



SALINAN

P U T U S A N

Nomor 55/PDT/2021/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DRS. ARYA DJEMBAWAN WISAKSANA, bertempat tinggal di Jalan Gading Raya No. 10 RT 001, RW 010, Pisangan Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada : I WAYAN PUTRAWAN, SH., HARYO BAGUS SUJATMIKO, SH., I KOMANG ADI SURYA DRAMA, SH., MADE TIO PRASETYA SAPUTRA, SH., MH., Para Advokat pada Kantor Hukum **GANDIVA BALI LAW FIRM** Jalan Pulau Singkep No. 58 Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Februari 2021, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

M e l a w a n :

SAMUEL KRISTIANO LUAN, Kewarganegaraan Indonesia, Wiraswasta, Pemegang KTP No. 5171031404700017, dahulu beralamat di Perum Graha Bali Paradiso No. 11 Lingkungan Kertha Dalam, Kelurahan Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, sekarang bertempat tinggal di Jalan Raya Puputan II (dua) Kavling B.17 Renon Denpasar, dan juga sebagai pemilik Hotel di Grand Lifestyle Hotel Jalan Teuku Umar No. 175-179 Dauh Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Barat, sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

Halaman 1 dari 8 Putusan Perdata Nomor 55 /PDT/2021/PT.DPS



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 29 Maret 2021, Nomor 55/PDT/2021/PT.DPS, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 275/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 10 Februari 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.289.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Denpasar diucapkan pada tanggal 10 Februari 2021 dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat, Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2021 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 17/Akta.Pdt.Banding/2021/PN. Dps tanggal 23 Februari 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 5 Maret 2021 yang diterima di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8 Maret 2021;

Bahwa memori banding dari Pembanding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding pada tanggal 12 Maret 2021, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar, selanjutnya Terbanding atas memori banding tersebut tidak mengajukan kontra memori banding;

Halaman 2 dari 8 Putusan Perdata Nomor 55 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) pada tanggal 5 Maret 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan dalam memori banding yang selengkapannya telah termuat dalam memori banding tertanggal 5 Maret 2021 yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, maka memori banding tersebut pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa semestinya Pengadilan Negeri Denpasar memutus perkara ini seperti dalam petitum gugatan Penggugat;
2. Bahwa seharusnya Terbanding dinyatakan wanprestasi dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 37 tertanggal 8 Agustus 2014 haruslah dinyatakan batal demi hukum, tetapi yang terjadi justru gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Tergugat yang telah menguasai obyek sengketa, selanjutnya membongkar bangunan rumah yang ada di atasnya dan telah menyepakati akan membelikan satu rumah tinggal di Renon dan diproses melalui fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR) atas nama Pembanding semula Penggugat. Kenyataannya Terbanding tidak memberikan penggantian rumah sebagaimana dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 37 tertanggal 8 Agustus 2014;
3. Bahwa pertimbangan Judex Factie/Pengadilan Negeri tidak sejalan dengan fakta hukum yang sudah berhasil dibuktikan oleh Pembanding semula Penggugat, hal ini dapat dibuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan sewa menyewa lahan beserta bangunan di atasnya dan dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 37 tertanggal 08 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan

Halaman 3 dari 8 Putusan Perdata Nomor 55 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Notaris/PPAT Wayan Setia Dermawan, SH., selain itu ketika Tergugat menguasai tanah, atas kesepakatan bersama Tergugat telah membongkar bangunan tua dan Tergugat menyepakati untuk membeli 1 (satu) unit rumah di Renon;

4. Pembanding semula Penggugat berkeberatan karena pertimbangan Judex Factie yang telah menggunakan dasar hukum Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Judex Factie seharusnya juga mendasarkan Pasal 38 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang mensyaratkan adanya pemberitahuan penghentian dilakukan sebelum berakhirnya perjanjian sesuai dengan kebiasaan adat setempat;
5. Majelis hakim tidak konsisten dalam pertimbangannya dan terbelenggu pada syarat-syarat formil gugatan dan hanya mengacu pada UU Kepailitan dan PKPU, majelis hakim telah mengesampingkan unsur-unsur yang dalam sebuah perjanjian;
6. Bahwa Pembanding semula Penggugat keberatan dengan pertimbangan Judex Factie yang menyatakan gugatan Penggugat terkait dengan harta kekayaan Terbanding semula Tergugat, karena gugatan Pembanding adalah memohon pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 37 tertanggal 08 Agustus 2014 bukan meminta agar perjanjian dijalankan kembali dengan membayar biaya sewa;
7. Bahwa Pembanding merasa tertipu oleh Terbanding karena Terbanding dahulu Tergugat belum bisa memberikan rumah atas rumah yang sudah dirobohkan oleh Tergugat, maka dalam hal ini lahirnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 37 tertanggal 08 Agustus 2014 adalah karena adanya penyalahgunaan keadaan (*Missbruik Van Omstandigheden*), karena itu akta tersebut batal demi hukum;
8. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 186 K/Sip/1959 telah menentukan : "Apabila dalam perjanjian telah ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum melaksanakan, ia menurut hukum tidak dapat dikatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alpha memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan (*ingebreke gesteld*);

9. Bahwa telah banyak dipertimbangkan oleh Judex Factie bahwa antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat telah terjadi kesepakatan, sebenarnya tidak pernah ada kesepakatan karena pertemuan antara Pembanding dengan Kurator di Rumah Makan Ampera Jakarta tidak pernah melahirkan kesepakatan;
10. Bahwa di akhir memori bandingnya Pembanding semula Penggugat memohon agar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar aquo dapat dibatalkan, selanjutnya mengadili sendiri sebagaimana dalam petitum gugatan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 10 Februari 2021, serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi Denpasar memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar telah mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat dengan menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat *Error In Persona*, dengan inti pertimbangan bahwa persoalan hutang-piutang antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat, telah diselesaikan melalui mekanisme Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, bahkan saat ini sedang diselesaikan pemberesannya oleh Kurator, hal mana mengacu pada Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 14/PKPU/2016/PN.Niaga.Sby tanggal 15 Agustus 2016;

Halaman 5 dari 8 Putusan Perdata Nomor 55 /PDT/2021/PT.DPS



Bahwa di samping itu oleh Pengadilan Negeri Denpasar telah dipertimbangkan bahwa dengan telah beralihnya pengurusan hutang oleh Kurator, maka Terbanding semula Tergugat menjadi tidak cakap lagi untuk melakukan perbuatan hukum (Vide pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban pembayaran Utang);

Bahwa akibat hukum dikabulkannya eksepsi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat tersebut, maka pada bagian Pokok Perkara gugatan Pemanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 10 Februari 2021 sebagaimana tersebut di atas, dinilai sudah tepat dan benar, karena itu pertimbangan dan putusan tersebut akan diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 10 Februari 2021 harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Pemanding semula Penggugat, yang menurutnya semestinya perkara ini dikabulkan dan Terbanding semula Tergugat harus dinyatakan wanprestasi, dengan mengingat bahwa kaitan hutang-piutang tersebut sudah diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana dimaksud, dengan mendasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundanaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka dengan memperhatikan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 10 Februari 2021 menurut majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, memori banding tersebut tidak berdasar, oleh karena itu harus ditolak;

Halaman 6 dari 8 Putusan Perdata Nomor 55 /PDT/2021/PT.DPS



Bahwa sudah tepat dan benar jika Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat bahwa Terbanding semula Tergugat sudah tidak cakap lagi untuk melakukan perbuatan hukum semenjak hutangnya diurus oleh Kurator, karena itu gugatan yang ditujukan kepada Terbanding semula Tergugat dinilai *error in persona*, sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Undang-undang No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Rechtsreglement voor de Buiten gewesten (Rbg)*, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 10 Februari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari **Rabu**, tanggal **19 Mei 2021** oleh kami **I NYOMAN SUMANEJA, SH., M.Hum**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis dengan **SUDARWIN, SH., MH.** dan **SUMPENO, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 55/PDT/2021/PT.DPS tanggal 29 Maret 2021,



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

tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat

banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **hari dan tanggal itu juga** oleh Hakim Ketua Majelis dengan para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh

A.A. ISTRI

AGUNG MIRAH, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS HAKIM,

ttd

ttd

SUDARWIN, SH., MH.
M.Hum.

NYOMAN SUMANEJA, SH.,

ttd

SUMPENO, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

A.A ISTRI AGUNG MIRAH, SH.

Perincian biaya:

1. Meterai	Rp	10.000,00
2. Redaksi.....	Rp	10.000,00
3. <u>Biaya Proses</u>	<u>Rp</u>	<u>130.000,00</u>
4. Jumlah	Rp	150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)		

Denpasar, 19 Mei 2021
Untuk Salinan Resmi

Halaman 8 dari 8 Putusan Perdata Nomor 55 /PDT/2021/PT.DPS



I Wayan Pageh,SH.MH.
Nip 196212311983031067