Penggugat II agar Tergugat dihukum membayar kerugian moril sebesar 1.000.000.000,-, (satu milyar rupiah) Tergugat menolak dengan tegas karena tidak mempunyai landasan hukum yang jelas, lagipula Tergugat tidak ada melakukan perbuatan wanprestasi maka tuntutan untuk membayar kerugian moril harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaand).
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II poin 7 Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah yang disewa Tergugat tidak memenuhi ketentuan pasal 227 HIR maupun pasal 720 RV karean alasan permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) Penggugat I dan Penggugat li tidak didukung dan tidak mempunyai dasar alasan yang kuat dan tidak dapat menunjukkan fakta – fakta tentang adanya langkah – langkah Tergugat untuk mengalihkan tanah yang disewanya kepada pihak lain, makan dengan demikian permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag)

Halaman 18 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

Penggugat I dan Penggugat II harus ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaand).

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II poin 8 Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa permohonan Penggugat I dan Penggugat II agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) dengan alasan hukum tidak jelas dasar hukumnya (vide Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/sip/1954 tanggal 28 september 1955) yang kaidah hukumnya :
Tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya.

10. Bahwa dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II poin 9 Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa dalam Hukum Acara Perdata dengan jelas dikatakan/ditentukan bahwa putusan dapat dieksekusi apabila putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewysde) dan permohonan Penggugat I dan Penggugat II agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu tidak memenuhi ketentuan pasal 191 ayat (1) RBg. Menurut doktrin dan berdasarkan ketentuan pasal 195 dan pasal 196 HIR, pemenuhan suatu putusan baru dapat dilaksanakan baik secara sukarela maupun paksa melalui eksekusi, apabila putusan pengadilan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Prinsip ini ditegaskan dalam yurisprudensi yaitu dalam putusan MA No. 1043 K/1971. Dikatakan pelaksanaan putusan hakim, harus menunggu sampai seluruh putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, meskipun salah satu pihak (Tergugat) tidak banding atau kasasi, tetapi Penggugat banding dan kasasi berarti putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata), oleh karena itu belum dapat dieksekusi (Hukum Acara Perdata karangan M. Yahya Harahap, SH. Hal. 897). Maka tuntutan uit voerbad by voorraad oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara aquo harus ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan dalil – dalil tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara aquo memberikan putusan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaand).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya
2. Menghukum kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya – biaya perkara ini.

Halaman 19 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

Atau

Jika Hakim Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya sesuai dengan hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat/Kuasanya tersebut, Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya memberi tanggapan dengan mengajukan **Replik** tertanggal 21 Pebruari 2018, demikian pula Tergugat/Kuasanya telah mengajukan **Duplik** tertanggal 01 Maret 2018, Replik Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Duplik Tergugat/Kuasanya yang pada pokoknya masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk ringkasnya dianggap termuat dan sebagai bagian dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan yang telah dibubuhi materai secukupnya, masing-masing berupa :

Bukti Surat Penggugat I :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01442/Desa Kenderan, luas 1.024, atas nama I Ketut Adi Putra tertanggal 29 Agustus 2014, telah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- P.I-1.
2. Fotocopy Akta No.8 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 3 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Dwita, SH. di Gianyar antara I Ketut Adi Putra sebagai pihak Pertama yang menyewakan dengan Wayan Yanto sebagai pihak kedua yang menyewa, telah diperiksa sesuai dengan fotocopynya, diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- P.I-2.
3. Fotocopy Surat Pernyataan Pembatalan Sewa Menyewa Tanah tertanggal 12 Desember 2017, telah diperiksa sesuai dengan aslinya diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda --- P.I--3.
4. Fotokopi Pemberitahuan Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa tanah Akta No. 08 dan No. 09 tertanggal 3 Oktober 2016 dari Kantor Advokat I Wayan Koplogantara, SH., MH. kepada I Wayan Yanto tertanggal 18 Desember 2017, telah diperiksa sesuai dengan aslinya diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- P.I-4.
5. Fotokopi Perihal Jawaban dan Keberatan/Penolakan terhadap Permohonan Konsinyasi tanggal 10 April 2018 Nomor 1/Pdt.Konsinyasi/PN Gin tertanggal 3 Mei 2018, telah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, telah diberi Materai

Halaman 20 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.I-5.**

6. Fotokopi Berita Acara Konsinyasi Nomor : I/Pdt.Konsinyasi/2018/PN Gin Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 3 Mei 2018, telah diperiksa sesuai dengan aslinya diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.I-6.**

7. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 7 Juni 2018, pernyataan dari I Made Hadi Arnaya dan Dewa Putu Widiawan selaku pemilik saham atas Perusahaan PT.Dipta Manuaba Regenci yang menerangkan bahwa I Ketut Adi Putra selaku pemilik telah tiga kali mengingatkan/mensomasi kepada pemilik Abirama Ubud Villa (Made Adi Arnaya, Dewa Putu Widiawan dan I Wayan Yanto, ST.) untuk melakukan kewajiban pembayaran sewa tanah, telah diperiksa sesuai dengan aslinya diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.I-7.**

8. Fotocopy Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Dipta Manuaba Regenci, Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah I Made Dwita,SH, telah diperiksa sesuai dengan aslinya diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.I-8.**

9. Foto copy Surat Keterangan Nomor 114/NOT/V/2017, Notaris I Made Dwita, SH, tanggal 31 Mei 2017, telah diperiksa sesuai dengan aslinya diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ---- **P.I-9.**

10. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM) Republik Indonesia Nomor AHU-0005800.AH.01.01 Tahun 2017, Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.Dipta manuaba Regenci, tanggal 7 Pebruari 2017 dan lampiran Susunan Pemegang Saham, telah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.I-10.**

Menimbang, bahwa kesemua foto copy alat bukti surat Penggugat-I tersebut telah dinachtzegelen dan dilegalisir, dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan atau disesuaikan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, kecuali alat bukti **P.I-2** merupakan foto copy dari foto copy tanpa asli.

Bukti Surat Penggugat II :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1639/Desa Kenderan, luas 1.024, atas nama I Nyoman Jengki tertanggal 7 Oktober 2014, telah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.II-1.**

Halaman 21 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

2. Fotocopy Akta No.9 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 3 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Dwita, SH. di Gianyar antara I Nyoman Jengki sebagai Pihak Pertama. Yang menyewakan dengan I Wayan Yanto sebagai Pihak Kedua yang menyewa, telah diperiksa sesuai dengan **fotocopynya**, diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.II-2.**
3. Fotocopy Surat Pernyataan Pembatalan Sewa Menyewa Tanah tertanggal 12 Desember 2017, yang isinya I Nyoman Jengki dan I Ketut Adi Putra membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang dibuat dihadapan Notaris I Made Dwita, SH., telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.II--**
- 3.
4. Fotokopi Pemberitahuan Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa tanah Akta No. 08 dan No. 09 tertanggal 3 Oktober 2016 dari Kantor Advokat I Wayan Koplogantara, SH., MH. kepada I Wayan Yanto tertanggal 18 Desember 2017, telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.II-4.**
5. Fotokopi Perihal Jawaban dan Keberatan/Penolakan terhadap Permohonan Konsinyasi tanggal 10 April 2018 Nomor 1/Pdt.Konsinyasi/PN Gin tertanggal 3 Mei 2018, telah diperiksa ternyata sesuai dengan **aslinya**, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.II-5.**
6. Fotokopi Berita Acara Konsinyasi Nomor : 1/Pdt.Konsinyasi/2018/PN Gin Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 3 Mei 2018, telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.II-6.**
2. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 7 Juni 2018, pernyataan dari I Made Hadi Arnaya dan Dewa Putu Widiawan selaku pemilik saham atas Perusahaan PT.Dipta Manuaba Regenci yang menerangkan bahwa I Ketut Adi Putra selaku pemilik telah tiga kali mengingatkan/mensomasi kepada pemilik Abirama Ubud Villa (Made Adi Arnaya, Dewa Putu Widiawan dan I Wayan Yanto, ST.) untuk melakukan kewajiban pembayaran sewa tanah, telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.II-7.**
3. Fotocopy Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Dipta Manuaba Regenci, Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah I Made Dwita,SH, telah

Halaman 22 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperiksa sesuai dengan aslinya diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.II-8.**

4. Foto copy Surat Keterangan Nomor 114/NOT/V/2017, Notaris I Made Dwita, SH, tanggal 31 Mei 2017, telah diperiksa sesuai dengan aslinya diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda --- **P.II-9.**
5. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM) Republik Indonesia Nomor AHU-0005800.AH.01.01 Tahun 2017, tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.Dipta manuaba Regenci, tanggal 7 Pebruari 2017 dan lampiran Susunan Pemegang Saham, telah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **P.II-10.**

Menimbang, bahwa kesemua foto copy alat bukti surat Penggugat-II tersebut telah dinachtzegelen dan dilegalisir, dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan atau disesuaikan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, kecuali alat bukti **P.I-2** merupakan foto copy dari foto copy tanpa asli.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat seperti diatas, dalam persidangan Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya mengajukan 3 (tiga) orang saksi secara bersama-sama, masing-masing dibawah sumpah dan selanjutnya memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi DEWA PUTU WIDIWAN,** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi menerangkan, kenal dengan Penggugat-I dan Penggugat-II dan Tergugat, karena Saksi tinggal 1 (satu) desa tetapi berbeda banjar dengan Penggugat I I KETUT ADI PUTRA sedangkan Penggugat II I NYOMAN JENGKI sepengetahuan Saksi tinggal di Tabanan, namun Saksi tidak memiliki hubungan kekerabatan maupun pekerjaan dengan Penggugat.
 - Bahwa Saksi menerangkan, kenal sudah lama dengan Penggugat I KETUT ADIPUTRA sedangkan dengan Tergugat I NYOMAN JENGKI, Saksi baru kenal, dimana Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan Tergugat I NYOMAN JENGKI merupakan kakak beradik.
 - Bahwa Saksi menerangkan, mengetahui proses sewa menyewa dimana sewa menyewa tersebut terjadi pada tanggal 3 Oktober 2016 bertempat di Notaris MADE DWITA, S.H dan ketika itu draft sewa menyewa sudah ada, namun Saksi tidak mengetahui siapa yang membuat konsep perjanjiannya dimana sebelumnya Saksi tidak ada melakukan koordinasi dengan Notaris dan yang mengevaluasi dengan Notaris MADE DWITA, S.H adalah Tergugat.
 - Bahwa saksi menerangkan, yang berkoordinasi dengan Notaris adalah Tergugat dan yang membuat drafnya saksi tidak tahu, yang jelas, saksi disitu

Halaman 23 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pemilik tanah sudah ada draf dan saksi lihat disana ada Tergugat dan pegawai Notaris.

- Bahwa Saksi menerangkan, ketika saksi ke Notaris dan melihat Tergugat dan pegawai Notaris sudah ada, Saksi diberitahu oleh Tergugat, "ini Pak Ketut Adiputra tolong dibaca dan yang mana harus dikoreksi" yang kemudian Saksi baca dan ternyata ada beberapa hal yang perlu diperbaiki dalam draft dan akhirnya dirubah lagi sedikit sama Notarisnya dan setelah selesai langsung ditandatangani.
- Bahwa Saksi menerangkan, sepengetahuan saksi terjadinya sewa menyewa itu yang membuat kesepakatan diawal adalah Saksi sendiri dengan Penggugat I KETUT ADIPUTRA, dimana Saksi yang menyewa tanah itu.
- Bahwa Saksi menerangkan, sehingga Saksi yang menyewa tanah itu karena ada kesepakatan secara lisan antara Saksi, Tergugat dan Pak Made Adi Arnaya dalam membahas kesepakatan membuat usaha Alam Ubud Villa, dimana karena Saksi adalah masyarakat lokal di sekitar Villa jadi Saksi ditunjuk untuk mencari lahan oleh Tergugat dan MADE ADI ARNAYA.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah Saksi disuruh mencari lahan selanjutnya Saksi mengetahui tanah Penggugat I KETUT ADIPUTRA akan dikontrakkan, kemudian Saksi telepon, dimana Penggugat I KETUT ADIPUTRA mengatakan "oke kalau ada Pak Dewa disana akan saya kontrakkan" itu kata Pak Adiputra, karena sesama orang lokal kan masih percaya.
- Bahwa Saksi menerangkan, sebelumnya Penggugat I KETUT ADIPUTRA belum kenal dengan Tergugat dan hanya kenal Saksi saja.
- Bahwa Saksi menerangkan, Penggugat I KETUT ADIPUTRA kenal dengan MADE ADI ARNAYA pada tahun 2015, karena MADE ADI ARNAYA selaku Direktur di PT.Alam Ubud Residen yang lokasi Alam Ubud Villa itu ada di Lingkungan Desa Saksi juga.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah terjadi kesepakatan antara Saksi dengan Penggugat I KETUT ADIPUTRA dengan harga sewa Rp. 2.000.000, (dua juta rupiah) per Arenya setahun, kemudian Saksi sampaikan kepada Tergugat dan MADE ADI ARNAYA dan disetujui.
- Bahwa saksi menerangkan, mengenai harga kontrak tanah 2 juta per Are per tahun didalam akta perjanjiannya dibacakan dan disitu pemilik tanah bertanya kepada Tergugat, kenapa harganya kok Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah), per Are per tahun, sedangkan kesepakatannya Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), per Are per tahun dan Tergugat mengatakan formalitas saja untuk menghindari pajak katanya, dimana Tergugat yang mengatakan demikian, selanjutnya Penggugat I KETUT ADIPUTRA bertanya ke Saksi, "bagaimana Pak Dewa", dan Saksi jawab, nanti Saksi yang bertanggung jawab.

Halaman 24 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, meskipun di dalam Akta tercatat Rp. 550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per Are per tahun, Per Are per tahunnya tetap dibayar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) walaupun tercantum dalam akta Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah).
- Bahwa Saksi menerangkan, di dalam perjanjian Akta tersebut antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, atas nama Tergugat bukan atas nama perusahaan, dimana sebenarnya atas nama perusahaan, namun pada waktu itu PT. belum terbentuk, mungkin karena pemilik sahamnya bertiga dan memang kesepakatan bertiga perusahaan itu atas nama Tergugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui kapan Penggugat I NYOMAN JENGKI menandatangani kesepakatan dimana per tanggal 3 Oktober 2016, antara Tergugat dengan Penggugat I KETUT ADI PUTRA menandatangani kesepakatan.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak pernah berbincang-bincang atau dikasi tahu oleh Penggugat I NYOMAN JENGKI mengenai kapan Penggugat I NYOMAN JENGKI ke Notaris, namun Saksi mengetahui bahwa Penggugat I KETUT ADI PUTRA dan Penggugat II I NYOMAN JENGKI sudah menandatangani Akta tersebut dimana Saksi mengetahuinya dari Penggugat I I KETUT ADI PUTRA.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui kapan Penggugat II I NYOMAN JENGKI ke Notaris untuk menandatangani Akta itu.
- Bahwa Saksi menerangkan, sepengetahuan saksi nilai kontrak Pak Nyoman Jengki sama dengan nilainya kontraknya Pak Ketut Adiputra Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per Are per tahun.
- Bahwa Saksi menerangkan, karena Penggugat II I NYOMAN JENGKI tinggal di Tabanan, maka segala urusan diserahkan kepada adiknya yaitu Penggugat I I KETUT ADI PUTRA.
- Bahwa Saksi menerangkan, kesepakatan antara Saksi dengan Tergugat dan MADE ADI ARNAYA dalam penyewaan tanah tersebut adalah untuk membuat Vila, dimana setelah penandatanganan sewa menyewa terjadi di Notaris pengerjaan proyek dilaksanakan sekitar sebulan setelah penandatanganannya dan mengenai pembayarannya itu dicicil yang saksi ingat itu bulan Januari pada tahun berikutnya dan dibayar 10 % dari nilai sewa tanah, kemudian bulan berikutnya 30 %.
- Bahwa Saksi menerangkan, pembayaran pertama tanggal 31 Januari 2017, kemudian dibayar berikutnya 6 (enam) bulan kemudian sejumlah 30 %, sampai dengan 4 (empat) kali termin.

Halaman 25 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, sepengetahuan saksi Termin pertama belum dibayarkan sewa tanahnya, Termin kedua juga dibayar, Termin ketiga juga belum dibayarkan.
- Bahwa Saksi menerangkan, sepengetahuan saksi Termin pertama sampai Termin ketiga belum dibayarkan karena perusahaan yang akan bayar dan yang bertanggung jawab juga perusahaan dan begitu kesepakatan bersama.
- Bahwa saksi menerangkan, Penggugat I KETUT ADIPUTRA mau menandatangani kesepakatan tersebut karena percaya sama Saksi.
- Bahwa Saksi menerangkan, sesuai perjanjian tanahnya Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan tanahnya Penggugat I NYOMAN JENGKI dikontrak oleh Tergugat selama 35 (tiga puluh lima) tahun.
- Bahwa Saksi menerangkan, ada 2 (dua) akta yakni milik Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan Penggugat I NYOMAN JENGKI dan masing-masing telah memiliki sertifikat.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengingat nomor sertifikat tanah Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan Penggugat I NYOMAN JENGKI, akan tetapi Saksi mengingat luasnya yaitu 10,24 are.
- Bahwa Saksi menerangkan, sertifikat tanah milik Penggugat I NYOMAN JENGKI, nomor sertifikat Saksi lupa, namun mengenai luas tanahnya yang disewakan sama dengan miliknya Penggugat I KETUT ADIPUTRA yaitu Pada 10,24 are.
- Bahwa Saksi menerangkan, pada saat penandatanganan surat perjanjian, Saksi sama-sama ikut di dalam ruangan tersebut mendampingi Penggugat I KETUT ADIPUTRA di dalam ruangan Notaris.
- Bahwa Saksi menerangkan, ketika di kantor Notaris Saksi tidak mengingat Akta untuk Penggugat I KETUT ADIPUTRA nomor berapa yang pasti ada ada 2 (dua) nomor Akta, Akta nomor 8 dan Akta nomor 9, dimana Akta nomor 8 dan Akta nomor 9, nomor Akta tersebut tertanggal sama.
- Bahwa Saksi menerangkan, sampai perusahaan yang membayar karena yang mengontrak itu kan perusahaan artinya Saksi bertiga di perusahaan tersebut seperti Tergugat, MADE ADI ARNAYA dan Saksi sendiri, karena ada sertifikatnya jadi pihak dari perusahaan pinjam dulu, namun Saksi tidak mengetahui kenapa tidak dibayarkan, dimana upacara pembukaan Villa tersebut pada bulan April 2017.
- Bahwa Saksi menerangkan, sepengetahuan Saksi Tergugat harus membayar pada kesepakatan awal termasuk penyediaan properti dan lain-lain. Setelah perusahaan berjalan setahun atau dua tahun, itu semua biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat akan digantikan uang oleh MADE ARI ARNAYA berapa Miliar itu akan dipinjamkan uang di Bank.

Halaman 26 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui apakah Tergugat sudah melaksanakan kewajibannya atau belum untuk membayar sewa tanah, karena adanya kesepakatan di awal sehingga Tergugat yang membayar.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah 2 (dua) tahun berjalan Tergugat belum membayar kontrakan tanah karena Tergugat mengatakan setelah 1 (satu) tahun sampai 2 (dua) tahun perusahaan itu berjalan baru bisa dipinjamkan uang di Bank, begitu persyaratan Bank Tergugat sampaikan dan masih kewajiban Tergugat yang membayar.
- Bahwa Saksi menerangkan, pernah dicari oleh Penggugat I KETUT ADIPUTRA sebanyak 2 (dua) kali yaitu pertama sebelum Vila itu berdiri dan yang ke 2 (dua) setelah vila berdiri karena menanyakan mengenai tanahnya yang dikontrak oleh Tergugat belum dibayar sampai saat ini, sedangkan tanah yang dikontraknya sudah berdiri bangunan Vila dan saat ini Vila sudah lengkap dan sudah beroperasi.
- Bahwa Saksi menerangkan, Vilanya dipelaspas bulan April 2017, sedangkan pengoperasiannya bulan Juli 2017, namun saat itu belum ada tamu.
- Bahwa Saksi menerangkan, pernah berbicara dengan Penggugat I KETUT ADIPUTRA mengenai Termin-terminnya apakah sudah tertib dibayar dan dijawab oleh Penggugat I KETUT ADIPUTRA belum ada pembayaran sama sekali.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah Villa beroperasi saksi pernah mendapat surat dari Tergugat yang isinya menyatakan bahwa Vila itu adalah miliknya sendiri dan Saksi kaget setelah membaca surat itu, kenapa mengaku Vila itu miliknya sendiri, sedangkan yang memiliki adalah Saksi bertiga bersama Tergugat, MADE ADI ARNAYA dan Saksi sendiri, dimana berdasarkan bukti kepemilikannya adalah sudah berbentuk PT (Perseroan Terbatas) dan Saksi juga ikut punya saham disana. Selain Saksi yang memiliki saham disana adalah Tergugat sebesar 45%, I MADE ADI ARNAYA sebesar 45 % dan Saksi cuma 10 %.
- Bahwa saksi menerangkan, karena Saksi punya saham 10 %, maka yang harus Saksi setor sekitar Rp. 675.000.000,- (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa Saksi menerangkan, punya saham di perusahaan atau di PT ini karena sebelumnya Sksi diberi tugas oleh Tergugat untuk mencari lahan untuk mendirikan Villa dan saya sudah dapat mencari lahannya, dengan cara begitu saya di dalam akta dimasukkan punya saham 10%. Apabila tidak ada yang setor dana ke perusahaan, yang membangun Villa tersebut adalah Tergugat karena Tergugat yang mengeluarkan modal/dana terlebih dahulu.

Halaman 27 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, kesepakatannya ketika itu yakni setelah tanah itu disewa oleh Tergugat kemudian semua modal itu datang dari Tergugat, namun hal yang terjadi tidak benar modal tersebut Tergugat yang keluarkan.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah terjadi pembangunan saksi ada mengeluarkan modal dan saksi dapat membuktikan itu.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah keluar ijin, nama ijin perusahaan bernama Ijin Pondok Wisata atas nama Tergugat, dimana ijin yang keluar seperti izin Lingkungan, izin IMB dan Perusahaan berdiri 3 (tiga) bulan setelah izin itu terbit.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah pembangunan selesai Saksi belum mengembalikan modal kepada Tergugat dan Saksi belum pernah menyetor hasil usaha kepada Tergugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah 3 (tiga) bulan izin-izin terbit PT itu baru berdiri, Saksi ada mengajukan perubahan izin.
- Bahwa Saksi menerangkan, mengapa ketika ada perubahan izin atas nama Tergugat dan keluar atas nama MADE ADI ARNAYA karena MADE ADI ARNAYA selaku Direktur Utama, Pondok Wisata mengoperasikan 5 kamar saja, sedangkan Vila Abirama itu terdiri dari 15 kamar dan disitu antara MADE ADI ARNAYA dan Tergugat sudah bertemu di Restoran dan sudah sepakat untuk meng-upgrade ijin tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan, bahwa benar Saksi yang membuat Akta Nomor 07 kemudian Saksi ajukan ke Dinas Perijinan.
- Bahwa Saksi menerangkan, kenapa perusahaan tidak membayar sewa tanah kepada Penggugat, karena perusahaan itu akan mengembalikan satu tahun atau dua tahun setelah perusahaan berjalan yang berarti semua modal awal itu kesepakatannya ditanggung Tergugat dan Perusahaan yang dimaksud adalah Perusahaan Pondok Wisata Abirama.
- Bahwa Saksi menerangkan, mengapa yang Saksi maksud Pondok Wisata Abirama dan bukan PT karena kalau Pondok Wisata itu kan hanya diawal kesepakatannya agar bisa membangun, makanya Tergugat dulu yang mengajukan IMB dan ijin-ijin semua agar bisa dibangun, setelah PT. dibentuk disitu disepakati untuk merubah dari Perusahaan Pondok Wisata ke PT, namun saksi tidak mengetahui apakah aset Abirama itu disetor menjadi modal awal PT atau tidak.
- Bahwa Saksi menerangkan, ketika itu sudah Saksi sudah mengadakan RUPS dengan mengundang Tergugat, namun Tergugat tidak bisa hadir dan RUPS itu setelah satu tahun baru saham disetor.

Halaman 28 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, apabila mengacu pada Pasal 2 pembayaran pertama satu tahun setelah Hotel beroperasi tanggal 2 April 2017, pembayaran tahap pertama dilakukan setelah Hotel beroperasi baru dibayar, kalau mengenai sewa tanah itu kan sudah ada di kontrak tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan, sepengetahuan saksi sesuai kesepakatan maka kesepakatan pembayaran pertama pada bulan Januari 2017.
- Bahwa Saksi menerangkan, Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian sewa menyewa setelah dibuatkan Akta perjanjian Nomor 8 dan Akta Nomor 9.
- Bahwa Saksi menerangkan, Para Penggugat tidak pernah memberikan somasi/teguran kepada Tergugat, kalau Tergugat itu belum melakukan kewajibannya mengenai Tergugat yang belum pernah melakukan kewajibannya membayar uang sewanya, dimana didalam perjanjian tersebut terdapat 4 rincian dan tahapan-tahapan yang belum pernah dibayar oleh Tergugat yang karena Tergugat belum pernah melakukan pembayaran sampai batas waktu yang ditentukan sesuai yang disepakati dalam perjanjian.
- Bahwa Saksi menerangkan, sepengetahuan saksi yang menyewa tanah adalah Tergugat sedangkan yang mengelola adalah MADE ADI ARNAYA, dimana Tergugat pernah tinggal atau menguasai tanah tersebut sampai bulan Oktober 2017 terakhir dan diatas tanah yang disewa oleh Tergugat terdapat bangunan Villa dan yang membangun Villa tersebut yakni Saksi, Tergugat dan MADE ADI ARNAYA.
- Bahwa Saksi menerangkan, sedangkan yang mengelola sekarang adalah MADE ADI ARNAYA, Tergugat datang ke Villa terakhir bulan Oktober 2017, setelah itu dia tidak pernah datang, malah dia ngirim pengacara dan ngirim LSM untuk mengambil alih bahwa itu Villa miliknya dia sendiri katanya.
- Bahwa Saksi menerangkan, didalam Pasal 2 perjanjian tidak benar mengenai kesepakatan sewa tanah sejumlah Rp. 550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per Are per tahun, yang betul adalah sewa tanah disepakati Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) per Are per tahun secara lisan dan disepakati bersama, tapi untuk menghindari pajak ditulislah Rp.550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per Are per tahunnya, tapi itu harus tetap dibayar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) per Are per tahunnya, karena yang sebenarnya adalah Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) per Are per tahunnya.
- Bahwa Saksi menerangkan, kalau untuk Akta Nomor 8 dan Nomor 9 memang benar ada, namun mengenai perjanjian tersebut saksi sempat membacanya namun belum paham betul perjanjian tersebut.

Halaman 29 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, mengenai tanggung jawab yang diberikan kepada Saksi untuk membayarkan sewa tanah tersebut artinya untuk menjamin bahwa sewa tanah itu akan dibayar, istilahnya karena sama-sama percaya dan Saksi selaku teman dan orang sini. Dimana, Saksi menjamin kepercayaan, oleh karena Saksi selaku penghubung atau mencari lahan dan saja kenal baik dengan pemilik tanah dan masih dibebakan kepada Tergugat untuk membayar sewa tanah padahal Hotel sudah berjalan karena Tergugat selaku pengontrak tanah.
- Bahwa Saksi menerangkan, Villa sudah dibangun 15 unit dari modal awal, yang mengeluarkan modal yakni Saksi, MADE ADI ARNAYA dan Tergugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak ada menyetor pasir-pasir maupun bahan bangunan lainnya.
- Bahwa Saksi menerangkan, modal tidak ada Saksi setor berwujud uang, kalau ke proyek itu Saksi dari nol dari sawah sampai jadi Villa Saksi ada disitu.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak ada setor uang, hanya dari awal kesepakatannya seperti yang saya jelaskan, Pak Yanto memodali itu semua berapapun nanti habis, 10 Miliar atau 5 Miliar atau berapa, nanti itu disampaikan ke Pak Adi Arnaya, perusahaan itu langsung diambil alih Pak Adi Arnaya dan di kelola karena Pak Adi Arnaya hubungannya dengan Perbankan cukup bagus, sehingga perusahaan itu dibiarkan dulu berjalan satu sampai dua tahun, setelah itu baru diambilkan uang untuk properti dan saya selaku pencari lahan dan selaku masyarakat lokal ikut punya andil atau saham sebesar 10%.
- Bahwa Saksi menerangkan, mengetahui surat perjanjian ini, karena Saksi yang membuat surat perjanjian ini, tapi Saksi sudah di laporkan di polisi.
- Bahwa Saksi menerangkan, memang benar terjadi perjanjian, namun bukan antara Tergugat dengan Penggugat I NYOMAN JENGKI dan sepengetahuan Saksi Tergugat belum membayar sewa tanah kepada pemilik tanah dan hal tersebut disampaikan oleh MADE ADI ARNAYA.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak pernah mendatangi Tergugat untuk menanyakan masalah pembayaran itu.
- Bahwa Saksi menerangkan, ketika proyek dikerjakan sampai proyek selesai dan dipelaspas, Tergugat masih aktif di lokasi. Tergugat datang ke lokasi biasanya sebulan sekali datang, namun Terakhir kalinya Tergugat datang bulan Oktober 2017 dan sampai sekarang Tergugat tidak pernah datang.
- Bahwa Saksi menerangkan, pengelolaannya Hotel tersebut diserahkan kepada I MADE ADI ARNAYA.

Halaman 30 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, sering bertemu dengan Penggugat I KETUT ADIPUTRA sehubungan dengan sewa menyewa terakhir sekitar bulan Nopember, Desember 2017.
- Bahwa Saksi menerangkan, pada saat bulan Nopember dan Desember 2017 Penggugat I KETUT ADIPUTRA ada menanyakan Saksi mengenai sewa tanahnya dan dia bilang "kenapa kok sampai bulan ini sewa tanahnya belum dibayar".
- Bahwa Saksi menerangkan, menurut Saksi dengan Tergugat yang sama sekali belum pernah membayar sewa tanah adalah memang merupakan suatu cidera dimana saksi juga salah satu pemegang saham disana, dan saksi pernah menyatakan itu tanggung jawabnya Tergugat sampai 2 (dua) tahun.
- Bahwa Saksi menerangkan, bidang tanah yang disewa oleh Tergugat yakni 1 (satu) bidang, dimana asalnya memang satu bidang tanah namun sudah dibagi 2 (dua) karena ahli warisnya ada 2 (dua) orang yaitu Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan Penggugat I NYOMAN JENGKI dan Sertifikatnya ada 2 (dua) dan masing-masing atas nama Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan Penggugat I NYOMAN JENGKI dengan luas tanah masing-masing 1.024 M².
- Bahwa Saksi menerangkan, maksud Saksi sebagai jaminan tentang sewa menyewa terkait dengan masalah sewa menyewanya dan Saksi diberi uang pada pihak penyewa sebagai jaminan kepercayaan saja.

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi DEWA PUTU WIDIWAN tersebut, Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan (konklusi).

2. **Saksi I WAYAN KARTA**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan, kenal dengan Penggugat-I dan Penggugat-II I KETUT ADIPUTRA dan I NYOMAN JENGKI serta Tergugat I WAYAN YANTO, S.T., sejak tanggal 3 Oktober 2016 dalam rangka perjanjian kontrak lahan di kantor Notaris. Dimana saksi ketika itu sebagai temannya Penggugat-I dan Penggugat-II I KETUT ADIPUTRA dan I NYOMAN JENGKI serta Tergugat I WAYAN YANTO, S.T begitu ada kontrak di Notaris.
- Bahwa Saksi menerangkan, bekerja di proyeknya Tergugat sejak proyeknya itu berjalan, di bulan 9 (sembilan) tahun 2016.
- Bahwa Saksi menerangkan, Perjanjian kontrak pernah diperlihatkan kepada Saksi tanggal 3 Oktober 2016 di Proyek, dimana Saksi juga dikatakan oleh Penggugat I KETUT ADIPUTRA bahwa "ijin kontraknya sudah keluar", gitu

Halaman 31 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

aja, namun saksi tidak membaca seluruhnya. Selain perjanjian kontrak juga ada perjanjian kerja.

- Bahwa Saksi menerangkan, pernah membaca tentang perjanjian kontrak itu karena diperlihatkan kepada Saksi, dimana isinya mengenai perjanjian lahan untuk Villa, namun Saksi bukan jadi saksi dalam penanda tangan surat perjanjian.
- Bahwa Saksi menerangkan, Penggugat-I dan Penggugat-II I KETUT ADIPUTRA dan I NYOMAN JENGKI tidak bekerja di proyek melainkan hanya datang melihat-lihat ke proyek.
- Bahwa Saksi menerangkan, tanah yang berada di proyek tersebut yang punya adalah Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan Penggugat I NYOMAN JENGKI, Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi satu desa dengan Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan Penggugat I NYOMAN JENGKI, cuma lain banjar dan status tanah tersebut adalah di sewa oleh Tergugat selama 35 (tiga puluh lima) tahun dan nilainya pertahun Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per tahun, dimana luas tanah yang disewa keseluruhan itu 2.048 M². Saksi mengetahuinya dari sejak pertama mencari lahan itu diperjanjian awal.
- Bahwa Saksi menerangkan, sepengetahuan saksi tanahnya tersebut belum dibayar semua, Saksi tahu dari Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan Penggugat I NYOMAN JENGKI dan dibidang di Vila.
- Bahwa saksi menerangkan, tidak mengetahui kapan Villa mulai berjalan tepatnya hanya setahu saksi villa beroperasi pada tahun 2017 namun tanggalnya saksi tidak tahu.
- Bahwa Saksi menerangkan, bukan pemilik toko bangunan dimana tugas Saksi di proyek adalah bagian mencarikan bahan-bahan material yaitu mencari pasir dan mencari batako dan Saksi digaji oleh Pak DEWA, yang mengeluarkan uang untuk proyek dibagian materiil adalah Pak Dewa.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui perijinan-prijinan, kalau mau membangun bangunan itu butuh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Bahwa Saksi menerangkan, Pak Dewa yang nyuruh Saksi kerja di lapangan.
- Bahwa Saksi menerangkan, pada tanah yang disewakan 20 are milik Penggugat I KETUT ADIPUTRA dan Penggugat I NYOMAN JENGKI, sekarang benar ada Villa diatas tanah yang disewa itu.
- Bahwa Saksi menerangkan, cuma pernah melihat akta perjanjian Notaris yang disewa selama 35 tahun, kemudian dengan nilai kontrak Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per are per tahun, hanya saja menurut Penggugat I KETUT ADIPUTRA nilai kontrak yang tercantum dalam kontrak itu harganya berbeda yakni nilainya Rp.550.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah) per are per tahun, namun mengapa berbeda saksi tidak mengetahuinya.

Halaman 32 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, setuju saya pembayarannya bertahap dari tahap pertama sampai tahap keempat, dimana tahap pertama dibayar tanggal 31 Januari 2017, Tahap ke dua dibayar setiap setahun sekali.
- Bahwa Saksi menerangkan, Penggugat I KETUT ADIPUTRA memberitahu Saksi bahwa kontrak/sewa belum dibayar oleh Tergugat itu ketika di proyek.
- Bahwa Saksi menerangkan, setuju saksi Tergugat belum membayar kontraknya/sewanya dan hal tersebut diberitahukan oleh Penggugat I KETUT ADIPUTRA.
- Bahwa saksi menerangkan, pernah diberitahu oleh Penggugat I KETUT ADIPUTRA bahwa sampai sekarang belum bayar masalah kontrak mengontrak oleh Tergugat dan Saksi disuruh menghadap gimana untuk pembayarannya ini. Dicarikanlah dari pengelola Villa itu sama Pak Dewa, dan langsung dia menanyakan untuk pembayaran kontraknya dan itu terjadi ketika 6 (enam) bulan setelah Villa itu berjalan.
- Bahwa Saksi menerangkan, ketika saksi diajak untuk bertemu Tergugat, Saksi tidak bertemu dengannya dan itu terjadi 1 (satu) kali saja.
- Bahwa Saksi menerangkan, saksi pernah menanyakan kepada Penggugat I KETUT ADIPUTRA mengenai berapa kali dia mengajukan keberatan mengapa sewa tanahnya belum dibayar dan itu hanya 1 (satu) kali saja.
- Bahwa Saksi menerangkan, Pak Dewa dan Pak MADE ADI ARNAYA sebagai pengelola Villa yang dikuasai Tergugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, pernah melihat Tergugat kelapangan dimana waktu proyek masih berjalan Tergugat sering kesana, setelah Villa itu berjalan Tergugat tidak pernah datang.
- Bahwa Saksi menerangkan, kenal Tergugat sejak ada proyek dan Saksi bekerja mengurus materialnya.
- Bahwa Saksi menerangkan, pernah melihat 2 (dua) bentuk surat perjanjian tanggal 3 Oktober 2016 saat itu ketika Penggugat I KETUT ADIPUTRA pulang dari Notaris namun Detailnya Saksi tidak tahu, sepintas Saksi lihat yaitu mengenai segi biaya kontraknya saja dan petak tanah yang disewa oleh Tergugat kepada Penggugat I NYOMAN JENGKI ada sebanyak 2 (dua) petak.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah Hotel beroperasi Saksi sekarang hanya bekerja sebagai tenaga kerja saja.
- Bahwa Saksi menerangkan, nama Villanya Abirama Ubud Villas.
- Bahwa Saksi menerangkan, Menurut dari pemilik tanah, yang menyewa tanah itu Tergugat.

Halaman 33 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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 atas keterangan Saksi I WAYAN KARTA tersebut, Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan (konklusi).

Menimbang, bahwa selain kedua orang Saksi tersebut diatas, pihak Penggugat/Kuasanya mengajukan Ahli dalam perkara ini, yakni :

□ **DR. I KETUT WESTRA, S.H., M.H.**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan, makna dan hakekat mengenai Perjanjian Sewa-Menyewa sebagaimana terhadap pasal 1548 KUH Perdata, adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga jadi itulah pengertian perjanjian sewa menyewa. Jadi itulah pengertian perjanjian sewa menyewa, sedangkan Unsur-unsur Perjanjian sewa menyewa tersebut adalah para pihak, ada kesepakatan, kalau dilihat hakekat dari perjanjian sewa-menyewa hakekatnya hanya memberikan kenikmatan atas suatu barang stau benda tertentu pada pihak yang menyewa, akan berbeda pada jual beli. Kalau jual beli itu pengalihan atas suatu barang.
- Bahwa Saksi menerangkan, dalam Perjanjian Sewa-Menyewa tidak bisa lepas dari syarat-syarat perjanjian yaitu dimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata ada dua garis besar, yaitu secara Obyektif dan secara Subyektif. Kalau secara Subyektif yaitu kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian dan yang kedua kecakapan dari para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat Obyektif itu adalah adanya hal tertentu, berarti ada obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut dan yang keempat adalah kausa yang halal artinya perjanjian tersebut tidak didasarkan pada sebab atau kausa yang bertentangan dengan Undang-undang atau ketertiban umum, jadsi apabila keempat syarat tersebut sudah dipenuhi perjanjian sah secara hukum. Sah secara hukum, kalau merujuk dalam ketentuan ppsal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Jadi ini menjelma ke dalam asas pacta Sunservanda dan para pihak harus melakukan dengan etikad baik dan para pihak harus melakukan dengan etkad baik dan pihak tidak boleh membatalkan secara sepihak. Inilah asas yang menyebabkan para pihak terikat dengan perjanjian. Kalau kembali kepada bahwa perjanjian itu lahir karena kesepakatan oleh Karena itu apa yang telah disepakati oleh para

Halaman 34 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak dalam perjanjian dan sudah memenuhi unsur 1320 KUH Perdata, maka ini sah secara hukum dan para pihak wajib melaksanakan apa yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Apabila dalam suatu perjanjian ada satu pihak memenuhi suatu kewajiban maka ia disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji. Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban karena kesalahan debitur, baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan. Jadi wanprestasi adalah tidak dilakukannya prestasi atau kewajiban oleh pihak debitur sebagaimana dengan apa yang telah disepakati dalam suatu perjanjian.

- Bahwa Saksi menerangkan, Apabila dalam suatu perjanjian ada wanprestasi, artinya para pihak sama sekali tidak melakukan kewajiban, tetapi terlambat, para pihak melakukan kewajiban tetapi tidak sempurna, dan para pihak melakukan kewajiban yang tidak boleh atau bertentangan dengan Undang-undang atau perjanjian. Inilah unsur-unsur dari suatu wanprestasi. Nah dalam suatu perjanjian apabila para pihak memang menyepakati bahwa perjanjian tersebut itu dilakukan pembayaran secara bertahap atau secara angsuran artinya itulah yang disepakati yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Apabila para pihak telah menyepakati bahwa perjanjian itu dilakukan pembayaran secara bertahap atau angsura dan sama sekali tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan maka dia dapat dikatakan wanprestasi karena wanprestasi bukan merupakan syarat kumulatif saja tetapi syarat alternatif, salah satu saja tidak dipenuhi maka dia sudah dapat dikatakan wanprestasi. Akan berbeda halnya dengan perjanjian jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tunai. Jadi pembayarannya tidak dengan sistem angsuran tetapi saat itu juga dilakukan pembayaran dengan mengambil prinsip terang dan tunai, prinsip terang artinya bahwa perjanjian tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu "Notaris" artinya pada saat dilakukan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati dalam perjanjian.
- Bahwa saksi menerangkan, akibat hukum apabila terjadi Wanprestasi oleh salah satu pihak maka akan mengakibatkan kerugian dari pihak satunya, pihak yang dirugikan itu dapat melakukan, Pertama, melakukan perjanjian tetap dilaksanakan dengan ganti rugi. Pembatalan perjanjian atau tuntutan ganti rugi. Tuntutan ganti rugi ini kalau kita lihat pasal 1243, ini menyangkut kerugian atau ongkos-ongkos yang dikeluarkan pada saat dibuat suatu perjanjian, bunga dan kerugian-kerugian yang ditimbulkan oleh akibat dari wanprestasi. Jadi sini pihak yang dirugikan dapat melakukan tuntutan ganti rugi berdasarkan wanprestasi.

Halaman 35 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, Akta Perjanjian penyewa yang dibuat dihadapan Notaris itu merupakan Akta Otentik, yaitu Akta Otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Akta Otentik mempunyai pembuktian yang sempurna yang artinya bahwa Akta yang sudah membuktikan dirinya sendiri tidak perlu lagi dibuktikan alat-alat bukti yang lain dan sudah mengikat secara sah hukum bagi para pihak yang ada di Akta tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan, apabila ada salah satu pihak yang tidak memenuhi prestasinya, dimana dalam suatu perjanjian sewa-menyewa itu diatasnya sudah ada bangunan dan bangunan itu tidak termasuk kedalam suatu obyek perjanjian, oleh karena itu ketika ada salah satu pihak melakukan wanprestasi maka obyek yang diperjanjikan akan tanah, tetapi bangunan yang ada diatas tanah yang menjadi obyek perjanjian tidak menjadi obyek perjanjian. Ketika nanti akan dilakukan pembatalan perjanjian bahwa bangunan dengan ganti rugi maka bangunan itu akan tetap menjadi milik yang menyewa karena dia bukan merupakan obyek dalam suatu perjanjian. Tanah inilah nanti menjadi hak kembali bagi pemilik tanah. Atau bisa saja dilakukan suatu kesepakatan bahwa terhadap obyek itu nanti akan diberikan kepada pemilik sebagai bentuk kompensasi atau ganti rugi dalam pembatalan perjanjian. Ini karena dia tidak termasuk dalam perjanjian maka dia akan kembali pada pihak yang membangunnya dan tanah ini baru yang nanti akan kembali menjadi hak sipemilik tanah.
- Bahwa Saksi menerangkan, apabila Pemilik tanah sudah beberapa kali mengajukan pemberitahuan dan keberatan-keberatan ke tempat Villa tersebut namun tidak pernah ketemu dengan pihak penyewa, dengan peringatan & pemberitahuan terhadap pegawai dan lain sebagainya itu sudah termasuk bagian somasi, menurut Saksi Pada prinsipnya somasi adalah pemberitahuan atau peringatan kepada si debitur agar si debitur melakukan kewajibannya, melakukan prestasinya sebagaimana yang disepakati didalam perjanjian. Somasi ini bisa dalam bentuk tertulis atau bisa secara langsung yang jelas bisa dibuktikan bahwa memang benar sudah dilakukan peringatan. Apabila sudah dilakukan peringatan atau somasi tidak mendapatkan tanggapan dari pihak si debitur maka disini pihak yang dirugikan atau pihak kreditur sudah bisa melakukan gugatan terhadap wanprestasi tersebut. Apakah gugatan berupa pembatalan atau pembatalan dengan ganti rugi atau pemberian ganti rugi.
- Bahwa Saksi menerangkan, apabila Perjanjian sewa-menyewa itu dilakukan pembayaran secara bertahap dan sama sekali belum ada pembayaran maka Saksi berpendapat bahwa Perjanjian sewa-menyewa dibuat dihadapan

Halaman 36 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris itu merupakan Akta Otentik yaitu Akta Aotentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu dan sudah mengikat secara sah hukum bagi para pihak yang ada di akta tersebut.

- Bahwa Saksi menerangkan, pemberitahuan secara langsung maupun secara tertulis terhadap kewajiban yang harus dia lakukan itu sudah merupakan Somasi. Sepanjang itu memang bisa dibuktikan itu memang benar dia telah memberitahukan Somasi.
- Bahwa Saksi menerangkan, apabila Somasi diberikan pada orang lain, bukan pada orang yang bersangkutan langsung, bisa atau tidaknya hanya bila kepada yang diberitahukan itu masih ada hubungan kerja, artinya dia mengetahui hal tersebut dan dia itu sampaikan maka sudah merupakan Somasi. Jadi masalah itu telah disampaikan atau tidak, itu yang harus dibuktikan.
- Bahwa Saksi menerangkan, apabila obyek yang sudah diperjanjikan berarti obyek itu sudah terikat dengan perjanjian. kalau perjanjian sewa-menyewa berarti selama waktu tertentu dalam perjanjian hak untuk menikmati obyek itu berada pada pihak penyewa. Apabila ada pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum atas obyek itu seharusnya dasarnya kesepakatan para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Kalau perbuatan hukum itu tidak akan merugikan pihak yang lain dan itu karena sipemilik tanah maka bagaimanapun juga harus mendapatkan ijin dari para pihak yang memiliki hak untuk menikmati obyek tersebut. Jadi intinya asas etikad ini kalau itu memang bersentuhan dengan aspek-aspek ini, itu jelas dikatakan tidak beretikad baik.
- Bahwa Saksi menerangkan, mengenai Pasal 1338 mengenai perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang yang mana apabila diketahui bahwa tanah yang disewa disana sudah terbangun Villa 15 unit, kemudian penggugat membuat pembatalan secara sepihak sebelum melakukan gugatan ke Pengadilan, Apakah tindakan tersebut dapat dibenarkan secara hukum, maka Saksi berpendapat dilihat dari makna dan hakekat dari pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tentang perjanjian yang dibuat secara sah berlaaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan para pihak terikat dan para pihak harus melakukan dengan etikad baik. Dan yang kedua para pihak tidak boleh membatalkan secara sepihak, karena perjanjian dibuat atas kesepakatan dari kedua belah pihak dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Apabila dalam suatu perjanjian itu memang ada klausul, jadi klausul merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian pokok. klausul ini adalah pelaksanaan dari perjanjian pokok yang belum diatur dalam perjanjian pokok. Apabila dalam suatu

Halaman 37 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

perjanjian pokok ada ditentukan lain, maka dalam hal ini klausul ini juga mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

- Bahwa Saksi menerangkan, pembatalan dari suatu perjanjian itu baik perjanjian yang memenuhi syarat secara Subyektif dapat dibatalkan dan Obyektif maka demi hukum maka keduanya harus melalui proses gugatan di Pengadilan, Hakimlah nanti akan menilai yang memberikan amar putusan bahwa ini tidak masuk wanprestasi dan dapat dibatalkan harus melalui proses gugatan pengadilan.
- Bahwa Saksi menerangkan, apabila Somasi diberikan kepada orang lain dan bukan kepada si Penyewa langsung, maka Saksi berpendapat kalau yang diberitahukan itu masih ada hubungan keluarga, artinya dia mengetahui hal tersebut dan dia itu sampaikan maka sudah merupakan somasi, jadi masalah itu telah disampaikan atau tidak, itu yang harus dibuktikan.
- Bahwa Saksi menerangkan, apabila ada pihak-pihak yang melakukan perjanjian, kemudian salah satu sebagai wanprestasi, kemudian dia sudah mensomasi tetapi pihak yang mensomasi itu sebelumnya sudah tidak ingin perjanjian itu dilaksanakan maka dari itu walaupun dari pihak lawannya itu bersikeras untuk melakukan pemenuhan kewajibannya, dia tetap tetap tidak mau melakukannya tidak mengindahkan. Apakah bisa pembatalan atau bagaimana, apakah somasi jadi dibenarkan, maka Saksi berpendapat intinya disini adalah apabila sudah dinyatakan wanprestasi dengan mengabaikan somasi yang diberikan maka ini prosesnya sudah gugatan.
- Bahwa Saksi menerangkan, apabila lawannya sudah wanprestasi, dia melakukan Somasi tetapi pada saat pihak lawannya itu mau melakukan kewajibannya, maka itu sudah menjadi hak sepenuhnya dari pihak yang dirugikan. Kalau dia mau menolak bisa saja, kalau dia mau melanjutkan bisa saja, kalau dia melanjutkan dengan ganti rugi bisa saja. Tergantung dari pihak yang dirugikan dan dia tetap bisa menolak, maka hal tersebut sudah masuk hal yang dirugikan.

Menimbang, bahwa atas keterangan Ahli DR. I KETUT WESTRA, S.H., M.H tersebut, Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan (konklusi).

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat/Kuasanya di persidangan mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti, berupa :

1. Fotocopy Akta No.8 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 3 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Dwita, SH. di Gianyar antara I Ketut

Halaman 38 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adi Putra sebagai pihak Pertama yang menyewakan dengan Wayan Yanto sebagai pihak kedua yang menyewa, telah diperiksa ternyata sesuai dengan salinan **aslinya**, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.I.**
2. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 9 tanggal 3 Oktober 2016 yang dibuat di Kantor Notaris I MADE DWITA, SH. tertanggal 3 Oktober 2016, telah diperiksa ternyata sesuai dengan salinan **aslinya**, diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda --- **T.II.**
3. Fotocopy Akta No.7 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 3 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Dwita, SH. di Gianyar antara I Nyoman Jengki sebagai pihak Pertama yang menyewakan dengan Wayan Yanto sebagai pihak kedua yang menyewa, telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.III.**
4. Fotocopy Surat Keterangan Notaris I Made Dwita, SH., tanggal 14 Desember 2017, Nomor. 586/Not/XII/2017, menerangkan tidak ada tercatat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07, tertanggal 3 Oktober 2016, antara Tuan I Nyoman Jengki dengan I Wayan Yanto, telah diperiksa sesuai dengan **fotocopynya**, diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.IV.**
5. Fotokopi Tanda Bukti Lapor, Nomor. TBL/84/XII/2017/Bali/Res. Gianyar tanggal 12 Desember 2017, telah diperiksa ternyata sesuai dengan **aslinya**, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.V.**
6. Fotokopi Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL & UPL), Nomor. 660.1/204/BLH.II/2016 atas nama pemrakarsa I WAYAN YANTO, tanggal 5 Oktober 2016, telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.VI.**
7. Fotocopy Keputusan Bupati Gianyar, Nomor : 686 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang ditetapkan di Gianyar tanggal 5 Oktober 2016, telah diperiksa sesuai dengan **fotocopynya**, diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.VII.**
8. Fotocopy Izin Undang-Undang Gangguan (HO), Nomor : 658/374/SKP/BPPT/2016 yang ditetapkan di Gianyar tanggal 21 Oktober 2016, telah diperiksa sesuai dengan **fotocopynya**, diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.VIII.**

Halaman 39 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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. Fotocopy Izin Tempat Usaha, Nomor : 530.08/374/SKP/BPPT/2016 atas nama I WAYAN YANTO, yang ditetapkan di Gianyar tanggal 21 Oktober 2016, telah diperiksa sesuai dengan **fotocopynya**, diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.IX.**
10. Fotocopy Perihal Permohonan Penitipan Pembayaran Sewa Tanah/Konsinyasi dalam Perkara No. 222/Pdt.G/2017/PN Gin, tanggal 9 April 2018, telah diperiksa ternyata sesuai dengan **aslinya**, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.X.**
11. Fotocopy Surat Perjanjian kerja (kontrak) Pekerjaan Pembangunan Pondok Wisata Abirama Ubud di Br. Dukuh, Ds. Kendran-Tegallalang tertanggal 7 Oktober 2016, telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ---- **T.XI.**
12. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) untuk pelaksanaan Paket Pekerjaan Pembangunan Pondok Wisata Abirama Ubud di Banjar Dukuh Desa Kendera Tegallalang, tertanggal 7 Oktober 2016, telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda -----
T.XII.
13. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) untuk pelaksanaan lanjutan Paket Pekerjaan Pembangunan Pondok Wisata Abirama Ubud di Banjar Dukuh Desa Kendera Tegallalang, tertanggal 8 Januari 2017, telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda -----
T.XIII.
14. Foto copy Kwitansi Pembayaran angsuran II sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) untuk pelaksanaan lanjutan Paket Pekerjaan Pembangunan Pondok Wisata Abirama Ubud di Banjar Dukuh Desa Kendera Tegallalang, tertanggal 31 Maret 2017, telah diperiksa sesuai dengan **aslinya** diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.XIV.**
15. Fotokopi Kwitansi Pembayaran angsuran III sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk pelaksanaan Paket Pekerjaan Pembangunan Pondok Wisata Abirama Ubud di Banjar Dukuh Desa Kendera Tegallalang, tertanggal 7 Juli 2017, telah diperiksa ternyata sesuai dengan

Halaman 40 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

aslinya, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.XV.**

16. Fotokopi Kwitansi Operasional Perusahaan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk pelaksanaan Paket Pekerjaan Pembangunan Pondok Wisata Abirama Ubud di Banjar Dukuh Desa Kendera Tegallalang, tertanggal 7 Juli 2017, telah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, telah diberi Materai secukupnya, telah di nachtzegelen dan dilegalisir, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.XVI.**

17. Fotokopi Surat Keterangan Notaris, Nomor 90/Not/II/2018, menerangkan Akta Nomor : 07, tertanggal 3 Oktober 2016 adalah Akta Pembubaran Perseroan Komanditer, "CV. ANANDA KESUMA", telah diperiksa sesuai dengan fotocopynya, diberi Materai secukupnya dan telah di nachtzegelen, bukti selanjutnya diberi tanda ----- **T.XVII.**

Menimbang, bahwa kesemua foto copy alat bukti surat tersebut telah dinachtzegelen dan dilegalisir, dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan yang ternyata seluruh alat bukti **T-4, T-7, T-8, T-9, T-17** hanya merupakan foto copy dari foto copy tanpa asli.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat seperti diatas, dalam persidangan Tergugat/Kuasanya juga mengajukan 4 (empat) orang saksi, masing-masing dibawah sumpah dan selanjutnya memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi I WAYAN SAMA, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan, kenal dengan Tergugat dan Para Penggugat (I Ketut Adi Putra dan I Nyoman Jengki), namun Saksi tidak memiliki hubungan kekerabatan maupun pekerjaan dengan Tergugat maupun Para Penggugat dan Saksi aslinya dari Banjar Tangkas Desa Maunaba.
- Bahwa saksi menerangkan, dihadirkan sebagai saksi dipersidangan karena Saksi disuruh membantu karena Saksi tahu sedikit-sedikit masalah sewa-menyewa itu dan apa yang Saksi tahu itu yang Saksi sampaikan.
- Bahwa Saksi menerangkan, yang saksi ketahui dalam perkara ini, dimana dulu Saksi pernah 1 (satu) kali diminta tolong dan diajak untuk mengantarkan sendiri Tergugat ke rumah Pak Kepala Desa sekitar akhir bulan Desember 2017 pada malam hari sekitar 2 (dua) jam, kebetulan Saksi memang asli disana, Saksi mengantar Tergugat mau mengadakan transaksi pembayaran terkait membicarakan menyelesaikan masalah sewa menyewa, namun Para Penggugat (I Ketut Adi Putra dan I Nyoman Jengki) tidak ada disana dan

Halaman 41 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirumah Kepala Desa tersebut membicarakan mengenai Penggugat I Nyoman Jengki ada perjanjian sewa menyewa tanah sehingga terjadi sesuatu masalah, Pak Jengki memnita bantuan kepada Pak Kepala Desa untuk menyelesaikan dan Kepala Desa mengatakan Tergugat yang menyewa, kok yang lain mengklaim, begitu yang Saksi dengar dan saat itu Saksi tidak ada melihat Tergugat membawa uang dimana ketika di rumah Kepala Desa tersebut Pemilik tanah tidak ada di rumah Kepala Desa dan kenapa harus ke Kepala Desa atau ke Bendesa karena itu kan wilayahnya Bendesa dan Kepala Desa untuk dimintai bantuan untuk tujuan menyelesaikan suatu permasalahan sewa menyewa, bukan hutang piutang agar rampung dan yang ada disana hanya ber-4 (berempat) yakni Saksi, Pak Yanto, Pak Kepala Desa dan Bendesa, kemudian Kepala Desa dan Bendesa mengatakan siap membantu, bagaimanapun itu masyarakatnya sendiri jadi dia ingin menyelesaikan.

- Bahwa Saksi menerangkan, mengetahui dimana lokasi tanah yang disewa Tergugat, namun mengenai kepemilikannya Saksi tidak tahu, dimana Saksi sering lewat lokasi tanah tersebut dimana disana banyak Vila-vila sedang dibangun sampai bangunan itu sudah selesai, jadi sering melihat-lihat kesana dan di tanah tersebut sekarang sudah ada bangunan disana juga Saksi sering pulang kampung lewat sana.
- Bahwa Saksi menerangkan, kalau yang membangun bangunan itu Saksi tidak tahu, Cuma Saksi lewat-lewat saja.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak pernah mendengar, siapa pemilik bangunan ditanah yang dimaksud.
- Bahwa Saksi menerangkan, ketika mengantar Tergugat untuk mempersiapkan membayar sewa kontrak tanah itu berada di rumah Kepala Desa, kebetulan Saksi kenal baik dengan Kepala Desanya dan Setelah itu Saksi tidak pernah diajak lagi.
- Bahwa Saksi menerangkan, Saksi kenal dengan Pak Yanto kebetulan rumah Saksi bertetangga dengan Tergugat di Jalan Kalisem, Candi Baru Gianyar dan Saksi punya usaha Foto copy dan dia foto copy sekitar bulan Oktober/November 2017 dan Saksi tanya kenapa banyak foto copy dan dia bilang ini kasusnya di Desa.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui mengenai sewa menyewa tanah sudah dibayar apa belum, tidak mengetahui mengenai perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat dengan Para Penggugat Pak Adi Putra dengan Pak Nyoman Jengki.

Halaman 42 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, Tergugat tidak merencanakan mengajak Saksi kerumah Kepala Desa karena kebetulan saat itu Saksi mau pulang kampung dan sekalian diajak oleh Tergugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, ketemu Tergugat hampir setiap hari karena Saksi bertetangga dengannya.

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi I WAYAN SAMA, tersebut, Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan (konklusi).

2. Saksi MADE WIRADNYANA DITA, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan, kenal dengan Tergugat sedangkan tidak kenal dengan Para Penggugat (I Ketut Adi Putra dan I Nyoman Jengki) dan Saksi tidak memiliki hubungan kekerabatan maupun pekerjaan dengan Tergugat maupun Penggugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, mengetahui Tergugat ada menyewa tanah dari Penggugat I, I Ketut Adi Putra dan Penggugat II I Nyoman Jengki untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun untuk Akomodasi pariwisata Berupa jasa penginapan Villa namun Persisnya Saksi lupa, yang jelas mulai dari tahun akhir 2016, dimana tanah yang disewakan tersebut ada di Tegallalang dan luas tanahnya dua-duanya secara global sekitar 20,24 are dimana tanah tersebut jadi satu lokasi.
- Bahwa saksi menerangkan, sepengetahuan Saksi Tergugat menyewa tanah itu ada surat perjanjiannya dan Saksi pernah sepintas melihat suratnya di rumah Tergugat oleh Tergugat sendiri.
- Bahwa Saksi menerangkan, mengenai harga sewanya maupun tahap pembayarannya Saksi tidak tahu juga isi dari keseluruhan surat tersebut, namun bila diperlihatkan/dipertunjukkan surat itu di persidangan, saksi masih ingat surat perjanjiannya Sekilas poinnya Saksi pahami itu pembayarannya satu tahun setelah Villa itu buka.
- Bahwa Saksi menerangkan, diatas tanah yang disewa oleh Tergugat itu sudah ada Villa dan yang membuat Villa tersebut adalah Tergugat sendiri sehingga Villa itu milik Tergugat dengan tujuan untuk disewakan dan Villa itu sudah ada yang menyewa dan uang sewa itu disetor ke Rekening atas nama Pak Made Adi Arnaya karena Pak Made Adi Arnaya itu yang mengelola Villa itu sejak awal Villa itu dibuka sampai dengan sekarang.
- Bahwa Saksi menerangkan, yang menyewa tanah Tergugat, yang buat Villa Tergugat, kemudian yang mengelola Villa itu Pak Made Adi Arnaya dan mengapa Pak Made Adi Arnaya yang mengelola karena Pak Made Adi

Halaman 43 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

Arnaya selaku Direksi Utama dan ada perintah dari Tergugat kepada Pak Made Adi Arnaya untuk mengelola Villa tersebut.

- Bahwa Saksi menerangkan, selama Pak Made Adi Arnaya mengelola Villa tersebut waktu awal-awal Tergugat sering kesana, karena dia yang membangun, sambil mengecek dan melihat bangunan, apa ada yang bocor atau bagaimana, setelah Villa itu berjalan Tergugat hampir tidak pernah kesana.
- Bahwa Saksi menerangkan, Tergugat sudah percaya kepada Pak Made Adi Arnaya untuk mengelolanya dan uang sewanya masuk ke Rekening Pak Made Adi Arnaya, namun sepengetahuan saksi Pak Made Adi Arnaya Tidak pernah, karena tidak tertera namanya Tergugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui kalau Tergugat pernah dihubungi oleh Pak Made Adi Arnaya dan Penggugat I NYOMAN JENGKI karena belum bayar sewa tanah.
- Bahwa saksi menerangkan, pernah membaca sepintas satu kalimat mengenai surat perjanjian tentang pembayaran atas tanah yang disewa oleh Tergugat dibayar setahun setelah Villa itu beroperasi tanggal 11 April 2017 dan dilaksanakan pada tanggal 11 April 2017 karena bertepatan dengan upacara melaspas, terus kita buka Soft Opening tanggal 11 April 2017 dan Sebelum itu Saksi sudah kerja disana.
- Bahwa Saksi menerangkan, mulai kerja disana untuk tanggalnya Saksi lupa, untuk detailnya Saksi kerja mulai bula Pebruari 2017 waktu itu masih proyek berjalan dan disana Saksi membantu sifting dan awal Saksi bekerja Pre-opening masih dibawah kendali Pak Made Adi Arnaya.
- Bahwa saksi menerangkan, kurang tahu persis kontrak kerja Saksi pastinya, tapi yang jelas Saksi mulai kerja di Villa tersebut pada bulan Pebruari Saksi masuk.
- Bahwa Saksi menerangkan, selama bekerja setelah Villa itu beroperasi tanggal 11 April 2017, ada tamu yang menempati/menyewa Villa-Villa itu.
- Bahwa Saksi menerangkan, berhenti bekerja di Villa itu bulan Juli 2017 karena ada beberapa hal yang tidak sesuai harapan dan ekspekstasi Saksi atau lebih tepatnya skill saksi dinilai tidak sesuai menurut Pak Made Adi Arnaya selaku atasan Saksi jadi Saksi berhenti untuk mencari pengalaman baru karena memang Skill Saksi itu memang Shifting ke opening.
- Bahwa Saksi menerangkan, pernah melihat laporan keuangan dari Pak Made Adi Arnaya pada waktu Saksi masih kerja disana dimana hasilnya untuk 3 (tiga) bulan awal, itu masih masa trial, istilahnya 3 (tiga) bulan itu kita masih diskon kasi promo biar banyak tamu yang datang. Tapi setelah itu sudah ada dengan potensi rata-rata diatas 50 %.

Halaman 44 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan, Setelah Villa itu dikelola oleh Pak Made Adi Arnaya dan income perbulannya itu kontrolnya langsung masuk ke Rekening Pak Made Adi Arnaya jadi bukan Saksi yang menyetornya.
- Bahwa Saksi menerangkan, Serah terima kepada Tergugat mengenai hasil atau income pendapatan Villa tidak diserahkan kepada Tergugat dan sama sekali tidak pernah diserahkan oleh Pak Made Adi Arnaya kepada Tergugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, di Villa di atas tanah tersebut ada 15 (lima belas) kamar, semua dengan privat pool, dengan 1 (satu) Spa dan Restoran kapasitas 30 (tiga puluh) Shift dan semua dalam 1 (satu) lokasi, karena itu Villa sesuai dengan konsep yang dulu Saksi kasi masukan masing-masing satu privat pool.
- Bahwa Saksi menerangkan, nama Villa itu pada saat saksi masih kerja disana Villa tersebut bernama Abirama Ubud dengan Ijin Pondok Wisata.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak pernah mendengar Pak Made Adi Arnaya merubah izin Villa Abirama Ubud, juga tidak pernah mendengar Tergugat menyewa tanah lain daripada saudara Jengki dan saudara I Ketut Adi Putra.
- Bahwa Saksi menerangkan, pernah mendengar bahwa ada Akta palsu yang dibuat oleh Dewa Putu Widiawan namun Saksi belum pernah melihat Akta palsu itu.
- Bahwa Saksi menerangkan, kenal dengan Tergugat itu di awal tahun 2017.
- Bahwa saksi menerangkan, tahu bahwa Tergugat membangun Villa dari Pak Made Adi Arnaya diceritakan itu di tahun 2017.
- Bahwa Saksi menerangkan, pernah melihat data-data bahwa yang mengeluarkan biaya untuk membangun Villa itu adalah Tergugat. Dimana mengenai sewa menyewa, berdasarkan yang pernah diperlihatkan ke Saksi itu tahun 2016 akhir.
- Bahwa Saksi menerangkan, di dalam surat perjanjian itu para pihaknya adalah Tergugat dengan Pak Adi Putra juga ada tertera Pak Jengki, mengenai yang menyewa adalah Tergugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, pernah ketemu dengan Pak Adi putra di Villa sendiri.
- Bahwa Saksi menerangkan, pada saat saudara saksi masuk pada bulan Pebruari 2017 atau bulan April 2017 Villa-Villa itu isinya masih 15 kamar.
- Bahwa Saksi menerangkan, pada saat saksi masih kerja disana, Tergugat jarang ke Villa. Saksi sering kontak dengan Pak Made Adi Arnaya, dengan Tergugat Saksi jarang kontak.
- Bahwa Saksi menerangkan, hanya tahu sebatas mengenai bangunan Villa diatas tanah itu

Halaman 45 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, tidak tahu kira-kira kisaran mengenai sewa menyewa tanah disana.
- Bahwa Saksi menerangkan, uang sewa itu murni masuk perusahaan.

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi MADE WIRADNYANA DITA tersebut, Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya akan menanggapinya dalam kesimpulan (konklusi).

3. **Saksi NI MADE MARIANI**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan, tidak kenal dengan Para Penggugat (I Ketut Adi Putra dan I Nyoman Jengki), sedangkan Saksi kenal dengan Tergugat (I Wayan Yanto, S.T.), namun Saksi tidak memiliki hubungan kekerabatan maupun pekerjaan dengan Tergugat maupun Para Penggugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, kenal dengan Tergugat I Wayan Yanto, S.T. karena Tergugat itu owner di Villa Abi Rama, Tergugat itu datang ke perusahaan kami CV. Jaya Kerti untuk memborongkan pekerjaan.
- Bahwa saksi menerangkan, sebelum dibangun Villa tidak ada perjanjian kontrak, tapi Saksi menghubungi Tergugat kesana, setelah ada proyek itu baru kita buat Surat kontraknya.
- Bahwa Saksi menerangkan, pembangunan-pembangunan sudah sesuai kontrak kerja.
- Bahwa Saksi menerangkan, perusahaan tersebut membangun Villa jangka waktu 6 (enam) bulan dan nilai kontrak membangun Villa tersebut 5 M (Milyard) untuk 15 (lima belas) unit Villa.
- Bahwa Saksi menerangkan, sepengetahuan Saksi Setelah tanda tangan kontrak, pengajuan termin Tergugat sudah membayarkan pada pihak kami, pertama uang muka, termin 3x, termin 2x, koreksi 1x.
- Bahwa Saksi menerangkan, bisa menyiapkan semua alat bukti tranfer adanya kwitansi dan sebagainya.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak ada pihak lain yang memberikan saksi uang untuk membantu pembangunan Villa tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan, setelah pembangunan Villa itu telah selesai Saksi pernah ke lokasi Villa tersebut Sekitar bulan April 2017 dan hanya kali itu saja.
- Bahwa Saksi menerangkan, bekerja di perusahaan CV. Jaya Kerti sebagai karyawan dimana Saksi tidak mengetahui mengenai sewa menyewa tanah.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui mengenai perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat oleh Pak Wayan Yanto dengan I Nyoman Jengki dan Tergugat dengan I Ketut Adiputra pada tanggal 3 Oktober 2016.

Halaman 46 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, lokasi villa saksi mengetahui karena Saksi pernah kesana yakni di wilayah Desa Kenderan pada April Tahun 2017.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui mengenai luas tanah yang dibangun Villa.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui mengenai harga sewa tanah tersebut.

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi NI MADE MARIANI, tersebut, Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan (konklusi).

4. Saksi NI KOMANG RAI AGUSTINI, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan, tidak kenal dengan Para Penggugat (I Ketut Adi Putra dan I Nyoman Jengki), sedangkan Saksi kenal dengan Tergugat (I Wayan Yanto, S.T.), namun Saksi tidak memiliki hubungan kekerabatan maupun pekerjaan dengan Tergugat maupun Penggugat.
- Bahwa Saksi menerangkan, pernah ke Villa Abirama pada bulan April 2017, pada saat itu dalam rangka saat Grand Opening dan ketika itu sudah seluruh unit yang dikerjakan oleh perusahaan saudara sudah selesai, dimana Saksi bekerja di bagian Administrasinya.
- Bahwa saksi menerangkan, bisa menyediakan kwitansi untuk alat bukti tambahan dimana seluruh pembayaran itu dilakukan oleh Tergugat sendiri dan villa dibangun kurang lebih 15 unit.
- Bahwa Saksi menerangkan, Tidak pernah melihat perusahaan ke Villa Abirama lagi.
- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui mengenai sewa menyewa tanah yang di Kenderan yang sekarang menjadi lokasi Villa Abirama antara Tergugat dengan Nyoman Jengki dan Tergugat dengan I Ketut Adiputra yang dibuat pada tanggal 3 Oktober 2017.
- Bahwa Saksi menerangkan, kenal dengan Tergugat karena Saksi yang mengerjakan proyek Villa Abirama dimana Saksi bekerja di CV. Jaya Kerti yang memborong proyeknya membangun Villa.
- Bahwa Saksi menerangkan, Tergugat memborongkan proyeknya ke CV.Jaya Kerti mulai kontraknya tanggal 7 Oktober 2016 dan
- Bahwa Saksi menerangkan, di dalam kontrak nilai nominalnya 5 (lima) milyar dan dikerjakan selama 180 (seratus delapan puluh) hari.
- Bahwa Saksi menerangkan, mengenai pembayarannya sudah selesai dan sudah dilunasi.

Halaman 47 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan, tidak mengetahui tentang pemilik tanah dan kepemilikannya.

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi NI KOMANG RAI AGUSTINI tersebut, Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan (konklusi).

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya di dalam persidangan telah menyerahkan kesimpulannya dalam perkara ini masing-masing pada tanggal 19 Juli 2018, yang selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya menyatakan tidak ada hal-hal lain yang akan diajukan lagi dan mohon putusan.

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat-I dan Penggugat-II tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban yang terlebih dahulu mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Concorcium), dimana Penggugat tidak mendudukkan Notaris/PPAT, I Made Dwita, SH sebagai pihak sehingga Gugatan tidak lengkap dan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel) karena tidak menentukan titel gugatan dan dalam posita 1 Gugatan mendalilkan tanah milik Penggugat-I dan Penggugat-II adalah tanah sengketa sedangkan yang menjadi obyek sengketa adalah perjanjian sewa menyewa Nomor 08 dan Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016, sehingga obyek gugatan kabur.
3. Gugatan Prematur karena dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam akta Nomor 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 telah ditentukan tanggal pasti tahapan pelunasan dimana jangka waktu untuk melakukan pembayaran uang sewa belum berakhir sehingga Tergugat belum dikatakan melakukan Wanprestasi, demikian pula

Halaman 48 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

Gugatan belum waktunya diajukan dengan dalil Wanprestasi karena Tergugat belum melakukan Wanprestasi.

Menimbang, bahwa atas Eksepsi tersebut, Penggugat-I dan Penggugat-II telah menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Kekurangan Pihak.
Gugatan telah benar ditujukan kepada Tergugat saja tanpa mengikutsertakan I Made Dwita, SH., karena yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa menyewa dan yang menguasai tanah sengketa dan mendirikan Villa/Pondok wisata adalah Tergugat, sehingga Eksepsi Tergugat tidak beralasan.
2. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel).
Bahwa, Gugatan telah sesuai dan memenuhi syarat formii sebagaimana ketentuan Pasal 8 RV dimana telah diuraikan jelas dalil Gugatan Penggugat yang mendalilkan Penggugat-I dan Penggugat-II telah membuat perjanjian sewa menyewa terhadap obyek tanah sengketa dengan Tergugat yang dikuasai dan dibangun Villa/Pondok Wisata dan telah pula dijelaskan obyek sengketa dengan SHM Nomor. 01492 di Desa Kenderan luas 1024 M² atas nama I Ketut Adi Putra dan tanah milik Nomor 01639 terletak di Desa Kenderan luas 1024 M² atas nama I Nyoman Jengki dengan disebut batas-batasnya, serta telah pula petitum gugatan jelas dan terperinci tidak terdapat kontradiksi antara Posita dengan Petitumnya dan jelas gugatan mengemukakan perbuatan Wanprestasi, sehingga Eksepsi Tergugat patut ditolak.
3. Eksepsi Prematur
Bahwa, perjanjian sewa menyewa tanah adalah perjanjian timbal balik dimana dalam Pasal 2 Akta Nomor. 08 dan Nomor. 09 tanggal 3 Oktober 2016 telah jelas ditentukan rincian pembayaran sewa tanah sengketa, dengan demikian pembayaran diatur secara tertib dan masing-masing telah ditentukan tanggal pembayarannya, dimana secara nyata Tergugat sampai gugatan diajukan tidak membayar secara tertib sewa tanah sengketa sehingga dapat dikategorikan cidera janji/wanprestasi, berdasarkan hal tersebut Eksepsi ini tidak beralasan dan patut ditolak.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati Eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata tidaklah menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 162 RBg, terhadap Eksepsi tersebut diputus bersama dengan pokok perkara.

Halaman 49 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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 terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi kekurangan pihak (Plurium Litis Concorcium), sebagaimana didalilkan oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat-I dan Penggugat-II adalah Wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa tanah sebagaimana perjanjian Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 dimana didalam perjanjian tersebut yang memiliki hubungan hukum adalah para pihak yang mengikatkan diri dalamnya sedangkan Notaris/PPAT I Made Dwita, SH sebagai pejabat public yang membuat akta perjanjian tersebut, sehingga dengan tidak didudukkannya I Made Dwita, SH. dalam gugatan tidak membuat gugatan Penggugat-I dan Penggugat-II kekurangan pihak, maka Eksepsi ini patut ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Gugatan Penggugat-I dan Penggugat-II kabur (Obscuur Libel) sebagaimana dalil Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak disebutkannya titel gugatan atau klasifikasi Gugatan tidaklah membuat gugatan Penggugat-I dan Penggugat-II kabur karena telah diuraikan dalam posita Gugatan yang menjadi permasalahan dan peristiwa hukum gugatannya sehingga dapat terlihat klasifikasi hukum terhadap gugatan tersebut demikian pula terhadap dalil Eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan kabur karena Penggugat-I dan Penggugat-II telah mendalilkan tanah milik Penggugat-I dan Penggugat-II adalah tanah sengketa sedangkan obyek perkara adalah perjanjian sewa menyewa Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016, tidak diuraikan oleh Tergugat dimana letak kekaburannya dan Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan apakah yang menjadi obyek dalam perjanjian sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 telah memasuki pokok perkara dimana dalam perjanjian sewa menyewa tanah sudah patut terdapat subjek dan obyek yang diperjanjikan didalamnya sehingga obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam dalil gugatan tidaklah membuat gugatan kabur, sehingga Eksepsi Tergugat tidak beralasan dan patut ditolak.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat bahwa Gugatan Prematur dan belum dapat dikatakan Wanprestasi, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat telah mendalilkan dalam eksepsinya bahwa didalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober

Halaman 50 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

2016 telah ditentukan tanggal yang pasti mengenai tahapan pembayaran dan pelunasan, dimana jangka waktu untuk melakukan pembayaran uang sewa tanah milik Penggugat-I dan Penggugat-II belum berakhir sehingga Tergugat belum dapat dikatakan melakukan Wanprestasi. Demikian pula ditegaskan oleh Prof. DR. Agus Yudha Harmoko, SH., MH, dalam bukunya “Hukum Perjanjian asas proporsionalitas dalam kontrak komersial, serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 12 September 1973, No. 832K/SIP/1972 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 Juli 1958, No. 186K/SIP/1958, yang pada pokoknya Tergugat mendalilkan belum pernah ada somasi dari Penggugat-I dan Penggugat-II sehingga belum dapat dikategorikan Wanprestasi.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi tersebut, Penggugat-I dan Penggugat-II telah menolaknya dengan dalil bahwa didalam Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016, Perjanjian sewa menyewa tanah sengketa Pasal 11 telah ditentukan “selama pihak kedua memenuhi kewajiban dengan tertib dan tanpa persetujuan dari kedua belah pihak maka yang menyewakan atau mereka yang mendapat hak-haknya tidak berhak untuk membatalkan sewa menyewa ini”, maka secara a Contrario pihak Penggugat dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa, maka Eksepsi Tergugat tidak cukup beralasan dan patut ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Gugatan Prematur, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah memasuki pokok perkara dan perlu adanya pembuktian maka dengan itu Eksepsi Tergugat tidak beralasan dan patut ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana Eksepsi Tergugat diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Eksepsi Tergugat/Kuasanya ini adalah tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum, sehingga harus ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana diuraikan di atas yang pada pokoknya adalah Tergugat I WAYAN YANTO, ST., telah melakukan Wanprestasi dimana Penggugat I dan Penggugat II telah mendalilkan bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya membayar sewa tanah sebagaimana Akta Nomor 8 dan Akta Nomor 9 masing-masing tertanggal 03-10-2016 dan sepatutnya akta-akta tersebut dinyatakan hapus, batal dan tidak berlaku lagi;

Halaman 51 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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 Tergugat didalam jawabannya telah membantah Tergugat tidak pernah memenuhi kewajiban membayar sewa tanah karena sudah menyuruh dan menyerahkan urusan pembayaran sewa tanah kepada pihak pengelola dimana pihak pengelola mengaku telah membayar namun ternyata sewa tanah tersebut belum dibayarkan, dimana Tergugat telah berusaha membayar sewa namun ditolak oleh Penggugat II dan menyatakan menyerahkan semua kepada Penggugat I dimana pula tidak ada klausul yang menyebutkan jika Tergugat tidak atau belum memenuhi kewajibannya membayar sewa maka Perjanjian sewa menyewa adalah batal, hapus dan tidak berlaku bahkan jangka waktu untuk melakukan pembayaran sebagaimana diatur dalam pasal 2 akta no. 08 dan akta No. 09 belum berakhir;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II, maka berdasarkan ketentuan pasal 283 RBg. (Pasal 1865 KUHPerdara), Penggugat I dan Penggugat II berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan Pasal 284 R.Bg. (Pasal 1866 KUHPerdara) dan sebaliknya Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan baik dari Penggugat I dan Penggugat II maupun Tergugat dan setelah itu terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat, yakni Penggugat I dengan tanda bukti P.I.-1 sampai dengan P.I-10, selanjutnya Penggugat II dengan tanda bukti P.II-1 sampai dengan P.II-10, serta Saksi-saksi dari Penggugat I dan Penggugat II yaitu Saksi DEWA PUTU WIDIAWAN dan Saksi I WAYAN KARTA dan Ahli yaitu DR. I KETUT WESTRA, S.H., M.H.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang bertanda T.1 sampai dengan T.XVII, serta Saksi-saksi yaitu Saksi I WAYAN SAMA,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi MADE WIRADNYANA DITA, Saksi NI MADE MARIANI dan Saksi NI KOMANG RAI AGUSTINI.

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa, benar objek tanah dalam sewa menyewa adalah milik Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa, benar Penggugat I dan Penggugat II telah membuat perjanjian sewa menyewa dihadapan notaris I Made Dwita,SH dengan akta no. 8 tertanggal 03-10-2016 antara Penggugat I dengan Tergugat serta akta No. 09 tertanggal 03-10-2016 antara Penggugat II dengan Tergugat.

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab-jinawab para pihak maka yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi dan akta Perjanjian No. 08 dan Akta No. 09 dapat dibatalkan.

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek yang diperjanjikan dalam perjanjian sebagaimana akta no. 08 dan akta nomor 09 adalah milik Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana petitum ke-2 gugatan, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.I-1 berupa SHM No. 01442 bersesuaian dengan bukti P.I-2 berupa akta no. 08 Perjanjian sewa menyewa tanggal 03-10-2016 serta bukti PII-1 berupa SHM No. 1639 bersesuaian dengan bukti PII-2 berupa akta No. 09 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 03-10-2016 yang diakui oleh Tergugat maka merupakan suatu fakta yang menjadi objek sewa menyewa dalam perjanjian Akta No. 08 antara Penggugat I dengan Tergugat adalah tanah milik Penggugat I yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dengan luas 1024 M², demikian pula Akta No. 09 antara Penggugat II dengan Tergugat adalah tanah milik Penggugat II yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dengan luas 1024 M², antara Penggugat II dengan Tergugat adalah tanah hak milik Penggugat II sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ke-2 gugatan beralasan dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan apakah akta Perjanjian No. 08 dan Akta No. 09 dapat dibatalkan, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 53 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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 Penggugat-I dan Penggugat-II telah mendalilkan Tergugat tidak pernah membayar sewa tanah sebagaimana telah diperjanjikan dalam Pasal 2 Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016, hal mana ditolak oleh Tergugat dengan dalil bahwa Tergugat sudah menyuruh pihak pengelola Pondok Wisata Abirama Ubud mengurus pembayaran sewa tanah tersebut, namun ternyata diketahuinya dari Penggugat-I dan Penggugat-II bahwa sewa tanah tersebut belum dibayarkan, sehingga Tergugat berupaya melakukan pembayaran sewa tanah namun Penggugat-I dan Penggugat-II menolak menerima pembayaran tersebut.

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mendalilkan bahwa tidak pernah diberikan somasi yang pada umumnya Wanprestasi terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari kreditur kepada Debitur, sehingga Tergugat belum dapat dikatakan Wanprestasi.

Menimbang, bahwa Wanprestasi terjadi apabila pihak-pihak yang seharusnya berprestasi tidak memenuhi prestasinya, dimana Wanprestasi dapat berwujud Debitur sama sekali tidak berprestasi, Debitur keliru berprestasi atau Debitur terlambat berprestasi (1243 KUHPdata).

Menimbang, bahwa sebagaimana Bukti P.I-2 berupa Akta Nomor. 8 Perjanjian Sewa Menyewa dan Bukti P.II-2 berupa Akta Nomor.9 Perjanjian Sewa Menyewa yang diakui oleh Tergugat, telah ternyata Penggugat-I dan Penggugat-II telah mengikatkan diri didalamnya.

Menimbang, bahwa didalam Pasal 2 Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 yang isinya mengatur hal yang sama, dimana didalamnya diperjanjikan rincian tahapan pembayaran yang pada pokoknya adalah :

1. Pembayaran tahap Pertama (pada tanggal 31-01-2017) sebesar 10 % atau sebesar Rp.19.712.000,-(Sembilan belas juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah).
2. Pembayaran tahap kedua sebesar 30 % atau sebesar Rp.59.136.000,-(lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah), enam (6) bulan terhitung setelah pembayaran tahap Pertama.

Halaman 54 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

3. Pembayaran tahap Ketiga sebesar 30 % atau sebesar Rp.59.136.000,- (lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah), enam (6) bulan terhitung setelah pembayaran tahap Kedua.
4. Pembayaran tahap Keempat sebesar 30 % atau sebesar Rp.59.136.000,- (lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah), enam (6) bulan terhitung setelah pembayaran tahap Ketiga.

Menimbang, bahwa didalam hal suatu perjanjian telah ditetapkan suatu batas waktu, yang dimaksudkan sebagai batas akhir (Verbal Termijn), maka lewatnya waktu tersebut saja sudah menjadikan Debitur Wanprestasi.

Menimbang, bahwa telah ternyata tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat bahwa Tergugat telah melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran uang sewa sebagaimana diperjanjikan dalam Pasal 2 Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016, baik dalam bukti surat maupun saksi, namun sebaliknya berdasarkan keterangan saksi I Wayan Karta dan saksi Dewa Putu Widiawan menyatakan bahwa uang sewa belum dibayar bahkan secara tersirat didalam Jawabannya Tergugat telah mengakui dengan menyatakan bahwa Tergugat menyuruh dan menyerahkan pembayaran sewa tanah kepada pengelola pondok wisata Abirama Ubud untuk melakukan pembayaran namun diketahuinya bahwa uang sewa tersebut belum dibayar demikian pula Tergugat telah mendalilkan dalam Jawabannya telah berupaya melakukan pembayaran kepada Penggugat-I dan Penggugat-II, namun ditolak oleh Penggugat-II, hal mana tidak pula dapat dibuktikan oleh Tergugat dipersidangan bahwa Tergugat telah berupaya melakukan pembayaran yang ditolak oleh Penggugat I dan Penggugat II, hanya keterangan saksi I Wayan Sama yang menerangkan mengantar Tergugat untuk menyelesaikan masalah sewa menyewa dengan Penggugat I dan Penggugat II yang pada saat itu Penggugat I tidak hadir tapi saksi tidak mengetahui apakah Tergugat membawa uang dan ditolak oleh Penggugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P.I-7 dan P.II-7 masing-masing berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Made Adi Arnaya, Dewa Putu Widiawan yang tidak dapat dibantah oleh Tergugat dalam pembuktiannya, dimana didalam pernyataan tersebut I Ketut Adi Putra (Penggugat-I) telah tiga kali yaitu pada bulan April 2017, Agustus 2017 dan September 2017 di Abirama Ubud Villa mengingatkan pembayaran sewa tanah yang disepakati dalam Akta Perjanjian Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 dan mensomasi melakukan kewajiban pembayaran sewa tanah tersebut, hal

Halaman 55 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

mana dikuatkan keterangan saksi Dewa Putu Widiawan yang membuat pernyataan tersebut menerangkan bahwa Pak Ketut Adiputra (Penggugat I) sering bertemu dengan saksi dan terakhir bertemu sekitar bulan November-Desember menanyakan kenapa sewa tanah belum dibayar.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 yang masing-masing merupakan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat-I dengan Tergugat serta Penggugat-II dengan Tergugat, yang ditegaskan dalam Pasal 2 Perjanjian tersebut telah ditetapkan suatu batas waktu yang dimaksudkan sebagai batas akhir (Verbal Termijn). sehingga dengan lewatnya waktu tersebut maka Tergugat yang tidak melakukan prestasinya, sebagaimana diatur dalam Pasal tersebut merupakan Perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan telah nyata Tergugat tidak melakukan pembayaran uang sewa sebagaimana diperjanjikan dimana dengan melampaui batas waktu pembayaran termin I yaitu pada tanggal 31-01-2017 saja Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah melakukan cidera janji bahkan telah ternyata Tergugat tidak pernah membayar sampai dengan termin berikutnya sampai gugatan ini diajukan sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah Cidera Janji/Wanprestasi, sehingga petitum ke-3 beralasan untuk dikabulkan dengan memperbaiki petitumnya, sebagaimana dalam amar putusan ini, karena petitum ini mengandung pernyataan “telah menimbulkan kerugian” yang akan dipertimbangkan terpisah pada petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perjanjian Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 dapat dibatalkan dan tidak berlaku lagi, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mencermati Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana Bukti P.I-2 berupa Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Bukti P.II -2 berupa Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016, merupakan perjanjian timbal balik, dimana berdasarkan Pasal 1266 KUHPdata diatur bahwa “syarat batal dianggap

Halaman 56 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”.

Menimbang, bahwa mencermati isi perjanjian sewa menyewa sebagaimana Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 telah ternyata tidak secara tegas diatur adanya syarat pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut, namun demikian dengan memperhatikan Pasal 11 Perjanjian Sewa Menyewa dengan Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 telah diperjanjikan bahwa “selama pihak kedua memenuhi kewajiban-kewajiban dengan tertib dan tanpa persetujuan dari kedua belah pihak maka yang menyewakan atau mereka yang mendapat hak-haknya tidak berhak untuk membatalkan sewa menyewa ini”.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal tersebut Majelis Hakim menginterpretasikan bahwa dalam perjanjian Sewa Menyewa dengan Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 masih dibuka kemungkinan dibatalkannya sewa menyewa dengan suatu kondisi jika pihak kedua (dalam hal ini Tergugat) tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya secara tertib.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kewajiban pihak kedua (Tergugat) dalam Perjanjian ini mengacu kepada Pasal 2 yaitu pembayaran uang sewa tanah yang telah ditetapkan dengan batas waktu termin, dimana didalam pertimbangan terdahulu telah dipertimbangkan dan Tergugat dinyatakan telah Cidera Janji (Wanprestasi) dengan tidak melakukan pembayaran sewa menyewa tanah sejak awal tenggat waktu yang diperjanjikan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat bukan hanya tidak tertib dalam melakukan kewajibannya tetapi tidak pernah melakukan kewajibannya dengan demikian dengan menafsirkan isi pasal 11 Perjanjian Sewa Menyewa dengan Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 sebagaimana diatas maka beralasan pembatalan perjanjian-perjanjian tersebut dikabulkan dimana tuntutan Penggugat sebagaimana petitum ke-4 dikabulkan dengan memperbaiki redaksinya tanpa mengurangi makna didalamnya sebagaimana dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 Gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dibatalkannya Perjanjian Sewa Menyewa Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016,

Halaman 57 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka membawa konsekuensi hukum menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1265 KUHPerdara.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 masing-masing Perjanjian Sewa Menyewa Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 yang menjadi obyek perjanjian adalah sebidang tanah kosong milik Penggugat-I dan Penggugat-II, dimana pula berdasarkan dalil gugatan yang dibenarkan oleh Tergugat bahwa didalam obyek tanah yang diperjanjikan tersebut telah dibangun bangunan untuk kegiatan Pariwisata/Pondok Wisata.

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana Akta Nomor. 08 tanggal 3 Oktober 2016 dan Akta Nomor 09 tanggal 3 Oktober 2016 telah dibatalkan, maka sudah sepatutnya keadaan obyek tanah yang diperjanjikan supaya dikembalikan kepada Penggugat-I dan Penggugat-II dalam keadaan kosong seperti semula dan beralasan hukum Tergugat untuk membongkar semua bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut dan mengembalikannya seperti keadaan semula, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat Petitum ke-5 ini beralasan dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-6 yang menuntut Tergugat membayar denda sebesar 1,5 % dari nilai sewa sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena perjanjian dibatalkan maka segala sesuatu yang termuat dalam Perjanjian tidak berlaku lagi. Sehingga denda yang dimaksud dalam petitum ini ternyata merupakan bagian dari Pasal 2 Perjanjian Sewa menyewa akta no. 08 dan aka No.9 yang telah dibatalkan maka tidak beralasan tuntutan tersebut dikabulkan, demikian pula terhadap kerugian moril yang dituntut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat-I dan Penggugat-II maka tidak beralasan pula dikabulkan, maka Petitum ke-6 ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan sah dan berharga sita jaminan oleh karena tidak pernah diajukan permohonan sita jaminan maka Petitum ini ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 606 a RV yang menentukan "sepanjang suatu keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu lain daripada membayar

Halaman 58 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa.

Menimbang, bahwa keputusan Hakim dalam perkara a quo tidaklah terkait membayar sejumlah uang maka beralasan tuntutan ini dikabulkan namun terhadap jumlah besaran uang paksa yang dituntut menurut Majelis Hakim terlalu besar dan tidak mencerminkan rasa keadilan, maka untuk itu Majelis Hakim berpendapat adil untuk menetapkan jumlah uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan keputusan itu sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan demikian petitum ini dikabulkan dengan merubah redaksinya sebagaimana dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan putusan dijalankan terlebih dahulu walau ada Verzet, Banding atau Kasasi, karena tidak memenuhi ketentuan 191 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor. 3 Tahun 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor. 4 Tahun 2001, maka petitum ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan olehnya Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti para pihak selain yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, maka dengan ini Majelis Hakim menyatakan alat-alat bukti para pihak yang tidak ada relevansinya dengan pembuktian patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan apa yang telah dipertimbangkan di atas, maka jelaslah gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan oleh karena Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg., Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 1243 KUHPdata, 1265 KUHPdata dan Pasal 1266 KUHPdata dan Pasal 192 ayat (1) R.Bg, Undang-Undang Nomor 48

Halaman 59 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin

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

Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan Penggugat I adalah Pemilik Yang sah atas tanah Hak Milik Nomor: 01442, terletak di Desa Kenderan, luas:1024 M2, atas nama: I Ketut Adi Putra, dengan batas-batas sebagai berikut : Utara : Jalan, Timur : Tanah milik, Selatan : Tanah milik, Barat : Tanah I Nyoman Jengki dan Penggugat II adalah Pemilik Yang Sah atas tanah Nomor : 01639, terletak di Desa Kenderan, luas: 1024 M2, atas nama: I Nyoman Jengki, dengan batas-batas sebagai berikut : Utara : Jalan, Timur : Tanah Ketut Adi Putra, Selatan : Tanah milik, Barat : Jalan.
3. Menyatakan Tergugat yang tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk membayar Sewa Tanah Sengketa sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Akta Nomor 08 tertanggal 03-10-2016," antara Penggugat I dengan Tergugat dan Akta Nomor 09 tertanggal 03 -10-2016, antara Penggugat II dengan Tergugat adalah sebagai "Perbuatan Wanprestasi".
4. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa, yakni : Akta Nomor 08 tertanggal 03-10-2016," antara Penggugat I dengan Tergugat dan Akta Nomor 09 tertanggal 03-10-2016, antara Penggugat II dengan Tergugat yang dibuat secara Sah dihadapat Notaris I Made Dwita, SH., / Notaris di Kabupaten Gianyar dinyatakan Batal;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan membongkar semua bangunan Pondok Wisata yang dibangun oleh Tergugat diatas Tanah Sengketa.
6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.266.000,- (satu juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah).
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Halaman 60 dari 62 Halaman Putusan Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar, pada hari **Kamis**, tanggal **6 September 2018**, oleh kami, **NI LUH PUTU PARTIWI, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **RADITYA YURI PURBA, S.H., M.H.**, dan **I NYOMAN AGUS HERMAWAN, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 222/Pdt.G/2017/PN Gin, tertanggal 27 Desember 2017. Putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis**, tanggal **13 September 2018**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota, dibantu oleh **I NYOMAN RIDI**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RADITYA YURI PURBA, S.H., M.H.

NI LUH PUTU PARTIWI, S.H., M.H.

I NYOMAN AGUS HERMAWAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

I NYOMAN RIDI



Perincian biaya :

1. Pendaftaran (PNBP)	Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan (ATK)	Rp. 75.000,-
3. Panggilan	Rp. 1.150.000,-
4. Biaya Materai	Rp. 6.000,-
5. Biaya Redaksi	Rp. 5.000,-
Jumlah	Rp. 1.266.000,-

(satu juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah).