



**PUTUSAN**

Nomor 599/Pdt.G/2015/PN.Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan **putusan** sebagai berikut dalam perkara antara :

**FERDINAND ALEXADER de BIJL**, 56 Tahun, Laki – laki, Warga Negara Belanda,

pemegang passport nomor : NP05L4DK9, bertempat tinggal di Villa Gabah, Jalan Tumbak Bayuh Nomor 1 Banjar Datanan, Desa Tumbak Bayuh, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu KETUT SUTRESNA SH., H.M BAGUS WIYONO, SH.MH, I WAYAN ARNAYA,SH., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “BALI INDO LAW OFFICE “ beralamat di Jl.Hayam Wuruk No 222 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Agustus 2015,Reg.No.1307/Daf/2015. selanjutnya disebut sebagai **:PENGGUGAT ;**

Melawan :

- 1 I KETUT KONTRA**, umur 70 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Petani, bertempat tinggal Banjar Seseh, Kelurahan / Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, propinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai :



**TERGUGAT I**

- 2 **I KETUT ALIT SUARDIKA** umur 40 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Petani, bertempat tinggal Banjar Seseh, Kelurahan / Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **:TERGUGAT II;**

Selanjutnya keduanya disebut sebagai : **PARA TERGUGAT**

Pengadilan negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah membaca bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Telah mendengar dan mencermati keterangan saksi yang diajukan di persidangan oleh kedua belah pihak;

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 Agustus 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Agustus 2015 dalam Register nomor : 599/Pdt.G/2015/PN.Dps, mengemukakan sebagai berikut :

- 1 Bahwa PENGGUGAT menyewa sebidang tanah dengan luas 2.180 M2 dari luas keseluruhan 3.975 M2 dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852 / desa munggu atas nama I KETUT KONTRA ( TERGUGAT I ) dengan surat ukur No 153 / 1999 tertanggal 23-3-1999 yang terletak di Desa Munggu, Kecamatan mengwi, Kabupaten Badung, yang sewa menyewa tersebut dituangkan dalam draf sewa menyewa tanah ;



- 2 bahwa dari luas tanah yang disewa seluas 2.180 M2 tersebut dimana 180 M2 (1,8 are ) hanya dapat dipergunakan untuk kebun sebagaimana telah disepakati dalam draf sewa menyewa tanah ;-----
- 3 Bahwa harga tanah yang disewa per are Rp 5.000.000,-- ( lima Juta Rupiah ) per tahun dalam jangka waktu sewa selama 31 tahun sehingga total sewa tanah yang disewa oleh PENGGUGAT sejumlah Rp 3.000.000.000,--( tiga Milyard rupiah ) ;-----
- 4 Bahwa dengan adanya kesepakatan harga sewa tanah aquo antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I serta persetujuan TERGUGAT II selaku anak satu-satunya dari TERGUGAT I maka PENGGUGAT melakukan pembayaran secara bertahap, dimana tahap pertama (I) dibayar sejumlah Rp 100.000.000,-- ( seratus juta rupiah ), yang diterima oleh TERGUGAT I sebagaimana dalam kwitansi tertanggal 26 Maret 2014 , dan kemudian tanggal 8 Juli 2014 PENGGUGAT membayar kembali sewa tanah aquo untuk tahap kedua (II) sejumlah Rp 200.000.000,--(duaratus juta rupiah ) yang diterima oleh TERGUGAT I sehingga total yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT untuk sewa tanah aquo sejumlah Rp 300.000.000,--(tigaratus juta rupiah ) atau 10 % dari nilai sewa tanah ;-----
- 5 bahwa tanah yang disewa aquo oleh PENGGUGAT akan dibangun rumah berlantai dua (2) sebelum PENGGUGAT akan membangun rumah lantai 2 (dua) maka PENGGUGAT telah mengurus ijin mendirikan bangunan ( IMB ) serta menyiapkan desain rumah tempat tinggal dimaksud ;-----



- 6 bahwa untuk memudahkan PENGGUGAT untuk membawa bahan bangunan ketempat lokasi yang akan dibangun, sedangkan jalan untuk menuju obyek sewa tanah seluas 2.180 M2 belum tersedia maka PENGGUGAT menyewa tanah yang menghubungkan tanah yang seluas 2.180 m2 tersebut dimana tanah yang disewa tersebut adalah milik TERGUGAT I ( I ketut Kontra ) dengan sertipikat Hak Milik No 1128/Desa cemagi, dengan surat ukur 1162/2012 tertanggal 27-12-2012 seluas 483 M2 ( panjang 161 M dan lebar 3 M ) dari luas seluruhnya 1.750 M2, dengan harga sewa Rp 195.000.000,--(sertaus Sembilan puluh lima juta rupiah ) untuk jangka waktu 31 tahun sebagaimana dalam salinan akta No 05 tertanggal 7 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Rasalia Marlina,SH, Notaris di badung ;
- 7 bahwa oleh karena jalan yang di sewa oleh PENGGUGAT sebagaimana akta No 05 tertanggal 7 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Rasalia Marlina,SH, Notaris di badung adalah melalui Gang / jalan yang dimiliki oleh Desa Adat Sogsogan dan bukan gang / jalan umum sebagaimana ditegaskan oleh TERGUGAT II, maka atas paruman desa adat sogsogan PENGGUGAT dikenakan kompensasi dan distribusi pemakaian gang /jalan yang dikenal dengan nama **gang sentul** sebesar Rp 150.000.000,--(seratus limapuluh juta rupiah ) uang mana telah diterima oleh kelihan Desa Dinas Br Adat Sogsogan I Gede Wiranata, dengan diketahui oleh kelihan adat Br Adat Sogsogan I Gede Suartha sebagaimana dalam kwitansi tertanggal 28 Mei 2014 ;-----
- 8 bahwa dengan dikenakan kompensasi dan distribusi pemakaian gang /jalan dimaksud PENGGUGAT bersama warga desa adat sogsogan yang diwakili oleh prajuru Br adat Sogsogan dan pengempon gang sentul membuat surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernyataan bersama yang isinya “ bahwa PENGGUGAT diberikan hak untuk menggunakan gang / jalan setul “ ;-

9 bahwa dengan dibayarnya tahapan-tahapan atas sewa tanah aquo serta diberikannya PENGGUGAT menggunakan gang/jalan setul PENGGUGAT menindak lanjuti penyelesaian draf akta sewa menyewa tanah, maka pada tanggal 2 Agustus 2014 diadakan pertemuan dirumah TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan pembahasan penyelesaian draf sewa menyewa tanah, rencana keberadaan rumah tempat tinggal yang akan dibangun oleh penggugat, serta pengosongan / pembersihan bangunan jika masa kontrak sudah berakhir serta tanah seluas 180 M2 (1,8 are ) yang hanya bisa dipakai untuk kebun, bahwa dari hasil pertemuan tersebut PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menyetujuinya ;-----

10 bahwa dengan disetujuinya hasil pertemuan tersebut oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka PENGGUGAT menginformasikan kepada Notaris Rosalia Marlina,SH bahwa para pihak telah sepakat tentang isi dari semua draf sewa menyewa tanah dimaksud, yang kemudian oleh Notaris Rosalia Marlina,SH menetapkan tanggal penanda tangan perjanjian pada hari Selasa 5 Agustus 2014 jam 10.00 wita ;-----

11 bahwa pada hari Selasa 5 Agustus 2014 jam 10.00 wita baik PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II datang ke kantor Notaris Rosalia Marlina,SH untuk menandatangani akta sewa menyewa tanah , namun sebelum ditandatangani oleh TERGUGAT I, dan TERGUGAT II, TERGUGAT II ingin merubah isi draf sewa menyewa tanah yang telah disetujui pada tanggal 2 Agustus 2014 tersebut dengan menambahkan dalam draf sewa menyewa



dengan klausul agar PENGGUGAT membayar sejumlah Rp 270.000.000,-- (duaratus tujuh puluh juta rupiah ) atas tanah seluas 1,8 are (180 M2) atas keinginan TERGUGAT II PENGGUGAT tidak menyetujuinya dengan alasan sudah ada kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II bahwa tanah seluas 1,8 are (180 M2) adalah merupakan bagaian tanah yang disewa seluas 2.180 M2 dengan total harga sewa sejumlah Rp 3.000.000.000,--( tiga Milyard rupiah );-----

12 Bahwa oleh karena isi penambahan klausul dalam draf sewa menyewa tanah tidak disetujui oleh PENGGUGAT maka PENGGUGAT maupun TERGUGAT I dan TERGUGAT II menunda untuk penandatanganan akta sewa menyewa tanah aquo dihadapan Notaris Rosalia Marlina,SH, sampai dengan tanggal 9 Agustus 2014 dengan alasan TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan membicarakan dulu dengan keluarga ;-----

13 Bahwa sesuai dengan kesepakatan maka pada tanggal 9 Agustus 2014, PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II datang ke kantor Notaris Rosalia Marlina,SH, untuk menanda tangani akta sewa menyewa tanah aquo, namun dihadapan Notaris Rosalia Marlina,SH TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mau menandatangani akta sewa menyewa tanah aquo , oleh karena TERGUGAT II berubah pikiran dan mengatakan kepada PENGGUGAT, bahwa PENGGUGAT tidak diijinkan membangun bangunan rumah tempat tinggal lantai 2 (dua) padahal TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengetahui rumah yang akan dibangun PENGGUGAT adalah rumah tinggal lantai 2(dua)



14 Bahwa dengan tidak ditandatanganinya akta sewa menyewa tanah dihadapan Notaris Rosalia Marlina,SH oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana draf sewa menyewa tanah yang telah disepakati pada tanggal 2 Agustus 2014 dengan alasan tidak diijinkannya PENGGUGAT membangun bangunan rumah tempat tinggal lantai 2 (dua) adalah perbuatan **MELAWAN HUKUM** ;-----

15 bahwa dalam Pasal 2 draf akta sewa menyewa tanah disebutkan bahwa apabila jangka waktu pembayaran antara tahap kedua dan tahap ketiga/pelunasan, pihak pertama dengan alasan apapun membatalkan sewa menyewa ini, maka pihak pertama berkewajiban untuk mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan pihak kedua kepada dan telah diterima oleh pihak pertama sebesar Rp 300.000.000,--x 2 = Rp 600.000.000,--(enam ratus juta rupiah ), bahwa oleh karena tidak ditandatangani draf akta sewa menyewa aquo yang menyebabkan pembatalan akta maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II diwajibkan untuk membayar pengembalian uang sewa secara langsung, tunai, dan sekaligus pada saat pembatalan tersebut ;-----

16 bahwa oleh karena biaya-biaya yang begitu besar dikeluarkan oleh PENGGUGAT atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hokum maka PENGGUGAT merasa dirugikan atas perbuatan tersebut, oleh karenanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengganti kerugian atas biaya yang ditimbulkan akibat perbuatan aquo baik secara Materiil maupun immateriil yaitu ;

a).kerugian meteriil

biaya untuk uang muka sewa tanah, biaya arsitek, biaya jalan, perijinan, perbaikan jalan menuju obyek sewa menyewa, biaya untuk disain rumah



berlantai 2(dua) biaya sewa extra vill selama 6 bulan, dan biaya lainnya sehingga biaya yang dikeluarkan sebesar Rp 971.511.030,-- ( Sembilan ratus tujuh puluh satu juta lima ratus sebelas ribu tiga puluh rupiah ).

b). kerugian inmateriil

bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menjadikan kehancuran dari mimpi untuk menempati tanah yang disewa aquo ,tekanan psykologis karena tidak dapat melanjutkan pembangunan perumahan yang sesuai dengan yang diinginkan oleh PENGGUGAT . oleh karena besarnya kerugian yang ditimbulkan oleh TERGUGAT I dan II yang seharusnya dibayarkan yang tidak bisa dihitung dengan uang akan tetapi untuk menjamin adanya suatu kepastian hukum tentang kerugian jika dihitung dengan uang kerugian sejumlah Rp 5.000.000.000,--( lima milyar rupiah ).

17 Bahwa untuk mencegah agar tuntutan PENGGUGAT tidak menjadi sia-sia serta untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan tanah aquo tidak kontrakkan dengan pihak lain maka PENGGUGAT mohon agar tanah yang disewa dengan sertipikat Hak Milik No 1852 / desa munggu-mengwi atas nama I Ketut Kontra ( TERGUGAT I ) dengan surat ukur No 153 / 1999 tertanggal 23-3-1999 yang terletak di Desa Munggu, Kecamatan mengwi, Kabupaten Badung, dan sertipikat Hak Milik No 1128/Desa cemagi,dengan surat ukur 1162/2012 tertanggal 27-12-2012 agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) ;-----

18 bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebesar Rp 1.000.000,--(satu juta rupiah) setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

19 bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan atas bukti-bukti yang authentic maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( uit Voobaar Bij Vooraad ) walaupun ada verset,banding, dan kasasi ;-----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada yang terhormat Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memeberikan Putusan yang amarnya :-----

- 1 Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3 Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk memenuhi isi draf akta sewa menyewa tanah yang telah disepakati tanggal 2 Agustus 2014.
- 4 Menghukum Tergugat I dan TERGUGAT II untuk menanda tangani akta sewa tanah sebagaimana dalam draf sewa menyewa tanah yang telah disepakati tanggal 2 agustus 2014 atas sebidang tanah seluas 2.180 M2 dengan SHM No 1852/desa munggu – mengwi dihadapan Notaris Rosalia Marlina,SH , Notaris di badung.
- 5 menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar pengembalian uang sewa sebesar Rp 300.000.000,--x 2 = Rp 600.000.000,--(enam ratus juta rupiah ) secara lansung, tunai, dan sekaligus atas pembatalan pembatalan sewa menyewa tanah.
- 6 menyatakan sah secara hukum tanah seluas 1,8 are (180 M2) adalah merupakan bagian dari sewa tanah seharga Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah ) yang

#### 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)



peruntukannya untuk kebun sesuai dengan draf akta sewa menyewa tanah yang telah disepakati tanggal 2 agustus 2014.

7 Menyatakan sah dan mengikat secara hukum :

1 draf akta sewa menyewa tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II

2 akta sewa menyewa No 5 tertanggal 7 juli 2014 yang dibuat dihadap Notaris Rosalia Marlina, SH, Notaris di Badung

3 Pembayaran sewa tanah tahap I sejumlah Rp 100.000.000,-- yang diterima oleh TERGUGAT I sebagaimana kwitansi tertanggal 26 Maret 2014

4 Pembayaran sewa tanah tahap II sejumlah Rp 200.000.000,--sebagaimana dalam draf akta sewa menyewa tanah

5 pembayaran sewa tanah untuk jalan sejumlah Rp 60.000.000,--( enam puluh juta rupiah ) sebagaimana dalam kwitansi yang diterima oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

6 pembayaran atas distribusi pemakaian jalan lewat gang yang menuju obyek sewa sejumlah Rp 150.000.000,--(sertus lima puluh juta rupiah ) sebagaimana kwitansi tertanggal 28 Mei 2014.

7 desain rumah tempat tinggal PENGGUGAT

8 pengajuan ijin mendirikan bangunan ( IMB )

9 Pernyataan bersama Warga dengan Ferdinand Alexande De Biji (PENGGUGAT) dengan karma adat Desa Adat Sogsogan tertanggal 28 Mei 2014

10 perincian pengeluaran biaya-biaya pembangunan rumah lantai 2(dua) PENGGUGAT.

8 Menyatakan hokum sah berharga sita jaminan (sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik No 1852 / desa munggu-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengwi atas nama I Ketut Kontra ( TERGUGAT I ) dengan surat ukur No 153 / 1999 tertanggal 23-3-1999 yang terletak di Desa Munggu, Kecamatan mengwi, Kabupaten Badung, dan sertipikat Hak Milik No 1128/Desa cemagi,dengan surat ukur 1162/2012 tertanggal 27-12-2012

- 9 Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum secara langsung dan tunai dan sekaligus sejumlah Rp Rp 5,971.511.030,---( lima milyar Sembilan ratus tujuh puluh satu juta lima ratus sebelas ribu tiga puluh rupiah ) terdiri dari :
  - a). kerugian materiil Rp 971.511.030,-- ( Sembilan ratus tujuh puluh satu juta lima ratus sebelas ribu tiga puluh rupiah ).
  - b). kerugian immateriil Rp 5.000.000.000,--( lima milyar rupiah )
- 10 Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp 1.000.000,--(satu juta rupiah) setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 11 menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( uit Voobaar Bij Vooraad ) walaupun ada verset,banding, dan kasasi.
- 12 menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng .

Atau

Mohon putusan yang sedil-adilnya (Ex Aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya yaitu I Ketut Sutresna, SH dan Rekannya;

Sedangkan Para Tergugat hadir di persidangan diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu : NYOMAN PUTRA SELAMET, SH, NI KADEK SETIAHATI, SH, MUNNIE YASMIN,SH.MH.M.KN DAN I NYOMAN SUARJANA, SH., para Advokat dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Advokat “Nyoman Putra Selamat, SH. & Partners”, Advocates & Legal Consultants” yang beralamat di Jl. Gatot Subroto Timur No.17 A Denpasar , yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 15 September 2015, Reg.No.1444/Daf/2015;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui prosedur mediasi dengan difasilitasi mediator dari pengadilan yaitu hakim Pengadilan Negeri Denpasar bernama Gede Ginarsa, SH.MH, berdasarkan Penetapan Nomor 599/Pdt.G/2015/PN.Dps, tertanggal 15 September 2015; Namun berdasarkan laporan dari Hakim mediator tanggal 26 Oktober 2015, usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh kuasa hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan jawaban yang disertai eksepsi tertanggal 4 November 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### 1.Exceptie Dilatoria:

- Bahwa gugatan Penggugat semestinya belum saatnya diajukan (sangat prematur) , oleh karena antara Penggugat dengan Para Tergugat belum terjadi kesepakatan mengenai rencana sewa menyewa sebidang tanah dengan luas 2.180 M<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 3.975 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852/Desa Munggu atas nama I KETUT KONTRA (Tergugat I), sehingga unsur kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian belum terpenuhi sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menentukan bahwa :

*”Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*



- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3 Suatu hal tertentu;
- 4 Suatu sebab yang halal”

Karena belum terjadi kesepakatan diantara Penggugat dengan Para Tergugat, maka perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sesuai dengan Pasal 1338 KUHPer ayat (1) yang menentukan bahwa “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”.

Belum adanya kesepakatan dari Tergugat I menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu unsur sah nya perjanjian, sehingga perjanjian tidak memiliki akibat hukum bagi para pihak (Penggugat dan Para Tergugat).

Dengan belum adanya kesepakatan mengakibatkan belum dapat dikatakan telah timbul perjanjian, sehingga sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena masih prematur atau diajukan terlalu dini;-----

## 2. Exceptie Obscurum Libellum :

- Bahwa gugatan Penggugat kabur oleh karena Penggugat tidak konsisten dalam mendasarkan dalil-dalil gugatannya. Di dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang dijadikan dasar adalah **Perbuatan Melawan Hukum**, hal ini diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menentukan bahwa “*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang terkena karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”, namun Penggugat tidak



pernah menguraikan secara terperinci dalam dalil-dalil gugatannya, perbuatan yang mana dari Para Tergugat yang melawan hukum?, bahkan Penggugat selalu mendalilkan adanya perjanjian sewa menyewa sebagai dasar gugatan. Seandainya pun itu benar perjanjian sewa menyewa sebagai dasar gugatan, maka hal ini termasuk dalam kategori Wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur sehingga sudah sepatutnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Bahwa apa yang telah Para Tergugat uraikan dalam Eksepsi di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara ;  
-----
- 2 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas Para Tergugat akui kebenarannya ;
- 3 Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 1 (satu) yang antara lain menyatakan “...**PENGGUGAT menyewa sebidang tanah dengan luas 2.180 M2 dari luas keseluruhan 3.975 M2 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852/desa munggu atas nama I KETUT KONTRA ...dst**”, oleh karena Tergugat I baru **rencana** akan menyewakan sebidang tanah tersebut yang mana untuk hal itu belum terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat, sehingga sewa menyewa tanah tersebut belum pernah ada ;---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 2 (dua) yang antara lain menyatakan: “...dari luas tanah yang disewa seluas 2.180 M<sup>2</sup> tersebut dimana 180 M<sup>2</sup> (1,8 are) hanya dapat dipergunakan untuk kebun sebagaimana telah disepakati dalam draft sewa menyewa tanah,” oleh karena tidak pernah ada persetujuan dari pihak Tergugat I yang menyatakan bahwa dari luas tanah yang disewa hanya 180 M<sup>2</sup> (1,8 are) yang dapat dipergunakan untuk kebun, hal tersebut hanyalah dalil-dalil yang mengada-ada dari Penggugat ;-----
- 5 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga) yang menyatakan “ Bahwa harga tanah yang disewa per are Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per tahun dalam jangka waktu sewa selama 31 tahun sehingga total sewa tanah yang disewa oleh PENGUGAT sejumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah)”, oleh karena yang sebenarnya akan disepakati oleh Penggugat dengan Para Tergugat mengenai harga sewa per are sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) pertahun dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, bukan dalam jangka waktu 31 (tiga puluh satu) tahun sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Harga Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) per are tersebut dikalikan dengan luas tanah 2.180M<sup>2</sup> (21,8 are), sehingga per tahunnya adalah Rp.109.000.000,- (Seratus Sembilan Juta Rupiah) kemudian dikalikan selama 30 (tiga puluh tahun) jumlah keseluruhan harga sewa yang rencananya akan disepakati adalah Rp.3.270.000.000,- (Tiga Milyar Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) bukan Rp.3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) seperti yang didalilkan oleh Penggugat, yang sampai saat ini belum terjadi kesepakatan;-----
- 6 Bahwa memang benar Penggugat telah melakukan pembayaran sebanyak 2 (dua) kali berdasarkan rencana harga sewa sebagaimana yang akan disepakati yang telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terurai dalam poin 5 di atas, bukan dengan kesepakatan harga sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat, namun jumlah pembayaran yang diterima oleh Tergugat I tidak sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat pada dalil-dalil gugatan poin 4 (empat) sebesar Rp.300.000.000,-- (Tiga Ratus Juta Rupiah) oleh karena yang sebenarnya diterima oleh Tergugat I adalah sejumlah Rp.160.000.000,- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) dengan rincian tahap pertama (I) sejumlah Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang diterima oleh Tergugat I sesuai kwitansi tertanggal 26 Maret 2014 dan tahap kedua (II) sejumlah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sesuai dengan kwitansi yang ditandatangani oleh Para Tergugat, hal ini menunjukkan bahwa Penggugat mengada-ada dalam membuat dalil-dalil gugatannya;-----

7 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 5 (lima) oleh karena Para Tergugat **tidak pernah** menyetujui Penggugat untuk membangun rumah lantai 2 (dua) dari awal dilaksanakannya perundingan antara Penggugat dengan Para Tergugat, bahkan Tergugat I sudah sangat jelas melarang Penggugat untuk mendirikan bangunan berlantai 2 (dua) tersebut agar tidak menghalangi pemandangan tanah yang dibelakangnya dan hal tersebut telah berkali-kali Para Tergugat sampaikan kepada Penggugat, sehingga tindakan Penggugat yang mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta menyiapkan desain rumah tempat tinggal dimaksud adalah tindakan yang akan merugikan kepentingan dari Para Tergugat;-----

8 Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 7 (tujuh) dan 8 (delapan), yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat telah membayar uang kompensasi dan distribusi pemakaian gang/jalan kepada kelian Desa Dinas sejumlah Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) adalah merupakan urusan dan



inisiatif dari Penggugat sendiri, bahkan Para Tergugat tidak mengetahui kapan uang itu diserahkan dan apa isi surat pernyataan yang dikeluarkan oleh prajuru Br. Adat Sogsogan dan pengempon Gang Sentul, sehingga karenanya dalil-dalil tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan/ditolak ;-----

9 Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 9 (Sembilan) dan 10 (sepuluh), Para Tergugat menolak dengan tegas, oleh karena tidak benar telah terjadi kesepakatan mengenai rencana sewa menyewa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat, bahkan Penggugat menyarankan agar meminta bantuan notaris, sehingga berdasarkan hal tersebut Para Tergugat **belum pernah menyetujui** pembahasan penyelesaian draf sewa menyewa tanah, rencana keberadaan rumah tempat tinggal yang akan dibangun oleh Penggugat, pengosongan/pembersihan bangunan jika masa kontrak sudah berakhir serta tanah seluas 180 M<sup>2</sup> (1,8 are) yang hanya bisa dipakai untuk kebun. Dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 10 (sepuluh) yakni dengan menginformasikan kepada Notaris Rosallia Marlina,SH., bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat telah terjadi kesepakatan adalah sangat mengada-ada yang merugikan kepentingan hukum dari Para Tergugat dan karenanya dalil-dalil tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan/ ditolak ;

-----

10 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 11 (sebelas) yang antara lain menyatakan”...*sebelum ditandatangani oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT II ingin merubah isi draf sewa menyewa tanah yang telah disetujui pada tanggal 2 Agustus 2014...dst,*” oleh karena Para Tergugat tidak pernah menyetujui isi draft sewa menyewa tanah sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat, bahkan faktanya adalah Notaris Rosallia Marlina,SH menyampaikan permintaan Penggugat kepada Para Tergugat yang intinya adalah :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Para Tergugat diminta untuk membayar uang sejumlah Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang pembayarannya akan dipotong melalui pembayaran uang sewa kepada Para Tergugat;
- 2 Harga tanah yang akan disewa seluas 1,8 are selama 31 (tigapuluh satu) tahun akan dianggap gratis oleh Penggugat;

Terhadap permintaan Penggugat tersebut, Para Tergugat merasa diperas dan ditipu oleh Penggugat, apalagi Penggugat datang ke rumah Para Tergugat dengan menekankan Para Tergugat agar menyanggupi permintaan Penggugat, jika tidak maka bangunan akan dibongkar apabila masa sewa telah berakhir;-----

11 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 12 (dua belas) oleh karena Para Tergugat bukan ingin menunda untuk penandatanganan akta sewa menyewa tanah, namun karena Para Tergugat tidak menyetujui isi perjanjian akta sewa menyewa tanah yang sangat merugikan kepentingan hukum dari Para Tergugat;-----

12 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 13 (tiga belas) dan 14 (empat belas), oleh karena dalil-dalil tersebut sangat mengada-ada, dimana Para Tergugat tidak pernah mengetahui dari Penggugat sendiri kalau rumah yang akan dibangun adalah rumah tinggal lantai 2(dua), bahkan informasi tersebut diperoleh dari pihak lain. Hal ini melanggar rencana kesepakatan awal yang Para Tergugat telah tekankan kepada Penggugat untuk membangun rumah tinggal lantai 1 (satu) saja, bukan rumah tinggal lantai 2 (dua) seperti yang dikemukakan oleh Penggugat, justru Penggugatlah yang telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** karena telah melanggar apa rencana kesepakatan sejak awal

#### 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

sehingga sudah sepatutnya dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dikesampingkan/ditolak ;-----

13 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 15, oleh karena bagaimana mungkin telah terjadi pembatalan terhadap akta sewa menyewa apabila belum terjadi kesepakatan? Dalam hal ini Penggugat seperti berhalusinasi saja tanpa ada dasar hukum yang jelas *in casu* tanpa adanya kesepakatan maka perjanjian belum ada, bahkan syarat penting dalam rencana perjanjian sewa menyewa yakni larangan membangun rumah tinggal lantai 2(dua) telah dilanggar secara diam-diam oleh Penggugat dan Penggugat tidak pernah memberitahukan rencananya tersebut kepada Para Tergugat secara langsung. Hal ini diketahui oleh Para Tergugat dari pihak lain yang kemudian diakui oleh Penggugat. Tidak ditandatanganinya akta adalah akibat perbuatan dari Penggugat sendiri yang telah melanggar rencana kesepakatan ;

Terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa jumlah uang yang telah diterima oleh Para Tergugat sebesar Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) adalah dalil yang tidak mendasar dan cenderung mengada-ada, oleh karena sebagaimana telah Para Tergugat uraikan pada poin 6 di atas, fakta yang terjadi sesungguhnya adalah Tergugat I menerima uang sejumlah Rp.160.000.000,- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) ;-----

14 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 16 (enam belas) oleh karena tuntutan ganti rugi yang diminta oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”) adalah tidak berlandaskan hukum. Para Tergugat tidak

#### 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)



memiliki suatu kewajiban untuk melakukan ganti rugi sepeserpun kepada Penggugat. Kewajiban melakukan penggantian kerugian menurut pasal 1365 KUHPer timbul apabila terdapat “*perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain...*” Sedangkan dalam perkara *a quo*, tidak satupun perbuatan Para Tergugat yang melanggar ketentuan hukum dan merugikan Penggugat. Bahkan sebagaimana telah terurai di atas, Para Tergugat sejak awal belum memberikan kesepakatan apapun, lalu atas dasar apa Penggugat bertindak untuk menuntut ganti kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil seperti yang *didalilkan?*, justru Para Tergugat yang mengalami tekanan psikologis akibat tindakan dari Penggugat, sehingga sudah sepatutnya dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dikesampingkan/ditolak;-----

15 Bahwa permohonan Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Penggugat pada point 17 (tujuh belas) terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.1852/Desa Munggu-Mengwi atas nama I KETUT KONTRA (Tergugat I) dengan surat ukur No. 153/1999 tertanggal 23-3-1999 yang terletak di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung dan Sertipikat Hak Milik No.1128/Desa Cemagi dengan surat ukur 1162/2012 tertanggal 27-12-2012 adalah tidak sah dan berharga karena tidak berlandaskan hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau dikesampingkan ;-----

16 Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 18 (delapan belas) yakni untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*), oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasarkan pada landasan hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau dikesampingkan ;-----



17 Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 19 (sembilan belas) agar dapat dijatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorad*), oleh karena gugatan Penggugat tidak didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis, sehingga putusan ini tidak memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, perlawanan, *verzet*, banding maupun kasasi ;-----

18 Hal-hal lain dan selebihnya tidak perlu Para Tergugatanggapi karena tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- 1 Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ; -----
- 2 Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On vankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.



• Atau -

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

(*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 18 November 2015, dan dijawab dengan Duplik dari Para Tergugat pada tanggal 25 November 2015, yang selengkapnya sebagaimana termaktub dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- 1 Bukti P-1 : Foto copy Kwitansi pembayaran uang muka /Deposit / DP sewa tanah seluar 20 are sertifikat hak milik No.1852/desa Munggu atas nama I Ketut Kontra, sejumlah Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) ;
- 2 Bukti P-2 : Foto copy Kwitansi kelengkapan pembayaran uang muka/ Deposit/DP sewa tanah seluar 20 are sertifikat Hak Milik No.1852/desa munggu atas nama I Ketut Kontar sejumlah Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah);
- 3 Bukti P-3 : Foto copy kwitansi pembayaran untuk kompensasi dan distribusi pemakaian gang/jalan sejumlah Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- 4 Bukti P-4 : Foto copy Denah Lahan objek sewa seluas 20 are milik Para Tergugat yang disewa oleh Penggugat;
- 5 Bukti P-5 : Foto copy Surat pernyataan bersama warga dengan pemilik villa tentang jalan/gang sentul ;
- 6 Bukti P-6 : Foto copy Draf sewa menyewa ;
- 7 Bukti P-7 : Foto copy Salinan akta No.05 tertanggal 7 Juli 2014 tentang sewa menyewa jalan seluas 483 M2 yang dibuat dihadapan Notaris Rosalia Marlina, SH;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bukti P-8 : Foto copy Surat pengajuan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) yang diajukan oleh I Wayan Sudiana sebagai pemohon;
- 9 Bukti P-9 : Foto copy Perincian pengeluaran biaya rencana pembangunan Villa Andaz baik materiil maupun imateriil ;
- 10 Bukti P-10 : Foto copy Foto-foto pada saat upacara pemindahan Betari Sri ditempat objek sewa menyewa seluas 20 are ;
- 11 Bukti P-11 : Foto copy Desain rumah lantai 2 (dua) yang akan dibangun oleh Penggugat diatas tanah sewa seluas 20 are ;
- 12 Bukti P-12 : Foto Sertifikat Hak Milik No.1852,Desa/Kel.Munggu NIB No.00346, terletak di Subak Cemagi,surat ukur No.153/1999 tertanggal 23-3-1999, luas 3975 M2, atas nama I Ketut Kontra ;
- 13 Bukti P-13 : Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1853,desa/ Kel.Munggu,NIB.No.00347, terletak di subak cemagi, surat ukur No.154/1999 tertanggal 23-3-1999, luas 1750 M2 atas nama I Ketut Kontra ;

Semua bukti-bukti tersebut diatas yaitu P-1, P-2, P-3, P-5, P-7, P-8 dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah diberi meterai secukupnya, kecuali bukti P-4, P-6, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 berupa fotocopy yang sudah bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa atas bukti surat Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah / janji di depan persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1 I WAYAN SUDIANA,

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi tidak ada mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini karena masalah sewa menyewa tanah antara Penggugat selaku penyewa dengan Para Tergugat selaku pemilik tanah yang disewakan;
- Bahwa tanah yang disewakan tersebut terletak di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m<sup>2</sup> atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I);
- Bahwa tanah yang disewa tersebut hendak dibangun villa oleh Penggugat;
- Bahwa sebelum terjadi sewa menyewa, ada pertemuan antara Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu tanggal 3 Maret 2015 yang menyepakati harga sewa tanah sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) / tahun dengan jangka waktu sewa selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan harga yang sama;
- Bahwa dalam perundingan sewa menyewa tanah tersebut sudah ada pembayaran sewa menyewa yang dilakukan di notaries yaitu uang muka I bulan Maret dibayar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah), pembayaran II dibayar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) ;
- Bahwa dalam draft kesepakatan awal juga disebutkan tanah di lokasi seluas 20 (dua puluh) are dipergunakan untuk asset jalan;
- Bahwa hal tersebut telah dibuatkan perjanjian kontraknya sebagaimana bukti P-7 ;
- Bahwa dari informasi jalan akses tersebut adalah boleh untuk umum, namun setelah masuk kita ada kendala ;
- Bahwa dalam draft sewa menyewa tersebut ada ketentuan bahwa sisa tanah seluas 1,8 are hanya boleh dipakai untuk kebun dan tidak boleh di bangun, hanya hak guna pakai ;

#### 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)



- Bahwa setelah uang muka dibayar, pihak Tergugat tidak menyetujui beberapa hal dalam kesepakatan sewa menyewa sehingga pernah waktu itu dibicarakan lagi seperti masalah bangunan itu karena tidak disepakati akhirnya dibongkar ;
- Bahwa bangunan yang dibangun di atas tanah sewa tersebut belum memiliki IMB ;
- Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut masih dibayar oleh pemiliknya ;
- Bahwa dalam perundingan sewa menyewa tanah tersebut tidak dibicarakan tentang bangunan berlantai II;
- Bahwa semua hal-hal yang disepakati tersebut belum terwujud dalam suatu perjanjian kontrak karena ada hal-hal yang tidak disepakati oleh Para Tergugat ;

## 2 ROSALIA MARLIANA;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi sehubungan dengan masalah sewa menyewa tanah yang terletak di di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m2 atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I);
- Bahwa saksi adalah Notaris yang mengurus perjanjian sewa menyewa tanah antara Penggugat selaku penyewa dengan Para Tergugat selaku pemilik tanah yang akan disewa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam sewa menyewa tersebut sudah ada pembayaran dari pihak Penggugat ke Tergugat sebanyak Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) untuk as jalan;
- Bahwa jalan dibuat lebih dulu dibanding draft perjanjian sewa menyewa tanah;
- Bahwa untuk sewa menyewa tanah yang luasnya 2,180 M2 belum pernah dibuat suratnya;
- Bahwa draft perjanjian tersebut tidak pernah selesai atau ditandatangani karena belum tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak;
- Bahwa alasan tidak tercapai kesepakatan karena menurut Tergugat II adanya kelebihan tanah dan mengenai ketinggian bangunan yang tidak disetujui Para Tergugat;
- Bahwa mengenai ketinggian bangunan tersebut memang tidak disebutkan dalam draft perjanjian;
- Bahwa tanah yang disewa tersebut rencananya akan dibangun bangunan tetapi baru ada gambarnya saja;
- Bahwa sebelumnya telah terjadi 3 kali pertemuan di Notaris ;
- Bahwa karena draft perjanjian belum ditandatangani maka perjanjian tersebut belum sah berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Para Tergugat mengajukan bukti surat yaitu;

- 1 Bukti T-1 : Foto copy Kwitansi tertanggal 26 Maret 2014;
- 2 Bukti T-2 : Foto copy Kwitansi yang ditanda tangani oleh Para Tergugat;
- 3 Bukti T-3 : Foto copy dari foto copy draft sewa menyewa tanah;
- 4 Bukti T-4 : Foto copy Surat Ketetapan Nomor :S.Tap/173.b/V2015/Dit.Reskrimin Polda Bali tentang Surat Penghentian Penyidikan Perkara atas nama I Ketut Alit Suardika (Tergugat II) ;
- 5 Bukti T-5 : Foto copy dari foto copy Surat Permohonan kepada Notaris Rosalia Marlina, SH , diberi tanda T-5 ;

Bahwa bukti T-1, T-2 dan T-4 tersebut diatas dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah diberi meterai kecuali bukti T-3 dan T-5 berupa foto copy dari foto copy dan telah diberi meterai secukupnya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dari pihak Para Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Para Tergugat juga mengajukan bukti keterangan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah / janji di depan persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- 1 I MADE SUMERTA ;
  - Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat kenal tetapi tidak ada mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;
  - Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini sehubungan dengan masalah sewa menyewa tanah yang terletak di di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m<sup>2</sup> atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I);

- Bahwa sewa menyewa tersebut antara Penggugat selaku penyewa dengan Para Tergugat selaku yang menyewakan tanah;
- Bahwa tanah tersebut akan disewa selama 32 tahun dengan harga sewa pertahunnya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya sewa menyewa tersebut karena saksi pernah melihat sekitar tahun 2014 antara Penggugat dengan Para Tergugat berbincang masalah sewa menyewa di rumahnya Tergugat II ;
- Bahwa saat itu yang dibicarakan mengenai harga, lama sewa, bentuk bangunan yaitu bangunan lantai 1 dan lantai 2 namun belum berbicara mengenai masalah jalan;
- Bahwa untuk akses ke tanah yang disewa sudah ada jalan, namun saksi tidak mengetahui siapa pemilik jalan tersebut;
- Bahwa atas rencana sewa menyewa tersebut belum terjadi kesepakatan;
- Bahwa diatas tanah yang akan disewakan belum ada bangunan ;
- Bahwa saksi mendengar kalau Penggugat sudah memberikan uang kepada Para Tergugat sebanyak Rp.100.000,- (seratus juta rupiah) dan Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) ;
- Bahwa sewa menyewa belum terlaksana karena antara kedua belah pihak belum sepakat seperti masalah Penggugat yang merencanakan akan membangun bangunan berlantai dua;

#### 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)



- Bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke Polisi, namun alasannya saksi tidak begitu jelas;

## 2 I WAYAN DITA, SH.;

- Bahwa Saksi menerangkan tidak kenal dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat kenal tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini sehubungan dengan masalah sewa menyewa tanah yang terletak di di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m<sup>2</sup> atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I);
- Bahwa sewa menyewa tersebut antara Penggugat selaku penyewa dengan Tergugat II selaku yang menyewakan tanah;
- Bahwa saksi pernah melihat konsep dari perjanjian sewa menyewa tersebut yang belum ditandatangani oleh para pihak;
- Bahwa menurut cerita Tergugat I, perjanjian sewa menyewa tersebut belum ditandatangani karena para pihak masih belum sepakat khususnya mengenai masalah bangunan dimana Penggugat ingin membuat bangunan berlantai dua ;
- Bahwa awalnya dari pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat, dikatakan Penggugat menyewa tanah dan dibuatkan di Notaris isi perjanjiannya bangunan tidak bertingkat dan bangunan yang didirikan setelah kontrak selesai menjadi milik Tergugat ;
- Bahwa sewa menyewa tanah tersebut selama 30 tahun ;



- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat II sudah menerima uang dari Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah ikut ke notaries atau terlibat dalam pembicaraan sewa menyewa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Penggugat telah menyerahkan uang muka sewa menyewa tanah tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa menurut cerita Tergugat, untuk sampai ke lokasi tanah yang disewakan tersebut sudah ada akses jalannya;

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 28 Maret 2015, masing-masing selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Para Tergugat selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, juga mengajukan eksepsi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat sebagai berikut :



## 1 *Exceptie Dilatorial*

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat belum saatnya diajukan (premature) karena antara Penggugat dengan Para Tergugat belum terjadi kesepakatan mengenai rencana sewa menyewa tanah seluas 2.180 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 3.975 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1852/Desa Munggu atas nama I Ketut Kontra; Sehingga dengan belum adanya kesepakatan sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka sewa menyewa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Penggugat membantah dalil tersebut dengan menyatakan bahwa eksepsi Para Tergugat tersebut sudah masuk dalam pokok perkara sehingga sudah semestinya ditolak;

Dan terhadap bantahan tersebut Para Tergugat dalam dupliknya bertetap dengan eksepsinya;

Menimbang, bahwa menurut doktrin yang dianut dalam praktek peradilan, eksepsi gugatan prematur termasuk eksepsi meteriil dengan istilah "*dilatoire exceptie*," yang berarti gugatan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur melekat pada: batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur (vide: M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 457 dan Mr. R. Tresna dalam bukunya "Komentar HIR., halaman 141).

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menandatangani draft perjanjian sewa menyewa tanah yang sebelumnya telah disepakati, dimana hal tersebut menimbulkan kerugian pada diri Penggugat; Bahwa dengan dasar gugatan berupa



perbuatan melawan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak dibutuhkan adanya batas waktu kapan Tergugat bisa digugat karena begitu Penggugat merasa dirugikan maka kapan saja Penggugat berkeinginan gugatan dapat diajukan; Adapun mengenai dalil Para Tergugat bahwa gugatan itu prematur karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat belum terjadi sehingga belum memiliki kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya, maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan hukum untuk mengatakan gugatan Penggugat prematur, karena hal tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara yang seharusnya diajukan dalam pembuktian terhadap pokok perkara. Oleh karena itu eksepsi Para Tergugat tersebut tidak beralasan sehingga eksepsinya harus ditolak;

## 2 *Exceptie Obscurum Libellum*

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan dalam eksepsinya bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat tidak konsisten dalam mendasarkan dalil-dalil gugatannya antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalil ini dibantah Penggugat dalam repliknya dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat sudah jelas yaitu gugatan perbuatan melawan hukum dengan dalil-dalil yang terperinci ; Dan terhadap bantahan tersebut Para Tergugat dalam dupliknya bertatap dengan eksepsinya;

Menimbang, bahwa terkait masalah dalil gugatan atau disebut pula *posita* atau *fundamentum Petendi*, ada syarat yang harus dipenuhi agar tidak menimbulkan rumusan gugatan yang kabur (*obscuur libel*) yaitu :

### 1 Dasar hukum (*Rechtelijke Grond*)

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek gugatan yang disengketakan, dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;



2 Dasar fakta (*Feitelijke Grond*)

Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat, atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan diatas, posita dianggap terhindar dari cacat *obscuur libel* adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud;

Menimbang, bahwa mencermati dalil-dalil gugatan atau posita Penggugat, awalnya adalah menyatakan tentang terjadinya kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat yang dituangkan dalam draft perjanjian sewa menyewa tanah, namun kemudian Para Tergugat tidak bersedia menandatangani draft perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dengan alasan ada hal-hal dalam draft yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal; Dimana perbuatan Para Tergugat tersebut menimbulkan kerugian pada Penggugat karena Penggugat sudah mengeluarkan biaya-biaya untuk uang muka, akses jalan dan lainnya; Untuk itu kemudian Penggugat mengajukan gugatan ini untuk menuntut ganti kerugian dengan dasar perbuatan melawan hkum karena tidak ditandatanganinya draft perjanjian sewa menyewa tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut dihubungkan dengan syarat perumusan dalil gugatan atau posita atau *fundamentum petendi* diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun Penggugat dalam posita dan petitumnya menuntut agar draft perjanjian sewa menyewa dinyatakan sah dan Para Tergugat harus memenuhi isi draft tersebut, namun hal tersebut tidak menjadikan gugatan menjadi kabur; Sebagaimana dijelaskan M. Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata* hal. 456 menyatakan apabila dalam putusan tersebut posita gugatan didasarkan atas perjanjian,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, apabila hal ini dianggap mengandung kontradiksi (*obscur libel*) berarti terlalu bersifat formalistis karena jika petitum itu dihubungkan dengan posita, hakim dapat meluruskannya sesuai dengan maksud posita;

Menimbang, bahwa penggabungan atau mengkumulasi gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan juga dimungkinkan, dengan syarat harus tegas pemisahannya, seperti dalam gugatan ini, Penggugat mengadakan kesepakatan untuk sewa menyewa tanah yang kemudian dituangkan dalam draft perjanjian sewa menyewa tanah dengan Para Tergugat, namun ternyata draft perjanjian tersebut tidak ditandatangani yang menurut dalil Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian pada dirinya; Ternyata dalam praktiknya, masalah penggabungan gugatan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan juga dibolehkan. Hal ini dapat dilihat dari yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987. Demikian pula, meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah PMH, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, gugatan tidak *obscur libel*, karena hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap wanprestasi. Hal yang serupa juga dapat ditemui dalam Putusan MA No. 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007. Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan, “*Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan.*”

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa dalil-dalil gugatan atau posita atau *fundamentum petendi* dari Penggugat adalah jelas (tidak *obscur libel*), sehingga eksepsi Para Tergugat tersebut tidak beralasan dan patut ditolak;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian, seluruh eksepsi Para Tergugat dinyatakan ditolak, sehingga Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan gugatan dalam pokok perkara;

## **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam eksepsi secara mutatis mutandis merupakan pertimbangan hukum dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya maksud Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

Bahwa Penggugat menyewa sebidang tanah yang terletak di di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 3.975 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852 / Desa Munggu atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I) selama 31 tahun, dengan harga sewa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per tahunnya sehingga total harga sewa adalah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah); Bahwa dari luas tanah yang disewa, 180 m<sup>2</sup> hanya dapat dipergunakan sebagai kebun, dan semua kesepakatan itu tertuang dalam draft perjanjian sewa menyewa; Bahwa Penggugat telah membayar uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat; Selain itu, untuk memudahkan menuju ke lokasi tanah yang disewa, Penggugat telah membayar uang sewa memakai jalan atau gang yang disebutkan oleh Tergugat II adalah milik Tergugat I dan juga membayar kompensasi pemakaian jalan atau gang kepada Banjar Adat Sogsogan karena ternyata jalan tersebut milik Desa Adat Sogsogan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah); Bahwa rencananya Penggugat akan membangun bangunan berlantai dua diatas tanah tersebut dan hal ini tertuang dalam draft perjanjian sewa; Namun saat penandatanganan akan dilakukan di Notaris, Para

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat ingin merubah isi draft yang sebelumnya telah disetujui bersama tersebut, yaitu Para Tergugat meminta tambahan uang untuk harga tanah seluas 180 m2 dan Penggugat tidak boleh membangun bangunan berlantai dua; tentang ; Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak bersedia menandatangani draft perjanjian sewa menyewa tanah yang telah disetujui bersama sebelumnya tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat baik materiil maupun immaterial;

Menimbang, bahwa Para Tergugat pada pokoknya menolak dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakuinya secara tegas, dengan alasan bahwa belum terjadi kesepakatan dalam hal sewa menyewa sebidang tanah milik Tergugat I tersebut karena Tergugat I baru rencana akan menyewakannya kepada Penggugat; Selain itu, Para Tergugat juga tidak pernah menyetujui tentang keberadaan bangunan berlantai dua yang hendak dibangun Penggugat, pengosongan / pembersihan bangunan jika masa sewa telah berakhir dan tanah seluas 180 m2 yang hanya bisa dipakai kebun; Bahwa benar Penggugat telah melakukan pembayaran sebanyak dua kali sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), bukan sebanyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) seperti dalil Penggugat, selan itu harga yang disepakati bukanlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) melainkan Rp. 3.270.000.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah), sesuai perhitungan harga sewa dengan luas tanah dan masa sewa; Oleh karena adanya hal-hal yang tidak disepakati tersebut, maka Para Tergugat belum menandatangani draft perjanjian sewa menyewa sehingga perjanjian tersebut belum sah dan tidak mengikat kedua belah pihak; Berdasarkan hal-hal tersebut, maka Para Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, barangsiapa yang mengatakan mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menguatkan hak tersebut, kepadanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibebankan wajib bukti untuk membuktikan haknya itu, sebaliknya barangsiapa yang membantah hak orang lain, maka kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan bantahan tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka beban awal pembuktian dibebankan kepada Penggugat, dan untuk itu Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 dan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang; Sedangkan Para Tergugat telah pula mengajukan bukti bantahannya (tegen bewijs) berupa bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-5 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memformulasikan permasalahan utama dan pertimbangan hukum atas sengketa ini, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara yuridis formal dan yuridis materiil kekuatan alat bukti yang diajukan oleh pihak pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa suatu surat yang dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang ialah surat yang dibuat atas sumpah jabatan atau surat yang dikuatkan dengan sumpah ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang dapat dijadikan sebagai alat bukti suatu surat adalah sebagai bentuk resmi yang dibuat pejabat umum yang berwenang, dengan suatu notasi, atas adanya penilaian terhadap alat bukti yang ditemukan dipersidangan berupa keterangan saksi yang bukan merupakan bentuk korespondensi, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang Undang;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut yaitu bukti P-1, P-2, P-3, P-5, P-7, P-8 dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah diberi meterai secukupnya, demikian pula bukti surat T-1, T-2 dan T-4 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah pula bermeterai cukup; Sehingga secara yuridis formal bukti-bukti surat

#### 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

tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun jawaban atau bantahan para pihak Tergugat;

Sedangkan bukti P-4, P-6, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, T-3 dan T-5 berupa fotocopy yang tidak disesuaikan dengan aslinya (foto copy dari foto copy) dimana semua bukti surat tersebut telah bermeterai cukup; Sehingga secara yuridis formal bukanlah merupakan alat bukti yang sah;

Dari sisi yuridis materiil, semua alat-alat bukti surat dimaksud bukanlah alat bukti yang mempunyai kekuatan mengikat, ia mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang bersifat bebas, dengan mentautkannya dengan alat bukti lainnya. Terlebih dengan diakuinya adanya keberadaan dan kebenaran secara materiil isi surat dimaksud di persidangan maupun dalam jawab-jawab ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan keterangan saksi adalah mengenai suatu peristiwa perdata yang ia dengar sendiri, lihat sendiri dan alami sendiri dengan menyebut alasan dari pengetahuan itu, serta dinyatakan secara lisan dan langsung di depan persidangan. Bukan berupa pendapat ataupun dugaan. Keterangan saksi yang diperoleh dari pihak ketiga (*testimonium de auditu*) tidaklah dapat diartikan sebagai saksi. Agar suatu keterangan saksi sah dan mempunyai nilai kekuatan pembuktian, maka unsur sumpah/janji harus melekat pada suatu keterangan saksi ;

Menimbang, bahwa semua saksi baik yang diajukan oleh Para Penggugat, di depan persidangan memberikan keterangan secara pribadi dan langsung, serta diikat dengan sumpah/janji sesuai dengan agamanya. Sehingga secara yuridis formal dapat dijadikan alat bukti yang sah dan mempunyai nilai kesaksian sebagai alat bukti. Meskipun demikian, kekuatan pembuktian kesaksian secara yuridis materiil, Majelis Hakim dapat memberikan penilaian secara bebas atas keterangan saksi tersebut, dengan tetap mentautkannya dengan alat bukti lain, maupun dari keterangan saksi yang mempunyai persesuaian satu dengan lainnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan mendasari pada dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil jawaban / bantahan Para Tergugat, maka Majelis Hakim memformulasikan hal-hal yang perlu untuk dipertimbangkan sebagai esensi yang utama dari gugatan ini sebagai berikut :

- 1 Apakah draft perjanjian sewa menyewa sebidang tanah yang terletak di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 3.975 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852 / Desa Munggu atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I) yang belum ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat mempunyai kekuatan hukum mengikat ?
- 2 Apakah perbuatan Para Tergugat yang membatalkan dan tidak menandatangani draft perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti kerugian oleh Penggugat ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan tentang bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut ;

Bukti surat :

Bukti P-1 dan P-2, adalah bukti berupa Kwitansi pembayaran uang muka /Deposit / DP sewa tanah yang terletak di di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852 / Desa Munggu atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I) sejumlah Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dan Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah); Bukti ini membuktikan adanya pembayaran awal atas sewa menyewa tanah sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah);

Bukti P-3 dan P-5 berupa kwitansi pembayaran untuk kompensasi dan distribusi pemakaian gang/jalan sejumlah Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Kelihan Adat Banjar Sogsogan dan surat pernyataan warga atas pemakaian jalan; Bukti ini menunjukkan

#### 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 sudah membayar kompensasi pemakaian gang kepada Desa Adat Sogsogan, dimana hal tersebut sudah disetujui oleh warga desa;

Bukti P-6, berupa Draf sewa menyewa atas sebidang tanah yang terletak di di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852 / Desa Munggu atas nama I Ketut Kontra; Bukti ini belum ditandatangani para pihak baik Penggugat selaku penyewa maupun Tergugat I selaku yang menyewakan atau pemilik tanah yang akan disewakan; Bahwa bukti ini memang tidak memenuhi syarat bukti formal, namun oleh karena Para Tergugat juga mengajukan bukti T-3 yang identik dengan bukti ini, maka Majelis Hakim berpendapat bukti ini dapat digunakan sebagai bukti pendukung, terlebih pokok masalah dalam perkara ini adalah menyangkut bukti P-6 (identik bukti T-3);

Bukti P-7, berupa Salinan akta No.05 tertanggal 7 Juli 2014 tentang sewa menyewa jalan seluas 483 M<sup>2</sup> yang dibuat dihadapan Notaris Rosalia Marlina, SH; Bukti ini dibuat antara Tergugat I selaku yang menyewakan dengan Penggugat selaku penyewa, dimana disebutkan dalam Pasal 2 bahwa harga sewa sebanyak Rp. 195.000.000,- (seratus Sembilan puluh lima juta rupiah) digunakan untuk membangun jalan diatas tanah yang disewa tersebut;

Bukti P-8, berupa Surat pengajuan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) yang diajukan oleh I Wayan Suidana sebagai pemohon diatas tanah yang disewa Penggugat; Bukti ini menunjukkan Penggugat sudah mengajukan permohonan IMB untuk mendirikan bangunan diatas tanah sewa;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-4, P-9, P-10 dan P-11 yang tidak memenuhi syarat formil sebagai alat bukti surat, tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan dikesampingkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti saksi :

Saksi I WAYAN SUDIANA, bahwa saksi mengetahui adanya sewa menyewa sebidang tanah yang terletak di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m2 atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I) yang dituangkan dalam draft perjanjian sewa menyewa; Bahwa saksi pernah melihat pertemuan antara Penggugat dengan Para Tergugat pada tanggal 3 Maret 2015 yang menyepakati harga sewa tanah sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) / tahun dengan jangka waktu sewa selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan harga yang sama; Bahwa dalam perundingan sewa menyewa tanah tersebut sudah ada pembayaran sewa menyewa yang dilakukan di notaries yaitu uang muka I bulan Maret dibayar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah), pembayaran II dibayar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) ; Bahwa dalam draft sewa menyewa tersebut juga ada ketentuan bahwa sisa tanah seluas 1,8 are hanya boleh dipakai untuk kebun dan tidak boleh di bangun ; Disamping kesepakatan diatas, dalam sewa menyewa tersebut juga disebutkan tentang penggunaan tanah sebagai jalan masuk ke lokasi tanah yang disewa sebagaimana disebutkan dalam perjanjian sebagaimana bukti P-7; Namun setelah uang muka dibayar, pihak Tergugat tidak menyetujui beberapa hal dalam kesepakatan sewa menyewa;

Saksi ROSALIA MARLIANA; Saksi menyatakan bahwa saksi adalah Notaris yang mengurus perjanjian sewa menyewa tanah antara Penggugat selaku penyewa dengan Para Tergugat selaku pemilik tanah yang akan disewa; Bahwa dalam sewa menyewa tersebut sudah ada pembayaran dari pihak Penggugat ke Tergugat sebanyak Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) untuk as jalan, namun untuk sewa menyewa tanah yang luasnya 2,180



M2 belum pernah dibuat suratnya dan hanya berupa draft perjanjian yang tidak ditandatangani dengan alasan belum tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai adanya kelebihan tanah dan mengenai ketinggian bangunan yang tidak disetujui Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan tentang bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat sebagai berikut ;

Bukti T-1 dan T-2 identik dengan bukti P-1 dan P-2 yang telah dipertimbangkan diatas, sehingga Majelis Hakim tidak mempertimbangkannya lagi dan mengambil alih pertimbangan bukti surat diatas;

Bukti T-3 identik dengan bukti P-6 yang telah dipertimbangkan diatas, sehingga Majelis Hakim tidak mempertimbangkannya lagi dan mengambil alih pertimbangan bukti surat diatas;

Bukti T-4, berupa Surat Ketetapan Nomor :S.Tap/173.b/V2015/Dit.Reskrimin Polda Bali tentang Surat Penghentian Penyidikan Perkara atas nama I Ketut Alit Suardika (Tergugat II) ; Bukti ini menunjukkan bahwa perkara antara para pihak dalam sewa menyewa tersebut bukan merupakan perkara pidana;

Bukti T-5, berupa Surat Permohonan kepada Notaris Rosalia Marlina, SH mengenai pembatalan draft perjanjian sewa menyewa dan kesanggupan Para Tergugat mengembalikan uang muka sewa tanah ; Bahwa bukti ini hanya berupa fotocopian, namun saksi Rosalia Marlina selaku Notaris, membenarkan surat yang ditujukan kepadanya tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim bukti ini dapat dipertimbangkan sebagai bukti pendukung;

Bukti saksi :

Saksi I MADE SUMERTA , menerangkan bahwa saksi mengetahui sewa menyewa tanah yang terletak di di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badung dengan luas 2.180 m<sup>2</sup> atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I) selama 32 tahun dengan harga sewa pertahunnya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ; Bahwa atas rencana sewa menyewa tersebut belum terjadi kesepakatan; Namun Penggugat sudah memberikan uang kepada Para Tergugat sebanyak Rp.100.000,- (seratus juta rupiah) dan Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) ; Bahwa sewa menyewa belum terlaksana karena antara kedua belah pihak belum sepakat seperti masalah Penggugat yang merencanakan akan membangun bangunan berlantai dua;

Saksi I WAYAN DITA, SH., menerangkan bahwa saksi pernah melihat konsep dari perjanjian sewa menyewa tersebut yang belum ditandatangani oleh para pihak, dimana menurut cerita Tergugat I, perjanjian sewa menyewa tersebut belum ditandatangani karena para pihak masih belum sepakat khususnya mengenai masalah bangunan dimana Penggugat ingin membuat bangunan berlantai dua ; Sementara awalnya dari pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat, dikatakan Penggugat menyewa tanah dan dibuatkan di Notaris isi perjanjiannya bangunan tidak bertingkat dan bangunan yang didirikan setelah kontrak selesai menjadi milik Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil gugatan, terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai kapasitas Penggugat dalam mengajukan gugatan, dimana Penggugat menyatakan dirinya adalah seorang warga Negara Belanda yang melakukan kesepakatan sewa menyewa dengan Tergugat I dan telah menyerahkan uang muka kepada Tergugat II, sehingga patut dipertimbangkan apakah Penggugat selaku warga negara asing berhak bertindak selaku Penggugat dan menggugat Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam hukum dikenal prinsip territorial yaitu ketentuan kekuasaan daya berlakunya hukum kepada siapa dan dimana; Hukum Indonesia berlaku kepada setiap orang, siapapun juga baik warga Negara Indonesia maupun warga negara

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asing; Bahwa seorang warga Negara asing diperbolehkan membuat / melakukan perjanjian untuk sewa menyewa di Indonesia; Dan sebagai subjek hukum, kedudukan seorang warga Negara asing adalah sama dengan warga Negara Indonesia dalam kontrak atau perjanjian baik yang dibuat dalam suatu akta notaries maupun tidak; Hal ini disebutkan dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang menjadi dasar hukum warga Negara asing dapat melakukan perjanjian sewa menyewa tanah atau bangunan di Indonesia; Bahwa dihubungkan dengan perkara ini, maka Penggugat memiliki *legal standing* untuk bertindak selaku Penggugat dan menggugat Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa sementara terhadap kedudukan Para Tergugat yang digugat, sebagaimana disebutkan diatas, bahwa Penggugat menyewa tanah yang merupakan milik Tergugat I, sebagaimana disebutkan dalam draft perjanjian dan dibenarkan oleh Para Tergugat, sedangkan Tergugat II adalah orang yang disertai uang muka sewa tanah oleh Penggugat, dimana dari dalil Penggugat sendiri menyatakan bahwa Tergugat II adalah anak dari Tergugat I yang juga ikut dalam perundingan sewa menyewa tanah tersebut; Maka dengan kedudukan seperti itu, maka Para Tergugat memiliki kapasitas untuk digugat sehubungan dengan sewa menyewa tanah tersebut;

Menimbang, bahwa alasan yang dijadikan dasar oleh Penggugat mengajukan gugatan ini adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena tidak menandatangani draft perjanjian sewa menyewa tanah yang sebelumnya telah disepakati yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat sehingga Penggugat menuntut agar Para Tergugat mematuhi draft perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil tersebut, dibantah oleh Para Tergugat, dengan menyatakan bahwa draft perjanjian sewa tersebut belum ditandatangani sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa meskipun dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, namun karena dalam perkara ini yang menjadi pokok masalah adalah draft perjanjian sewa menyewa yang belum ditandatangani oleh Para Tergugat, maka Majelis hakim berpendapat bahwa pertama-tama harus dibuktikan adalah apakah draft perjanjian yang belum ditandatangani oleh para pihak tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat ataukah tidak; Demikian pula halnya dengan petitum-petitum Penggugat, dimana Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan secara berurutan sesuai nomor petitum, namun akan disesuaikan dengan pertimbangan Majelis Hakim yang mana dianggap perlu dibuktikan terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengikatkan diri dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Sementara menurut doktrin, "Perjanjian adalah perbuatan hokum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum."

Bahwa suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebaba yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KIUHPerdata; Dengan dipenuhinya empat syarat tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya; Sementara berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya; Lebih lanjut dalam ayat 3 menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dalam yurisprudensi maupun praktek pengadilan di Indonesia, putusan pengadilan tidak menerapkan asas etikad baik dalam proses negosiasi atau tahap pra kontrak atau tahap pra perjanjian, karena menurut teori klasik hukum kontrak atau perjanjian, jika suatu perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu, maka belum ada suatu perjanjian sehingga belum lahir suatu perikatan yang mempunyai akibat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum bagi para pihak; Dengan kata lain, asas etikad baik baru dapat berlaku pada saat penandatanganan dan pelaksanaan perjanjian; Bahwa hal tersebut sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi di Indonesia yaitu kasus N.V Aniem melawan Said Wachidin, Pengadilan Negeri Tinggi Surabaya dalam Putusan No. 235/1953 Pdt, tanggal 13 Agustus 1985 memutuskan bahwa N.V Aniem, suatu perusahaan yang menyediakan aliran listrik untuk gedung bioskop milik Said Wachidin, meskipun Said Wachidin sudah membayar biaya pemasangan instalasi listrik. Perjanjian antara N.V. Aniem dan Said Wachidin belum memenuhi syarat hal tertentu, karena mereka belum sepakat berapa kilowatt listrik yang harus disalurkan oleh N.V Aniem; (vide: Suharnoko, SH.,MLI., dalam bukunya “Hukum Perjanjian, Teori Dan Analisa Kasus” halaman 5).

Menimbang, bahwa dalam fakta persidangan, dari bukti P-6 (identik bukti T-3) masih berupa draft perjanjian yang belum ditandatangani oleh para pihaknya; Demikian pula dari keterangan saksi Penggugat maupun Para Tergugat, yaitu saksi I Wayan Sudiana, saksi I Made Sumerta dan saksi I Wayan Dita menerangkan bahwa perjanjian sewa menyewa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I belum ditandatangani oleh Tergugat I dengan alasan Para Tergugat belum sepakat dengan Penggugat mengenai bangunan berlantai dua yang hendak dibangun Penggugat diatas tanah yang disewa, tanah seluas 180 m<sup>2</sup> yang hanya dapat dijadikan kebun dan mengenai pembongkaran bangunan bila masa kontrak sudah selesai; Sementara saksi Rosalia Marliana selaku notaries juga menerangkan bahwa draft perjanjian sewa belum ditandatangani oleh para pihak sehingga perjanjian tersebut belum sah dan belum mengikat para pihak pembuatnya; Bahwa alasan belum ditandatanganinya draft tersebut menurut Para Tergugat sendiri berdasarkan surat yang diterima oleh saksi Rosalia Marliana (bukti T-5) karena tidak adanya titik temu persyaratan sebagaimana dikehendaki Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait bukti P-1 dan P-2 (identik bukti T-1 dan T-2), memang membuktikan adanya pembayaran uang muka sewa tanah sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) oleh Penggugat kepada Para Tergugat,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

hal mana diakui oleh Para Tergugat; Demikian pula keterangan saksi I Wayan Sudiana, saksi I Made Sumerta dan saksi Rosalia Marlina yang mengetahui adanya penyerahan uang muka sewa tanah kepada Para Tergugat; Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi diatas, dengan adanya pembayaran uang muka sewa tanah, maka hal tersebut tidak menjadikan perjanjian telah sah karena secara teori, perjanjian tetap belum memenuhi syarat hal tertentu, yang disebabkan para pihak belum sepakat dengan isi draft tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas dan dihubungkan dengan teori hukum perjanjian, maka draft perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah yang terletak di di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m2 atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I) belum sah berlaku sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihaknya ; Bahwa hal tersebut memberi konsekuensi hukum bahwa tidak ada kewajiban apapun bagi para pihak khususnya Para Tergugat untuk mematuhi, memenuhi dan melaksanakan isi draft perjanjian sewa menyewa tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka dalil petitum nomor 3 bahwa Para Tergugat harus dihukum untuk memenuhi isi draft akta sewa menyewa tanah, menurut Majelis Hakim sangat tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa sementara terhadap petitum Penggugat nomor 4, bahwa berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka untuk penandatanganan sebuah perjanjian adalah berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya; Bahwa tidak seorang pun boleh dipaksa untuk mengikatkan dirinya dengan orang lain dalam sebuah perjanjian; Sehingga apa yang dituntut oleh Penggugat agar Para Tergugat dihukum untuk menandatangani akta sewa menyewa atas sebidang tanah yang terletak di di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m2 atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I) sesuai SHM Nomor 1852, menurut Majelis Hakim sangat tidak beralasan secara hukum, sehingga patut ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua yaitu Apakah perbuatan Para Tergugat yang tidak menandatangani draft perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti kerugian oleh Penggugat ?

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dilakukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat perlu mempertimbangkannya dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- 1 Adanya perbuatan tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum ;
- 2 Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat ;
- 3 Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat ;
- 4 Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara hubungan pihak Penggugat atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa kriteria melawan hukum sebagaimana dimuat dalam yurisprudensi HIR sejak tahun 1919 (Arrest Lindebauw Chohen, tanggal 31 Januari 1919) telah menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia dan menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, sehingga pengertian perbuatan melawan hukum diartikan secara luas dan terdiri dari 4 (empat) kategori perbuatan, yaitu :

- 1 Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- 2 Melanggar hak subjektif orang lain ;
- 3 Melanggar kaidah tata susila ;
- 4 Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam hubungan antar sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat menyatakan bahwa karena sudah ada kesepakatan awal dengan Para Tergugat mengenai sewa menyewa tanah milik Tergugat I, maka Penggugat lalu menyerahkan uang muka dari sewa tanah, membayar sewa jalan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dan menyerahkan kompensasi uang kepada warga desa adat Sogsogan atas pemanfaatan jalan untuk akses ke lokasi tanah yang disewa, namun Para Tergugat kemudian membatalkan kesepakatan awal yang telah direncanakan tersebut, hal mana diakui oleh Para Tergugat dengan alasan belum tercapainya titik temu mengenai syarat-syarat yang dikehendaki Para Tergugat;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan fakta persidangan, yaitu dari keterangan saksi I Wayan Sudiana, Rosalia Marliana, I Made Sumerta dan I Wayan Dita, yang menerangkan bahwa para Tergugat belum menandatangani draft perjanjian yang sebelumnya telah disepakati dengan alasan masih ada syarat yang belum menemukan titik temu, sementara Para Tergugat sudah menerima uang muka sewa tanah dari Penggugat; Maka dalam hal ini ada perbuatan yang melanggar hukum, dimana hak subyektif Penggugat selaku penyewa yang beritikad baik, yang telah percaya dengan Para Tergugat, telah dilanggar oleh Para Tergugat yang secara tidak patut telah membatalkan kesepakatan awal yang tertuang dalam draft perjanjian (bukti P-6 identik T-3) dengan alasan tidak adanya titik temu atas beberapa syarat yang dikehendaki Para Tergugat, sementara Para Tergugat telah menerima uang muka atas sewa tanah (bukti P-1 dan P-2 identik T-1 dan T-2); Bahwa sikap Para Tergugat ini mencerminkan ketidakketelitian serta sikap ketidakhati-hati Para Tergugat dalam hubungan antar sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain; Bahwa dalam hal ini Para Tergugat juga telah melakukan kesalahan terhadap Penggugat karena sikap Para Tergugat tidak sesuai dengan kesepakatan awal yang dibuat; Dimana atas perbuatan Para Tergugat tersebut menimbulkan kerugian pada diri Penggugat karena telah mengeluarkan biaya untuk uang muka sewa tanah dan akses jalan; Bahwa jelas dalam hal ini kerugian yang timbul pada diri Penggugat adalah karena Para Tergugat yang berubah sikap, membatalkan dan tidak mau menandatangani draft perjanjian yang pada awalnya telah disepakati dengan diterimanya uang muka sewa tanah dan jalan;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum nomor 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atas pembatalan atau tidak ditandatanganinya draft perjanjian sewa, yang mana menimbulkan kerugian pada diri Penggugat, maka terhadap diri Para Tergugat dapat dituntut untuk membayar ganti kerugian yang dialami Penggugat ; Bahwa menurut Suharnoko,SH.,MLI., dalam buku Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus, halaman 6, menyatakan bahwa jika antara Penggugat dengan Para Tergugat belum terjadi hubungan perjanjian atau kontrak maka gugatan atas kehilangan keuntungan yang diharapkan memang tidak dapat dikabulkan, namun ganti rugi atas kerugian nyata masih mungkin untuk dipertimbangkan berdasarkan adanya perbuatan melawan hukum, karena gugatan perbuatan melawan hukum bertujuan untuk mengembalikan posisi Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan diatas, bahwa dengan dasar perbuatan melawan hukum, maka Penggugat dapat menuntut ganti kerugian atas biaya-biaya yang secara nyata telah dikeluarkannya kepada Para Tergugat, yaitu pengembalian uang muka pembayaran sewa tanah sebanyak Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) yang telah diterima Para Tergugat berdasarkan bukti P-1 dan P-2 identik bukti T-1 dan T-2; Bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan dalil Penggugat yang menuntut ganti rugi sebanyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) x 2 = Rp. 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) yang mendasarkannya pada draft perjanjian, karena sesuai pertimbangan sebelumnya diatas, bahwa draft perjanjian tersebut tidak sah sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kepada Para Tergugat; Dengan tidak adanya kekuatan mengikat secara hukum, maka tidak ada kewajiban bagi Para Tergugat untuk tunduk atau memenuhi apa yang tercantum dalam draft perjanjian tersebut, termasuk

#### 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

mengenai pengembalian uang sewa sebanyak Rp. 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah); Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum nomor 5 dapat dikabulkan dengan perbaikan jumlah pengembalian uang muka sewa tanah yang harus dibayar Para Tergugat sebanyak Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 6 mengenai tanah seluas 1,8 are (180 m<sup>2</sup>) agar ditetapkan merupakan bagian dari sewa tanah selharga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sesuai draft perjanjian, oleh karena draft perjanjian sudah dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum, maka petitum ini tidak ada relevansinya lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 7, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap hal-hal dibawah ini sudah dipertimbangkan dalam penguraian mengenai bukti-bukti surat maupun saksi dan juga dalam pertimbangan penguraian petitum-petitum gugatan sebagaimana tersebut diatas, sehingga menurut Majelis Hakim apa yang dituntut dalam petitum ini agak berlebihan, namun demikian Majelis Hakim tetap mempertimbangkannya sebagai berikut :

- 1 Bahwa terhadap draft sewa menyewa, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, telah dinyatakan tidak sah sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum;
- 2 Bahwa Akta sewa menyewa no. 5 tanggal 7 Juli 2014, merupakan sewa menyewa atas jalan atau gang yang menjadi akses menuju ke lokasi sengketa, dimana perjanjian ini merupakan perjanjian yang dibuat sebagai lanjutan dari kesepakatan awal sewa menyewa tanah milik Tergugat I (bukti P-7); Bahwa meskipun berdiri



sendiri, namun karena perjanjian sewa jalan ini terkait dengan draft perjanjian yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat maka perjanjian ini pun menjadi tidak beralasan untuk dinyatakan sah dan mengikat secara hukum;

- 3 Bahwa terkait pembayaran sewa sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai bukti P-1 (identik bukti T-1) dan uang sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sesuai bukti P-2 (identik bukti T-2), secara jelas diakui oleh Para Tergugat telah diterima sebagai uang muka sewa tanah, sehingga sah secara hukum;
- 4 Bahwa pembayaran sewa tanah sebanyak Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana dalam draft sewa tanah, Penggugat dalam hal ini tidak ada mengajukan bukti yang menguatkan dalilnya tersebut, sementara draft perjanjian tidak sah secara hukum, sehingga poin ini tidak beralasan secara hukum;
- 5 Bahwa atas pembayaran distribusi pemakaian jalan lewat gang menuju lokasi tanah yang disewa sebanyak Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai bukti P-3, dalam hal ini uang tersebut diterima oleh Kelihan Adat Banjar Sogsogan sebagai kompensasi pemakaian jalan desa dan tidak diterima oleh Para Tergugat; Oleh karena tidak ada hubungannya dengan Para Tergugat dan merupakan masalah antara Penggugat



dengan pihak desa adat Sogsogan; Sehingga poin ini tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan;

- 6 Bahwa terhadap desain rumah, ijin IMB, pernyataan bersama warga desa adat Sogsogan dengan Penggugat dan perincian biaya pembangunan yang telah dikeluarkan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal-hal tersebut tidak ada relevansinya dengan pokok masalah dalam perkara ini karena draft perjanjian sebagai dasar perkara telah dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, terdapat dua kuitansi pembayaran uang muka sewa tanah sebanyak Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) yang dinyatakan sah dan mengikat secara hukum; Sehingga petitum ini dikabulkan sebatas terhadap dua kuitansi pembayaran sewa tanah tersebut;

Menimbang, bahwa petitum nomor 8, oleh karena Majelis Hakim dalam perkara ini tidak pernah meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m2 dari luas keseluruhan 3.975 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852 / Desa Munggu atas nama I Ketut Kontra ( Tergugat I) dan Penggugat juga tidak pernah mengajukan permohonan sita jaminan, maka petitum poin 8 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 9 tentang ganti kerugian secara materiil dan immaterial dengan total jumlah sebanyak Rp. 5.971.511.030,- (lima milyar Sembilan ratus tujuh puluh satu juta lima ratus sebelas ribu tiga puluh rupiah), sebagaimana dipertimbangkan diatas bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Para Tergugat belum terjadi hubungan perjanjian atau kontrak maka gugatan atas kehilangan keuntungan yang diharapkan memang tidak dapat dikabulkan, dan dalam gugatan ini



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dapat dikabulkan hanyalah mengenai biaya-biaya nyata yang telah dikeluarkan Penggugat terkait draft perjanjian yang telah dinyatakan tidak sah dengan tujuan mengembalikan posisi Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum; Dan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan petitem nomor 5, Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang muka sewa tanah yang telah diterimanya secara nyata yaitu berjumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), sehingga petitem ini tidak perlu lagi dan tidak ada dasarnya untuk dikabulkan, dengan demikian petitem nomor 9 ditolak;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan *dwangsom*, Pasal 606a Rv. yang mengatur bahwa, "*Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar 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.*" Oleh karena dalam perkara ini Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian berupa pengembalian uang muka sewa tanah, maka menurut Majelis Hakim, tuntutan *dwangsom* sebagaimana petitem nomor 10 tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa petitem nomor 11 tentang putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, terhadap permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus memenuhi ketentuan dalam pasal 191 ayat (1) Rbg, sedangkan dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim tidak ada alasan yang kuat sesuai dengan pasal 191 ayat (1) Rbg untuk mengabulkan permohonan tersebut, selain itu putusan serta merta sifatnya sangat eksepsional, oleh karena petitem nomor 11 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Penggugat maupun bukti-bukti Para Tergugat yang tidak di pertimbangkan secara tersendiri, dianggap telah termasuk dalam semua uraian pertimbangan tersebut diatas ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebahagian sehingga Para Tergugat adalah pihak yang kalah, oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 776.000.- (tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Memperhatikan, ketentuan dalam Pasal 1313, 1320, 1338, KUHPerdata, KUHPerdata Pasal 283 RBg dan ketentuan lain yang bersangkutan ;

## **MENGADILI:**

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menghukum Para Tergugat untuk membayar pengembalian uang muka sewa atas sebidang tanah yang terletak di Desa Munggu, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 2.180 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1852 / Desa Munggu atas nama I Ketut Kontra (Tergugat I) kepada Penggugat sebanyak Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah);
- 4 Menyatakan sah 2 (dua) buah kuitansi pembayaran sewa tanah oleh Penggugat kepada Para Tergugat yaitu sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;
- 5 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebanyak Rp776.000.- (tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 7 April 2016, dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang dipimpin oleh: EDWARD HARRIS SINAGA, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, I DEWA GEDE SUARDITHA, SH.MH dan MADE SUKERENI,SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Senin, tanggal 11 April 2016** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu pula oleh: KADEK YULIANI, SH., Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat ;

Hakim Anggota,

ttd

I DEWA GEDE SUARDITHA,SH.MH.

ttd

MADE SUKERENI,SH.MH

Hakim Ketua,

ttd

EDWARD HARRIS SINAGA,SH. MH.

Panitera Pengganti,

ttd

KADEK YULIANI, SH.

#### 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

## Dengan perincian biaya :

- 1 Pendaftaran ... Rp. 30.000.-
- 2 Proses ..... Rp. 50.000.-
- 3 Panggilan ..... Rp. 675.000.-
- 4 PNBP ..... Rp. 10.000.-
- 5 Redaksi ..... Rp. 5.000.-
- 6 Meterai ..... Rp. 6.000.-

Jumlah .... Rp. 776.000.- (tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

## CATATAN :

----- Dicatat disini bahwa pada hari Rabu tanggal 20 April 2016, Penggugat menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 11 April 2016, Nomor : 599/Pdt.G/2015/PN.Dps ;-----

Panitera Pengganti,

ttd

Kadek Yuliani, SH

Untuk salinan resmi ;

PANITERA PENGADILAN NEGERI DENPASAR

I KETUT SULENDRA, SH  
NIP .19571231 197603 1 002

### 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

Catatan : -----

----- Dicatat disini bahwa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 599/Pdt.G/2015/PN.Dps. tanggal 14 Maret 2016 ini, diberikan kepada dan atas permintaan Penggugat pada hari Rabu tanggal 4 Mei 2016, dengan perincian biaya sebagai berikut :

- Biaya Legalisasi ... Rp. 10.000,-
- Biaya meterai ..... Rp. 6.000,-
- Upah Tulis ..... Rp. 17.700,-

J u m l a h ... Rp. 33.700,- (tiga puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah)