



PUTUSAN
Nomor 189 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT AMBARA PRANATA, diwakili oleh Direktur Ida Bagus Krisna Surya Wardana atau IB Krisna Surya Wardana, berkedudukan di Jalan Dewi Sri Nomor 88 X, Legian Kelod, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gede Indria, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan suli Nomor 119 B 1, Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **PT MACCARONI**, berkedudukan di Kabupaten Badung, Bali, Indonesia;

2. **I NYOMAN GEDE ANGGARA MARTA** atau ditulis **ING ANGGARA MARTA**, (dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis juga **ING ANGGARA M**), bertempat tinggal di Jalan Letjen Sutoyo IV Nomor 4, Banjar Gemeh, Desa Dauh Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selaku Komisaris PT Ambara Pranata, berkedudukan di Jalan Dewi Sri Nomor 88 X Legian Kelod, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding, Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat II secara bersama-sama telah mendirikan sebuah perseroan terbatas yang diberi nama Perseroan Terbatas (PT) Ambara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pranata, berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia, yang Anggaran Dasarnya termaktub dalam Akta Pendirian tanggal 12 April 2007, Nomor 21, dibuat di hadapan I Made Pria Darsana, S.H., Notaris di Kabupaten Badung dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan Nomor W.16-00191 HT. 01.01-TH 2007, tanggal 7 Mei 2007, maka karenanya sah sebagai badan hukum, yang dalam menjalankan kegiatan usaha perseroan tersebut berkantor dan beralamat di Jalan Dewi Sri Nomor 88 X, Legian Kelod, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia;

2. Bahwa sebagaimana Akta Pendirian tanggal 12 April 2007 Nomor 21, PT Ambara Pranata didirikan secara bersama-sama oleh dan diantara Penggugat (Ida Bagus Krisna Surya Wardana atau juga ditulis IB Krisna Surya Wardana) berkedudukan selaku Direktur dan Tergugat II (I Nyoman Gede Anggara Marta atau ditulis ING Anggara Marta, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis juga ING Anggara M) berkedudukan selaku Komisaris;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 *juncto* Pasal 92 ayat (1) *juncto* Pasal 98 ayat (1) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT), menentukan: Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar;
4. Bahwa Direksi PT Ambara Pranata hanya terdiri atas 1 (satu) orang anggota Direksi yaitu dijabat oleh Penggugat, maka sesuai dengan posita di atas, Penggugat selaku Direktur adalah orang yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar PT Ambara Pranata tersebut;
5. Bahwa Komisaris PT Ambara Pranata juga hanya terdiri atas 1 (satu) orang anggota Komisaris yaitu dijabat oleh Tergugat II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 108 ayat (1) Undang Undang Perseroan Terbatas, Komisaris sebagai organ perusahaan adalah melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai perseroan maupun usaha perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi;

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 189 K/Pdt/2017

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

6. Bahwa dalam rangka mengembangkan dan memajukan perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan, maka Penggugat (selaku Direktur) dan Tergugat II (selaku Komisaris) secara bersama-sama membuat dan menandatangani perjanjian “Hak Pengelolaan”, yang dituangkan dalam Akta Nomor 16, tanggal 21 Mei 2007, dibuat oleh dan dibadapan IGA Mas Seri Lestari P, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Badung, yang intinya memuat bahwa, PT Ambara Pranata (selaku pihak kedua dalam perjanjian tersebut) diberi hak mengelola tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, juga dapat mendirikan bangunan termasuk dapat menyewakan bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik: Ida Bagus Ambara Putra (selaku pihak pertama dalam perjanjian tersebut), setempat dikenal dengan Jalan Legian Nomor 88 Kuta, Badung, Bali, Indonesia, yang sekarang ini di lantai 2 (dua) digunakan untuk kegiatan usaha “Vi Ai Pi Restaurant, Bar & Lounge”;
7. Bahwa kemudian Penggugat selaku Direktur perseroan telah membuat dan menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu telah menyewakan bangunan lantai 2 (dua) kepada Tergugat I selaku Direktur PT Maccaroni dan Tergugat II selaku Komisaris PT Ambara Pranata, kedua orang tersebut bersama-sama berkedudukan sebagai pihak kedua/ penyewa;
8. Bahwa perjanjian sewa menyewa (*lease agreement*) dibuat dan ditandatangani pada hari Jumat, tanggal 27 Juli 2007, secara di bawah tangan yang dalam merumuskan (*legal drafting*) diakui oleh Penggugat dan Para Tergugat dibantu oleh Austrindo Law Office, berkantor di Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, Bali, Indonesia, dirumuskan dalam dua bahasa yaitu bahasa Inggris dan bahasa Indonesia, untuk selanjutnya disebut perjanjian sewa menyewa;
9. Bahwa objek perjanjian sewa menyewa adalah sebuah bangunan pada lantai 2 (dua) dari suatu bangunan, sedangkan pada lantai 1 (satu) disewa oleh PT Bara, yang terletak di Desa Legian, Kuta, Badung, Bali setempat dikenal dengan Jalan Legian Nomor 88 Kuta, Badung, Bali, yang digunakan sebagai tempat usaha “Vi Ai Pi Restaurant Bar & Lounge”, yang batas-batasnya:
 - Utara Gang Troppozone;
 - Timur Tanah milik Ida Bagus Putra Ambara;
 - Selatan Gang Pura Samuan Tiga;
 - Barat Jalan Raya Legian, Kuta, Badung, selanjutnya disebut objek sengketa;
10. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut dimana Penggugat selaku Direktur PT Ambara Pranata berkedudukan sebagai pihak pertama/yang

Halaman 3 dari 21 hal. Put. Nomor 189 K/Pdt/2017

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)

Halaman 3



menyewakan, sedangkan Tergugat I selaku Direktur PT Maccaroni dan Tergugat II selaku Komisaris PT Ambara Pranata secara bersama-sama berkedudukan sebagai pihak kedua/yang menyewa objek sengketa;

11. Bahwa atas dasar perjanjian sewa menyewa tersebut selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat I membuat dan menandatangani "perjanjian kerjasama" (*joint venture agreement*), pada hari Jumat, tanggal 27 Juli 2007, dibuat secara di bawah tangan, yang dalam merumuskan (*legal drafting*) diakui oleh Penggugat dan Para Tergugat dibantu oleh Austrindo Law Office, berkantor di Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, Bali, Indonesia, dirumuskan dalam dua bahasa yaitu bahasa Inggris dan bahasa Indonesia, untuk selanjutnya disebut perjanjian kerjasama;
12. Bahwa sebelum penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut ada usul/opsi yang disampaikan/diucapkan oleh Tergugat I, yaitu bahwa: "Tergugat I baru bersedia menandatangani perjanjian-perjanjian tersebut dengan ketentuan/syarat, "perjanjian sewa menyewa" harus terlebih dahulu ditandatangani dan harus mendudukkan I Nyoman Gede Anggara Marta selaku Komisaris PT Ambara Pranata (Tergugat II) bersama-sama dengan Christina M Webster (Tergugat I) sebagai pihak kedua/yang menyewa objek sengketa;
13. Bahwa usul dari Tergugat I terpaksa disetujui, sehingga Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II terlebih dahulu membuat dan menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut, dan baru kemudian Penggugat dengan Tergugat I menandatangani perjanjian kerjasama pada hari itu juga yaitu pada hari Jumat, tanggal 27 Juli 2007, maka dengan demikian perjanjian sewa menyewa bersifat perjanjian pokok, sedangkan perjanjian kerjasama bersifat perjanjian tambahan/sampiran;
14. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, perjanjian sewa menyewa adalah merupakan perjanjian pokok sedangkan perjanjian kerjasama adalah merupakan perjanjian tambahan/sampiran, hal ini menjadi semakin jelas dengan adanya permohonan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 1 Agustus 2012, Nomor 403/Pdt.G/2011/PN Dps. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 14 Januari 2013, Nomor 1/PDT/2013/PT DPS. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 2014, Nomor 2402 K/Pdt/2013, dimana pihak Tergugat I/PT Maccaroni (diwakili oleh Arturo Enrico Caruso) selaku pemohon eksekusi menyebutkan bahwa yang dimohonkan untuk dibebani sita eksekusi adalah objek sengketa tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dalam putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 1 Agustus 2012, Nomor 403/Pdt.G/2011/PN Dps. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 14 Januari 2013, Nomor 1/PDT/2013/PT DPS. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 2014, Nomor 2402 K/PDT/2013, sebagai pihak dalam perkara tersebut adalah Christina M Webster selaku Direktur PT Maccaroni sebagai Penggugat dan Ida Bagus Krisna Surya Wardana sebagai Tergugat, yang dalam perkara *a quo* dasar gugatan adalah "perjanjian kerjasama", dan ternyata dalam perkara *a quo* sama sekali tidak ada menyebutkan dan menyinggung "perjanjian sewa menyewa" yang didalamnya memuat objek sengketa tersebut, akan tetapi dalam permohonan eksekusi ternyata yang dimohon untuk disita adalah objek yang termuat dalam "perjanjian sewa menyewa" *in casu* objek sengketa, maka dengan demikian Tergugat I/PT Maccaroni telah mengakui dan membenarkan bahwa "perjanjian sewa menyewa" berstatus sebagai perjanjian pokok sedangkan perjanjian kerjasama berstatus sebagai perjanjian tambahan;
16. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Hak Pengelolaan, Akta Nomor 16, tanggal 21 Mei 2007, dibuat di hadapan Notaris/PPAT sebagaimana telah disebutkan di atas, maka objek sengketa adalah sah hak sewa dan hak pengelolaan yang dimiliki oleh PT Ambara Pranata secara bersama-sama sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan oleh dan diantara Penggugat (sebagai Direktur) dengan Tergugat II (sebagai Komisaris) selaku organ perseroan;
17. Bahwa oleh karena PT Ambara Pranata sebagai pemilik sah hak sewa dan hak pengelolaan atas objek sengketa, maka berdasarkan Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar adalah Penggugat selaku Direktur PT Ambara Pranata sebagai organ perseroan;
18. Bahwa menurut Pasal 1 angka 2 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Organ Perseroan Terbatas adalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Direksi dan Dewan Komisaris. Ketiga organ tersebut melakukan metabolisme tubuh di dalam badan hukum Perseroan Terbatas, menjalankan roda kegiatan Perseroan Terbatas ke arah visi misinya. Kegiatan organ-organ itu secara bersama-sama sebagai satu-kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dalam melaksanakan fungsi dan

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 189 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuatan kebijakan, pelaksanaan serta pengawasan perseroan;

19. Bahwa dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa, hari Jumat tanggal 27 Juli 2007 tersebut ternyata telah terjadi pemisahan/pemecahan organ PT Ambara Pranata yaitu Direktur PT Ambara Pranata (Penggugat) selaku pemilik/yang menyewakan didudukkan berpisah dan berlawanan dengan Komisaris PT Ambara Pranata (Tergugat II) yang juga selaku pemilik akan tetapi Tergugat II didudukkan bersama-sama dalam satu pihak dengan Direktur PT Maccaroni (Tergugat I) sebagai yang menyewa objek sengketa;
20. Bahwa pemecahan/pemisahan semacam ini jelas merupakan pelanggaran dan bertentangan dengan Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka perbuatan yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa tersebut adalah telah melanggar dan/atau tidak memenuhi syarat subyektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, maka perjanjian tersebut dimohon untuk dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
21. Bahwa Tergugat II selaku pemilik hak sewa, lantas dalam perjanjian sewa menyewa tersebut berkedudukan sebagai penyewa objek sengketa, bertindak untuk dan atas nama Komisaris PT Ambara Pranata adalah orang (organ perusahaan) yang tidak mempunyai kewenangan bertindak untuk itu, maka perjanjian tersebut telah melanggar syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga perjanjian tersebut patut untuk dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
22. Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut disamping tidak memenuhi atau melanggar syarat subyektif sahnya suatu perjanjian, juga tidak memenuhi atau melanggar asas-asas lainnya:
 - 22.1. Bahwa dalam hukum perseroan, yang berwenang bertindak di dalam dan di luar pengadilan adalah Direktur perseroan, kecuali Komisaris mendapat kuasa untuk mewakili Direktur perseroan, Komisaris baru boleh berwenang untuk bertindak. Fakta hukumnya dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, Komisaris PT Ambara Pranata (Tergugat II) tidak mendapat kuasa dari Direktur PT Ambara Pranata (Penggugat) untuk menyewa objek sengketa demi kepentingan perseroan tersebut;
 - 22.2. Bahwa dengan mendudukkan Tergugat II selaku Komisaris perseroan dalam perjanjian sewa menyewa sebagai pihak penyewa objek sengketa, sehingga telah terjadi konflik kepentingan hak dan kewajiban sebagai para pihak. Bagaimana hak dan kewajiban yang

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 189 K/Pdt/2017

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)



dibebankan kepada pihak Tergugat II sebagai penyewa atas objek sengketa dapat dilaksanakan, karena Tergugat II sendiri adalah termasuk dan turut serta sebagai pemilik hak sewa, maka sejak awal perjanjian sewa menyewa telah mengandung iktikad tidak baik atau tindakan pura-pura (*schijnhandeling*) atau cacad yuridis, sehingga perjanjian sewa menyewa tidak pernah terlaksana, maka satu-satunya cara adalah hanya dengan cara menyatakan batal atau membatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut;

22.3. Bahwa sebelum perjanjian sewa menyewa ditandatangani, Tergugat I telah mengetahui, bahwa Tergugat II bersama-sama Penggugat adalah pemilik hak sewa atas objek sengketa, akan tetapi Tergugat I meminta (dengan sedikit “memaksa”) agar Tergugat II didudukkan bersama-sama Tergugat I sebagai pihak penyewa adalah menjadi suatu hal mustahil kalau pihak Tergugat I tidak mengetahui atau pura-pura tidak mengetahui bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat II bersama Penggugat, dengan demikian nampak ada iktikad tidak baik dari Tergugat I, sehingga oleh karena itu segala tindakan Tergugat I bersama-sama Tergugat II selaku penyewa tidak layak dilindungi oleh hukum;

22.4. Bahwa Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa, menentukan pihak kedua (Tergugat I dan Tergugat II) diwajibkan membayar uang sewa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap tahun kepada pihak pertama (Penggugat) dalam jangka waktu sewa menyewa selama 15 (lima belas) tahun yaitu dari tanggal 27 Juli 2007 sampai dengan tanggal 27 Juli 2022. Akan tetapi selama jangka waktu perjanjian berlangsung (sampai gugatan ini didaftarkan) pihak kedua (Tergugat I dan Tergugat II) selaku penyewa tidak pernah melakukan pembayaran uang sewa. Tergugat I dan Tergugat II sejak perjanjian dibuat sejatinya telah berada dalam keadaan wanprestasi (tidak akan pernah membayar uang sewa menyewa), karena Tergugat II sebagai penyewa adalah juga sekaligus sebagai pemilik objek sengketa yang berhak menyewakan, sedangkan Tergugat I berlindung dibalik status Tergugat II tersebut, maka dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang demikian itu merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau dengan kata lain dari sejak awal perjanjian sewa menyewa dibuat telah mengandung cacad yuridis dan karenanya



patut untuk dibatalkan;

- 22.5. Bahwa perjanjian yang dalam pelaksanaannya semata-mata digantungkan pada kemauan orang yang terikat yang membuat perjanjian tersebut, menurut Pasal 1256 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah batal. Pasal 1256 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa: "Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata tergantung pada kemauan yang terikat". Bahwa dalam perkara ini untuk dapat dilaksanakan ketentuan Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa adalah semata-mata tergantung pada kemauan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan demikian Pasal 2 tidak pernah terlaksana, maka perjanjian sewa menyewa tersebut menjadi "null and void" (batal) atau "voidable" (dibatalkan);
- 22.6. Bahwa Tergugat I sebagai penyewa objek sengketa adalah Warga Negara Asing pemegang Passport Negara Kanada Nomor BC130792, Warga Negara Kanada, maka berdasarkan ketentuan Undang Undang Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Bahwa menurut hukum yang berlaku di Indonesia setiap perjanjian sewa menyewa dan perjanjian kerjasama yang objeknya tanah, dimana salah satu pihaknya orang asing, maka perjanjian harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (*vide* Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tersebut). Bahwa untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta autentik. Tanpa adanya akta autentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah. Maka dengan demikian perjanjian sewa menyewa dan perjanjian kerjasama yang dibuat dibawah tangan atau tanpa akta autentik adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas, maka perjanjian-perjanjian tersebut patut untuk dibatalkan;
- 22.7. Bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa telah dibatalkan, maka objek sengketa haruslah dikembalikan seperti dalam keadaan semula;
23. Bahwa dalam perjanjian kerjasama sebagai perjanjian tambahan/sampiran pada Pasal 1 menentukan: "Para pihak dengan ini sepakat mendirikan dan



menjalankan usaha restoran di Jalan Legian Kuta Bali yang akan disewa oleh para pihak". Dengan ketentuan pasal ini maka logika hukumnya adalah bahwa yang disepakati (ditentukan) terlebih dahulu adalah tempat usaha (*legal seat*), apabila tempat usaha (*legal seat*) telah disepakati baru kemudian bisa melakukan usaha kerjasama pengelolaan restoran, karena tanpa adanya tempat usaha (*legal seat*) tidak mungkin (mustahil) perjanjian kerjasama mengelola restoran bisa dilaksanakan;

24. Bahwa ternyata perjanjian sewa menyewa yang didalamnya memuat objek sengketa adalah lebih dulu ditandatangani sedangkan perjanjian kerjasama belakangan, maka sesuai asas hukum yang berlaku perjanjian sewa menyewa yang lebih dulu dibuat adalah berstatus sebagai perjanjian pokok sedangkan perjanjian kerjasama yang belakangan berstatus sebagai perjanjian tambahan/sampiran, sehingga apabila perjanjian pokok dinyatakan dibatalkan, maka perjanjian tambahan/sampiran dengan sendirinya menjadi batal;

25. Bahwa dalam "perjanjian kerjasama", tanggal 27 Juli 2007, yang mendudukkan Direktur PT Ambara Pranata/Penggugat (sebagai pihak pertama) sedangkan Direktur PT Maccaroni/Tergugat I dan Komisaris PT Ambara Pranata/Tergugat II (sebagai pihak kedua), antara lain merumuskan:

25.1. Pasal 2 Perjanjian Kerjasama menentukan: "Perjanjian kerjasama ini dimulai pada saat ditandatanganinya perjanjian ini dan akan terus berlangsung hingga dibubarkan oleh para pihak". Dengan ketentuan pasal ini maka logika hukumnya adalah bahwa perjanjian kerjasama tersebut tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu tidak terpenuhinya syarat "hal tertentu" tentang kapan berakhirnya perjanjian kerjasama ini adalah tidak ditentukan secara pasti. Frasa "perjanjian ini akan terus berlangsung hingga dibubarkan oleh para pihak" adalah bermakna bahwa jangka waktu tidak ditentukan secara pasti sehingga melanggar syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata karenanya patut untuk dibatalkan atau dinyatakan batal;

25.2. Bahwa menurut hukum yang berlaku di Indonesia setiap perjanjian kerjasama yang objeknya tanah atau bangunan di atas tanah, dimana salah satu pihaknya orang asing, maka perjanjian harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (*vide* Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tersebut). Untuk membuktikan



adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta autentik. Tanpa adanya akta autentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah. Maka dengan demikian perjanjian kerjasama yang dibuat di bawah tangan atau tanpa akta autentik adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perjanjian tersebut patut untuk dibatalkan atau dinyatakan batal;

26. Bahwa oleh karena kedua perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, mengandung perbuatan melawan hukum, mengandung iktikad tidak baik, tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sehingga cacat yuridis, maka satu-satunya jalan adalah hanya dengan membatalkan kedua perjanjian tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beriktikad baik;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah melakukan perbuatan iktikad tidak baik;
4. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak pantas mendapat perlindungan hukum;
5. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 27 Juli 2007 dan Perjanjian Kerjasama (*Joint Venture Agreement*) tanggal 27 Juli 2007 tersebut telah melanggar syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ;
6. Menyatakan batal atau membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 27 Juli 2007 dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan batal atau membatalkan Perjanjian Kerjasama (*Joint Venture Agreement*) tanggal 27 Juli 2007 dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan objek sengketa kembali seperti dalam keadaan semula;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum *verzet*, banding, kasasi dan peninjauan kembali;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini;
11. Atau: Mohon putusan yang adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);



Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Eksepsi *Obscuur Libel*.

Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Adalah Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) Dan Oleh Karena Itu Gugatan Sudah Seharusnya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

1. Penggugat Tidak Dapat Menggugat Tergugat II:

Bahwa di dalam gugatannya, sehubungan dengan perjanjian sewa menyewa, Penggugat dan Tergugat II bertindak untuk dan atas nama PT Ambara Pranata. Sejak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk mengikatkan dirinya di dalam perjanjian sewa menyewa maka berlakulah asas *pacta sunt servanda* sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Bahwa selanjutnya apabila Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II yang notabene bertindak atas nama PT Ambara Pranata, maka dalam perkara *a quo*, Penggugat juga menyatakan dirinya telah melakukan wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa yang sudah disepakati antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa fakta tersebut di atas, membuktikan, PT Ambara Pranata tidak dapat mengajukan gugatan wanprestasi sebagai Penggugat dan dalam waktu bersamaan juga bertindak sebagai Tergugat. Dan berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, membuktikan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) dan merupakan alasan bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan tersebut;

2. Penggugat Mengajukan Dua Gugatan Dengan Tergugat Yang Tidak Memiliki Kapasitas Hukum:

Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat pada intinya mengajukan gugatan wanprestasi atas sewa menyewa (*leasing agreement*) tetapi disaat bersamaan di dalam petitum Penggugat memohon pembatalan *Joint Venture Agreement* tanggal 27 Juli 2007 (Perjanjian Kerjasama). Bahwa selanjutnya Tergugat akan menjelaskan pihak-pihak di dalam perjanjian-perjanjian tersebut sebagai berikut:

Perjanjian	<i>Joint Venture Agreement</i> tanggal 27 Juli 2007 (Perjanjian Kerjasama)	<i>Leasing Agreement</i> tanggal 27 Juli 2007 (Perjanjian Sewa Menyewa)
------------	--	---



Para Pihak	1. Pihak Pertama: IB Krisna Surya Wardana (Direktur PT Ambara Pranata)	1. Pihak Pertama: IB Krisna Surya Wardana (Direktur PT Ambara Pranata)
	2. Pihak Kedua: Christina M. Webster (Direktur PT Maccaroni)	2. Pihak Kedua: a. Christina M. Webster (Direktur PT Maccaroni) b. Ing Anggara Marta (Komisaris PT Ambara Pranata)

Bahwa pihak-pihak di dalam perjanjian sewa menyewa dan perjanjian kerjasama adalah berbeda. Dalam gugatannya, Penggugat baik pada posita dan petitumnya mendalilkan adanya wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa sehingga perjanjian kerja sama juga harus batal. Hal ini melanggar hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, dimana Penggugat mencoba untuk menggabungkan gugatannya dengan fakta hukum bahwa pihak-pihak di dalam kedua perjanjian tersebut berbeda;

Bahwa apabila memang Tergugat II adalah pihak di dalam perjanjian sewa menyewa yang sudah disepakati antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat II bukanlah pihak di dalam perjanjian kerjasama yang sudah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I. Oleh karena itu di dalam perkara *a quo* Tergugat II tidak memiliki kapasitas hukum untuk dapat digugat oleh Penggugat, sehingga dalam perkara *a quo* Penggugat tidak bisa untuk menggabungkan gugatannya dan justru mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*);

Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 415 K/Sip/1975, tanggal 20 Juni 1979, dimana Penggugat telah mengadakan hubungan hukum yang berlainan dan terpisah dengan 2 (dua) subjek hukum, sehingga Penggugat tidak diperkenankan mengajukan "satu gugatan" kepada 2 (dua) Tergugat yang satu sama lain tidak memiliki hubungan hukum dan seharusnya Penggugat mengajukan (2) dua buah gugatan kepada masing-masing Tergugat secara terpisah;



Bahwa sangat terlihat, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak professional dan mengada-ada, karena jelas, tidak mungkin mencampurkan gugatan pembatalan perjanjian dengan pihak-pihak yang berbeda atau salah satu pihak tidak termasuk dalam perjanjian yang lain. Bahwa ketidak professional ini akan dan telah mengakibatkan kerugian kepada Tergugat I atau bahkan juga kepada Penggugat sendiri karena beracara dalam pengadilan dengan dasar yang dibuat-buat, dan berapa kali diajukan sangat merugikan Tergugat, kecuali memang hal tersebut yang ditujuh. Yaitu mengakali sistem peradilan untuk merugikan pihak Tergugat;

Bahwa oleh karena itu berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, dan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) merupakan alasan bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan tersebut;

3. Tergugat Belum Dapat Dikatakan Lalai Memenuhi Kewajiban (Wanprestasi):

a. Sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa:

Dalam gugatannya pihak Penggugat tidak dapat menjelaskan secara tegas sejak kapan pihak Tergugat I dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Apabila mengacu pada perjanjian sewa menyewa, tidak diatur secara tegas dan jelas mengenai jangka waktu jatuh tempo pembayaran uang sewa;

Sebagai dasar untuk menuntut ganti rugi wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata diperlukan adanya proses *ingebrekkeslling* atau pernyataan lalai mengenai keadaan wanprestasi. Hal tersebut tidak diatur didalam perjanjian sewa menyewa tanggal 27 Juli 2007 sehingga diperlukan adanya surat teguran, surat peringatan atau somasi dari pihak Penggugat sehubungan dengan pembayaran sewa yang dimaksud di dalam gugatan;

Bahwa Penggugat tidak pernah memberikan keterangan dalam bentuk apapun terkait dengan wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa kepada Tergugat I. Dan tempat usaha bersama yang digunakan sebagai objek sewa saat ini justru dikuasai oleh Penggugat dan tidak pernah dilaporkan kepada Tergugat I mengenai penghasilan dan penggunaan dari usaha tersebut dan



seharusnya sebagian dari hasil usaha akan digunakan untuk membayar sewa;

Bahwa berdasarkan yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959, menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur. Dalam perkara *a quo* Tergugat I belum dapat dianggap melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa;

b. Sehubungan dengan Perjanjian Kerjasama:

Dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan sejak kapan Tergugat I telah dinyatakan melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama;

Sebagai dasar untuk menuntut ganti rugi wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata diperlukan adanya proses *ingebrekeslling* atau pernyataan lalai mengenai keadaan wanprestasi. Hal tersebut tidak diatur di dalam perjanjian kerjasama tanggal 27 Juli 2007 sehingga diperlukan adanya surat teguran, surat peringatan atau somasi dari Penggugat sehubungan dengan wanprestasi yang dimaksud di dalam gugatan;

Sampai dengan saat ini, Penggugat tidak pernah memberikan keterangan dalam bentuk apapun kepada Tergugat I, terkait dengan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama. Dan kami mensomir Penggugat untuk menunjukkan akta apabila Penggugat pernah membuat somasi/ peringatan atas wanprestasi di dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959, menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur. Oleh karena itu, dalam perkara *a quo* Tergugat I belum dapat dianggap melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama;

4. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat:

Bahwa terlihat keragu-raguan Penggugat dalam menguraikan dan mendalilkan dasar hukum yang dikaitkan dengan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, karena faktanya Penggugat hanya mencampur adukan antara perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian kerjasama, tanpa bisa membedakan



subjek maupun objek hukum di dalam masing-masing perjanjian tersebut. Sehingga gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Dan sudah sepantasnya gugatan Penggugat dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan;

Berdasarkan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) merupakan alasan bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan tersebut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 17 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beriktikad baik;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah melakukan perbuatan iktikad tidak baik;
4. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak pantas mendapat perlindungan hukum;
5. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 27 Juli 2007 dan Perjanjian Kerjasama (*Joint Venture Agreement*) tanggal 27 Juli 2007 tersebut telah melanggar syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sehingga mengandung cacat hukum;
6. Membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 27 Juli 2007 dengan segala akibat hukumnya;
7. Membatalkan Perjanjian Kerjasama (*Joint Venture Agreement*) tanggal 27 Juli 2007 dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan objek sengketa kembali seperti dalam keadaan semula, namun terkait dengan kepentingan pihak ketiga yang terbit akibat dari perjanjian tersebut tetap ditanggung oleh para pihak ;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebanyak Rp401.000,00 (empat ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 81/PDT/2016/PT DPS. tanggal 11 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 17 Februari 2016, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pemanding semula Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 81/PDT/2016/PT DPS. *juncto* Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pemanding, Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 3 November 2016 dan 4 November 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pemanding, Turut Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 81/PDT/2016/PT

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 189 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DPS, tanggal 11 Agustus 2016, adalah:

Mengadili:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps., tanggal 17 Februari 2016;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
 - Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar (*Judex Facti*) tidak menerapkan asas filosofis, sosiologis dan yuridis sesuai dengan Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan bahwa putusan hakim harus memuat asas filosofis, sosiologis dan yuridis, apabila putusan *a quo* menyimpang dari asas tersebut, maka putusan hakim (*Judex Facti*) patut untuk dibatalkan;
 3. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar nyata-nyata telah melanggar hukum dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, karena:
 - 3.1. Telah menjatuhkan putusan, tidak sesuai dengan fakta-fakta persidangan;
 - 3.2. Telah menjatuhkan putusan, tidak menerapkan doktrin hukum secara tepat dan benar sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1 angka 5 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
 4. Bahwa Pasal 1 angka 5 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT"), menentukan pengertian Direksi adalah: "Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar";
 5. Bahwa perjanjian sewa menyewa (*lease agreement*) adalah merupakan perjanjian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian kerja sama (*joint venture agreement*). Sesuai dengan fakta persidangan bahwa selama usaha yang dijalankan oleh para pihak yang bernama Vi Ai Pi Restoran adalah diusahakan dan memempati bangunan yang tertera dalam perjanjian

Halaman 17 dari 21 hal. Put. Nomor 189 K/Pdt/2017



sewa menyewa tersebut yang dikenal dengan Jalan Legian 88 Kuta Bali;

6. Bahwa tempat/lokasi berusahaan Vi Ai Pi Restoran tersebut saat ini oleh Termohon Kasasi sedang dimohonkan pelaksanaan putusan (eksekusi) dan atas permohonan eksekusi tersebut pihak penyewa (I Nyoman Gede Anggara Marta in casu turut termohon kasasi selaku Direktur CV Bara) telah mengajukan perlawanan, perlawanan mana saat sedang dalam proses upaya hukum banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 119/Pdt. Bth/2016/ PN Dps. tanggal 26 September 2016;
7. Bahwa berdasarkan fakta persidangan, perjanjian sewa menyewa merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian kerja sama yang dibuat oleh dan diantara para pihak tersebut. Dalam Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa, menentukan: (1) "Pihak pertama dengan ini menyewakan kepada Pihak Kedua sebagaimana Pihak Kedua menyewa dari pihak pertama". (2) Lantai 2 dan lantai di atasnya dari bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut" (*vide* P-1). Sedangkan Pasal 1 Perjanjian Kerja Sama, menentukan: "Para pihak dengan ini sepakat mendirikan dan menjalankan usaha restoran di Jalan Legian, Kuta, Bali yang akan disewa oleh para pihak" (*vide* P-2). Bahwa yang muncul dalam fakta persidangan adalah memang benar tempat yaitu lantai 2 dari bangunan yang disewa untuk mendirikan dan menjalankan restoran Vi Ai PI antara PT Maccaroni dan PT Ambara Pranata, premise (lahan tersebut) adalah milik PT Ambara Pranata. Bahwa kedua perjanjian tersebut sejatinya satu dengan yang lainnya saling berkaitan, maka pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada halaman 102-103 adalah salah dalam mengambil kesimpulan/berpendapat, sehingga telah salah dalam menerapkan hukum;
8. Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut adalah "salah kedadén" artinya salah sejak lahir atau cacat bawaan. Dibuat secara di bawah tangan padahal perjanjian itu subyeknya orang asing dan objeknya sewa menyewa property, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, Pasal 3 (1) Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 dibuat secara tertulis antara orang asing yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah. (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 4 Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
9. Bahwa mengenai tugas dan wewenang Direksi lebih jauh diatur dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 92 (5) Undang Undang Perseroan Terbatas bahwa dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, pembagian tugas dan wewenang pengurusan di antara anggota Direksi ditetapkan berdasarkan keputusan RUPS. Jika kemudian ternyata RUPS tidak menetapkan pembagian tugas dan wewenang anggota Direksi, maka pembagian tugas dan wewenang direksi ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi (Pasal 92 ayat (6) Undang Undang Perseroan Terbatas);

10. Bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa telah melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 sehingga menjadi cacat bawaan sejak ditandatangani maka sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum atau dinyatakan batal;
11. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar halaman 103 tidak tepat atau kurang dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), dengan demikian tidak pantas untuk dipertahankan;
12. Bahwa kumulasi gugatan semacam ini dapat dibenarkan, karena perjanjian sewa menyewa dan perjanjian kerjasama tersebut dibuat dan ditandatangani oleh subyek hukum yang sama yaitu Direktur PT Ambara Pranata/Pemohon Kasasi dengan Direktur PT Maccaroni/Termohon Kasasi dan Komisaris PT Ambara Pranata/Turut Termohon Kasasi, pada hari yang sama, maka perjanjian ini saling berkaitan;
13. Bahwa disamping itu dalam perkara yang lainnya sebagaimana diakui dan dibenarkan oleh Termohon Kasasi semula Tergugat I/Pembanding sebagaimana dapat kita baca dalam bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat I/Pembanding/Termohon Kasasi (berupa Putusan Pengadilan) semuanya didalamnya memuat kedua perjanjian tersebut, maka kumulasi dalam gugatan ini tidak melanggar tertib hukum acara yang berlaku;
14. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar (*Judex Facti*), telah menjatuhkan putusan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan salah mengambil kesimpulan atau kurang cukup memberi pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) dan telah salah dalam mengambil kesimpulan, sehingga terjadi kesalahan dalam penerapan hukum, maka putusan *Judex Facti* harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

- Bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi tersebut

Halaman 19 dari 21 hal. Put. Nomor 189 K/Pdt/2017

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 tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 24 Oktober 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah menerapkan hukum;

- Bahwa penggabungan gugatan oleh Penggugat atas 2 (dua) dalil perjanjian yaitu perjanjian kerjasama dan perjanjian sewa menyewa telah melanggar tata cara beracara dalam pembuatan gugatan, dan tidak memenuhi syarat formil gugatan karenanya gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT AMBARA PRANATA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ditolak dan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **PT AMBARA PRANATA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.,

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 189 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 189 K/Pdt/2017

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)