



PUTUSAN

Nomor 628/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 :

**PT. BALI GREAT JAYA BUNGALOWS**, diwakili oleh direktornya **Tuan Garlia**

**Soeriadilaga**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HENDRICUS SIDABUTAR, SH** advocate pada Law Office Hendricus Sidabutar & Partners, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 301/SKK/HS/VIII/2015 tertanggal 20 Agustus 2015 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dengan register Nomor 1541 tanggal, 31 Agustus 2015, Selanjutnya disebut sebagai:

**PENGGUGAT**;

M e l a w a n

**I GUSTI AYU KETUT LATI alias NY. RAKA WIRATMA**, selaku isteri dan merupakan ahli waris almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma, beralamat di PuloGambang, Kelurahan/Desa Peguyangan, Kec. Denpasar Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung-Prop.Bali, selajutnya disebut **TERGUGAT – I**;

**Tuan I GUSTI AGUNG RAI WIRAJAYA**, selaku anak dan merupakan ahli waris almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma, beralamat di PuloGambang, Kelurahan/Desa Peguyangan, Kec. Denpasar Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung-Prop.Bali, Selanjutnya disebut **TERGUGAT – II**;

**I GUSTI AGUNG KETUT SURYANEGARA**, selaku anak dan merupakan ahli waris almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma, beralamat di PuloGambang, Kelurahan/Desa Peguyangan, Kec. Denpasar Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung-Prop.Bali, Selanjutnya disebut **TERGUGAT – III**;

**I GUSTI AGUNG AYU DHARMAWATI**, selaku anak dan merupakan ahli waris almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma, beralamat di PuloGambang, Kelurahan/Desa Peguyangan, Kec. Denpasar

Hal 1 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung-Prop.Bali  
Selanjutnya disebut **TERGUGAT – IV**

**I GUSTI AGUNG MADE OKA WIRYAWATI**, selaku anak dan merupakan ahli waris almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma, beralamat di Pologambang, Kelurahan/Desa Peguyangan, Kec. Denpasar Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung-Prop.Bali  
Selanjutnya disebut **TERGUGAT V**

**LIE DJIN SIN**, bertempat tinggal di Jalan Muding Mekar No. 07, Denpasar, Prop. Bali, Selanjutnya disebut **TERGUGAT VI**

**I WAYAN SUGITHA, SH.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah, berkantor di Jl. Patimura No. 63, telp : 25350, Denpasar, Selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 28 Agustus 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 31 Agustus 2015 dalam Register nomor : 628/Pdt.G/2015/PN.Dps, mengemukakan sebagai berikut :

- 1) Bahwa **TERGUGAT-I** adalah pemilik tanah yang sah dari 3 (tiga) bidang tanah masing-masing dan berturut-turut adalah :
  - a. Sebidang tanah sertifikat hak milik No.: 1431/Desa kuta, seluas 7600m<sup>2</sup> (*tujuh ribu enam ratus meter persegi*) seperti diuraikan didalam surat ukur sementara, tanggal dua puluh lima juni seribu sembilan ratus delapan puluh empat, Nomor (1085/1984/1985, Daftar Penghasilan Nomor : 5451/1984;
  - b. Sebidang tanah sertifikat hak milik No.: 1432/Desa Kuta, seluas 1770 m<sup>2</sup> (*seribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi*) seperti diuraikan didalam surat ukur sementara tanggal dua puluh lima juni seribu sembilan ratus delapan puluh empat (25-6-1984) nomor 1086/1984/1985, Daftar Penghasilan Nomor : 54354/1984;-

Hal 2 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



- c. Sebidang tanah sertifikat hak milik No.: 1433/Desa Kuta, seluas 4700 m<sup>2</sup> (*empat ribu tujuh ratus meter persegi*) seperti diuraikan didalam surat ukur sementara tanggal dua puluh lima juni seribu sembilan ratus delapan puluh empat (25-6-1984) Nomor 1087/1984/1985) Daftar penghasilan Noor 5455/1984;----- ketiga-tiganya tanah dimaksud terletak di propinsi daerah tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Kuta, satu dan lain seperti ternyata didalam sertifikat tersebut yang dikeluarkan pihak berwajib di kabupaten badung, semuanya tertanggal sembilan agustus seribu sembilan ratus delapan puluh empat) dan tertulis atas nama almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma selaku suami **TERGUGAT-I**;-----  
--(selanjutnya disebut "**objek tanah**")

Tahun  
1987

Majelis Hakim yang terhormat,

- 2) Bahwa pada awalnya pada tanggal 11 Desember 1987, **TERGUGAT-I** mengadakan kerjasama sewa-menyewa objek tanah dengan **TERGUGAT-VI**, wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Legian Kaja, Kelurahan/Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, berdasarkan salinan akte notaris perjanjian sewa-menyewa No. 25, tertanggal 11 desember 1987, dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT** di Denpasar-Bali, hal mana akte dimaksud merupakan akte notaris yang dihadapan hukum merupakan pembuktian hukum yang sempurna;-----
- 3) Bahwa tanah yang disewakan oleh **TERGUGAT-I** adalah objek tanah sebagaimana dimaksud diatas;--
- 4) Bahwa jangka waktu sewa-menyewa objek tanah pada saat itu adalah selama jangka waktu 20 (dua puluh) mulai berlaku :

07 Desember 1987 s/d 07 Desember 2007

- 5) Bahwa antara **TERGUGAT-I** dan **TERGUGAT-VI** sepakat bahwa diatas objek tanah diperbolehkan dibangun tempat usaha dan tempat tinggal;---

Hal 3 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



- 6) Bahwa berdasarkan akte perjanjian sewa-menyewa objek tanah dimaksud **TERGUGAT-VI** diperkenankan untuk mendirikan bangunan diatas objek tanah;-

Tahun  
1988

Majelis Hakim yang terhormat,

- 7) Bahwa dikarenakan sertifikat objek tanah adalah atas nama **Almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma**, hal mana **TERGUGAT-I** adalah isteri yang sah dan mempunyai empat orang anak, yang kesemuanya adalah selaku ahli waris, maka Pihak yang menyewakan didalam perjanjian dimaksud bertambah yaitu :
- a. **TERGUGAT-I**;------
- b. Ke-4 (keempat) anaknya, yaitu : **TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV,TERGUGAT-V**;-
- 8) Bahwa pada tanggal 25 Pebruari 1988, **TERGUGAT-I** dan **TERGUGAT-VI** mengadakan perubahan perjanjian sewa-menyewa No. 25, tertanggal 11 desember 1987, dirubah menjadi akte notaris perubahan No.: 104, tertanggal 25 pebruari 1988, dibuat oleh **TURUT TERGUGAT** di Denpasar-Bali, hal mana akte dimaksud merupakan akte notaris yang dihadapan hukum merupakan pembuktian hukum yang sempurna;-----
- 9) Bahwa objek tanah yang disewakan adalah tetap objek tanah sebagaimana perjanjian semula;-----
- 10) Bahwa **TERGUGAT-I** dan **TERGUGAT-VI** selanjutnya sepakat merubah salah satu Pasal yaitu Pasal 15, akte sewa-menyewa objek tanah No.: 25, tertanggal 11 Desember 1987 yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT**, yang berbunyi :

**Pasal 15 :**

**“ Jika waktu tersebut dalam Pasal 1 diatas telah lampau, penyewa diperbolehkan memperpanjang jangka waktu untuk sewa-menyewa ini berikut bangunan-bangunan yang telah dan/atau akan didirikan dalam waktu 20 (dua puluh) tahun dengan harga yang sesuai dengan pada saat itu” .**

Hal 4 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



Tahun  
1989

Majelis Hakim yang terhormat,

11) Bahwa pada 17 Juli 1989, **TERGUGAT-VI** membuat pengoperan hak sewa-menyewa objek tanah kepada Pihak lain yaitu **Tuan Brian John Lynch**, bertempat tinggal 29 Charing Cross, Bendigo, Victoria Australia 3550 untuk sementara berada di Denpasar, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama selaku Direktur Utama **PENGGUGAT** pada waktu itu (**PT. BALI GREAT JAYA BUNGALOWS**), berkedudukan di Denpasar;-----

12) Bahwa pengoperan hak sewa-menyewa objek tanah dimaksud selanjutnya dibuat didalam akte notaris berdasarkan salinan akte pengoperan hak sewa-menyewa, No.: 59, tertanggal 17 Juli 1989, dibuat oleh **TURUT TERGUGAT**, di Denpasar, hal mana akte dimaksud merupakan akte notaris yang dihadapan hukum merupakan pembuktian yang sempurna ;

13) Bahwa berdasarkan salinan akte Notaris No.: 59 dimaksud, maka seluruh hak sewa-menyewa objek tanah sudah berpindah kepada **PENGGUGAT**, dalam hal ini diwakili oleh Direktornya pada saat itu **Tuan Brian John Lynch** selaku **PENGGUGAT**

Tahun  
1990

Majelis Hakim yang terhormat,

14) Bahwa pada 2 Mei 1990, **TERGUGAT-I** selaku kuasa dari para ahli waris Almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma yaitu pemilik yang sah atas objek tanah memperpanjang sewa-menyewa objek tanah, dengan **PENGGUGAT**, dalam hal ini diwakili oleh Direktornya **Tuan Brian John Lynch**, berkedudukan di Denpasar, berdasarkan akte Notaris No.: 05 tahun 1990, dibuat oleh **TURUT TERGUGAT**, Notaris di Denpasar, hal mana akte dimaksud merupakan akte notaris yang dihadapan hukum merupakan pembuktian yang sempurna ;-----

15) Bahwa selanjutnya **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT-I** sepakat untuk memperpanjang jangka waktu sewa akte No.: 59, tertanggal 17 Juli 1989

Hal 5 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun lamanya, terhitung sejak tanggal :

07 Desember 2007 s/d 07 Desember 2027

16) Bahwa uang sewa selama perpanjangan sewa-menyewa ditetapkan adalah sebesar **USD\$ 800,000.- (delapan ratus ribu dollar amerika)**, dengan cara pembayaran, sebagai berikut :

- a. Tahap Pertama, sebesar **USD\$ 5,470.- (lima ribu empat ratus tujuh puluh dollar amerika)**, jumlah uang mana telah diterima oleh **TERGUGAT-I** pada saat penandatanganan akte, dimana akte No.: 05 tahun 1990 dianggap pula sebagai tanda penerimaan kwitansi;-----
- b. Tahap Kedua, sebesar **USD\$ 794,530.- (tujuh ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus tiga puluh dollar amerika)**, akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 2 agustus 1990, sebagaimana ditetapkan pada akte pengoperan hak sewa, tertanggal 17 Juli 1989, No.: 59, dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT**;-----

Majelis Hakim yang terhormat,

17) Bahwa **PENGGUGAT** sudah membayar kepada **TERGUGAT-I** pembayaran tahap pertama atas perpanjangan sewa-menyewa objek tanah untuk dalil No. 16 butir (a) diatas, namun dikarenakan terdapat masalah antar pemegang saham **PENGGUGAT** sebelumnya yaitu antara **TERGUGAT-VI** dan **PT.WINHALE PTY.,Ltd**, dalam hal ini diwakili oleh Direktornya Brian Lynch sehingga pembayaran sisa uang sewa tersebut belum terlaksana;-----

18) Bahwa perlu **PENGGUGAT** sampaikan, bahwa terhitung sejak tahun 1989, **TERGUGAT-VI** telah membangun sebuah hotel diatas objek tanah **TERGUGAT-I**, dikenal dengan sebutan Bali Holiday Resort, dengan beberapa blok bungalows yang terdiri seluruhnya 100 (seratus) kamar, beralamat di Jl. Abimanyu Seminyak, Legian, Kuta - Prop.Bali (selanjutnya disebut "**Hotel**"), dengan biaya yang sudah dikeluarkan pada saat Tahun 1993 itu adalah sebesar **Rp. 4,141,229,314.- (empat milyar seratus empat puluh satu juta dua ratus dua puluh sembilan**

Hal 6 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tiga ratus empat belas rupiah)* dan atau equivalent Kurs Dollar Tahun 1993 adalah 1 USD\$ = Rp. 2,100 (*dua ribu seratus indonesia rupiah*).-----

Hal mana nilai investasi dimaksud bila dikonversikan dengan Nilai dollar pada saat ini lalu di konversikan kedalam bentuk nilai rupiah adalah equivalent yaitu sebesar Rp. 27,608,182,000.- (*dua puluh tujuh milyar enam ratus delapan juta seratus delapan puluh dua ribu rupiah*) (Bulan Agustus Tahun 2015, Kurs 1 USD\$ = Rp. 14,000.-), dengan perincian sebagai berikut :

NO	Uraian Investasi Hotel	Jumlah (Rp.) (Tahun 1993)	Equivalent, Kurs Dollar Tahun 1993, USD\$ = Rp. 2100.-	Jumlah Kurs Dollar Agustus 2015, USD\$ = Rp. 14.000
1.	Bangunan	Rp. 2,481,617,094.-	USD\$ 1,181,722.-	Rp. 16,544,108,000.-
2.	Garden	Rp. 54,274,250.-	USD\$ 25,844.-	Rp. 361,816,000.-
3.	Instalasi Listrik	Rp. 225,347,749.-	USD\$ 107,308.-	Rp. 1,502,312,000.-
4.	Telepon	Rp. 100,718,093.-	USD\$ 47,960.-	Rp. 671,440,000.-
5.	Paralatan Kantor Dan Hotel	Rp. 974,083,074.-	USD\$ 463,849.-	Rp. 6,493,886,000.-
6.	Genset	Rp. 64,622,802,-	USD\$ 30,772.-	Rp. 430,808,000.-
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>Rp. 4,141,229,314.-</b>	<b>USD\$ 1,972,013.-</b>	<b>Rp. 27,608,182,000.-</b>

Hal 7 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan laporan keuangan perusahaan milik **PENGGUGAT** Tahun 1993, diterbitkan oleh Kantor Akuntan Publik, Drs. K Gunarsa, Beralamat di Jl. Tukad Banyusari II/05, Telp. 25580, Denpasar;-----

19) Bahwa perselisihan antar pemegang saham dimaksud berujung tuntutan menuntut ke pengadilan (sebagaimana ternyata berdasarkan gugatan perkara perdata No.: 144/Pdt.G/1993/PN.DPS terhadap **DARYL LYNEE JOHNS** dan **BRIAN JOHN LYNCH**, serta gugatan perkara perdata No.: 170/Pdt.G/1993/PN.DPS terhadap **BRIAN JOHN LYNCH**, **DARYL LYNEE JOHNS** selaku Direksi dan Komisaris **PENGGUGAT** pada waktu itu, **WINHALE Pty,Ltd**) dan perkara dimaksud sudah berdamai berdasarkan akta van dading (Perdamaian) No.: 10, tertanggal 11 Desember 1993, dibuat dihadapan Notaris Grace Supena;-----

20) Bahwa perselisihan dimaksud juga diajukan tuntutan hukum di Kepolisian Daerah Propinsi Bali (Polda Bali), melalui Kapolda Bali pada saat itu perselisihan tersebut dapat didamaikan, dan atas saran dari Bapak Kapolda menyarankan supaya seluruh saham milik **PT.WINHALE PTY.,Ltd** diambil oleh Bp. Herman J Wijaya sehingga pada waktu itu saham atas nama **PT.WINHALE PTY.,Ltd** dan **TERGUGAT-VI** dialihkan dan atau dijual kepada Bapak Herman L Widjaya dan Ronald Tabalujan, sehingga susunan kepemilikan saham pada waktu itu yaitu :

- a. **Tuan HERMAN J WIDJAJA**, sebanyak 200 (*dua ratus*) saham atau sebesar **Rp. 666,400,000.- (enam ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah)** atau equivalent pada saat itu (**USD\$ 400,000.- (empat ratus dollar amerika)**);-----
- b. **RONALD JESSIE TABALUJAN**, sebanyak 520 (*lima ratus dua puluh*) saham atau sebesar **Rp. 1,732,640,000.- (satu milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta enam ratus empat puluh ribu rupiah)** (**USD\$ 1,040,000.- (satu juta empat puluh ribu dollar amerika)**);--
- c. **PT. MARTAN BAY COTTAGES** sebesar 1280 (*seribu dua ratus delapan puluh*) sebesar 1280 (*seribu dua ratus delapan puluh*) saham atau sebesar **Rp. 4,264,960,000.- (empat milyar dua ratus enam puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu**

Hal 8 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



*rupiah) (USD\$ 2,560,000.- ( dua juta lima ratus enam puluh ribu dollar amerika);-----*

Sehingga total nilai pembelian saham pada waktu itu adalah sebesar -----**USD\$ 4,000,000.-**

**(empat juta dollar amerika )**, dikonversikan dalam bentuk rupiah adalah equivalent sebesar **Rp. 56,000,000,000.- (lima puluh enam milyar rupiah)** (kurs pada saat tanggal diajukan gugatan ini adalah 1 USD\$ = Rp. 14,000.-).-----

Note : Biaya pembelian saham ini sudah termasuk saham dalam bentuk investasi bangunan hotel dan perijinan sebagaimana pada dalil No, 18 diatas.

**Tahun  
1995**

Majelis Hakim yang terhormat,

21) Bahwa dengan membeli dari pemegang saham yang lama, sehingga seluruh saham sudah dialihkan kepada Bapak Herman J Widjaja, mitranya Bapak Ronald Tabalujan dan PT. Martan Bay Cottages, berdasarkan akte pernyataan keputusan rapat **PENGGUGAT**, No. 11, tertanggal 11 oktober 1995 dibuat dihadapan Notaris Grace Supena Sundah.,SH.;-----

22) Bahwa pada tahun 1995, terdapat investor dari Singapura ingin mengambil alih semua saham hotel tersebut dengan nilai **USD\$ 4,000,000,- (empat juta dollar amerika)** dengan catatan hak sewa dimaksud sudah diperpanjang hingga tahun 2027, dan oleh karena itu salah satu pemegang saham **PENGGUGAT** pada tahun itu Bapak Ronald Tabalujan, membiarkan perpanjangan sewa tanah dengan **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V**, dan berdasarkan kesepakatan secara lisan Saudara Ronald Tabalujan meminta salah satu pemegang saham **PENGGUGAT** yang bernama Bpk. Herman L Widjaja untuk membayar perpanjangan sewa tanah tersebut sesuai dengan yang diminta oleh **TERGUGAT-I** untuk membicarakan perpanjangan;-----

23) Bahwa Bapak Herman J Widjaja melakukan pembayaran sejumlah **USD\$ 100,000.- (seratus ribu dollar amerika)** kepada nomor rekening

*Hal 9 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**TERGUGAT-I** Bank Danamon, cabang kuta, Jl. Legian-Kuta Bali,  
**No.Rek : 101,091,00114.8,-** atas permintaan **TERGUGAT-I**, dengan dua  
tahap pembayaran yaitu ;

a. **Tahap-I (Tahap Pertama)**, pada tanggal 16 Maret 1995,  
pengiriman uang sebanyak **USD\$ 40,000.- (empat puluh ribu  
dollar amerika)** ditransfer langsung oleh Bapak herman J Widjaja  
dari American Express Singapura, 16 Coller Quay, Singapore,  
atas nama rekening Tuan Herman Widjaja ke rekening  
**TERGUGAT-I** di Bank Danamon cabang kuta sebagaimana  
dimaksud diatas;-----

b. **Tahap-II (Tahap Kedua)**, pada tanggal 21 Maret 1995,  
**PENGGUGAT** melakukan pembayaran ke rekening Bank  
Danamon cabang kuta bali milik dan atas nama **TERGUGAT-I**,  
dengan **No.: Rekening 101,091,00114.8,-** dengan nilai total  
sebesar **USD\$ 60,000.- (enam puluh ribu dollar amerika);-----**

24) Bahwa pada tanggal 22 Mei 1995, Bapak Herman J Widjaja melakukan  
pembayaran lagi ke rekening Bank Harapan Sentosa, atas nama  
**TERGUGAT-I**, dengan nilai total sebesar **USD\$ 200,000.- (dua ratus  
ribu dollar amerika)** melalui Standart Chartered Bank atas instruksi  
**TERGUGAT-I**;-----

25) Bahwa oleh karenanya, total yang sudah dibayarkan uang perpanjangan  
sewa oleh **PENGGUGAT**, adalah dapat diterangkan didalam tabel  
dibawah ini, yaitu :

NO	TANGGAL	MEKANISME PEMBAYARAN	NILAI PEMBAYARAN
1.	2 Mei 1990	Akte Notaris No. 05 Tahun 1990, dibuat oleh Turut <b>TERGUGAT</b> , dianggap sebagai kwitansi dan pembayaran yang sah.	USD\$ 5,470.-
2.	16 Maret 1995	Dari American express Singapura, 16 Coller Quay, Singapore atas nama rekening Tuan Herman Widjaja ke rekening <b>TERGUGAT-I</b> .	USD\$ 40,000.-

Hal 10 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



3.	21 Maret 1995	Dari <b>PENGGUGAT</b> melakukan pembayaran ke rekening <b>TERGUGAT-I</b> di Bank Danamon cabang kuta, Jl. Legian-Kuta Bali, No. Rek : 101,091,00114.8.-	USD\$ 60,000.-
4.	22 Mei 1995	Dari Standart Chartered Bank Bapak Herman J Widjaja ke rekening Bank Harapan Sentosa, atas nama <b>TERGUGAT-I</b> .	USD\$ 200,000.-
<b>Grand Total</b>			<b>USD\$ 305,470.-</b>
<b>Konversi dalam bentuk Rupiah</b>			<b>Rp. 4,276,580,000.-</b>

**Note : Nilai kurs Dollar pada tanggal diajukannya gugatan ini adalah 1 USD\$ = Rp. 14.000.-**

26) Bahwa belakangan investor mengetahui bahwa Hotel dimaksud masih ada masalah hukum yang digugat oleh Pengacara Pemegang saham Bapak Raj Singham, terhadap **PENGGUGAT**, sehingga investor mundur menunggu masalah hukum selesai dan pada waktu itu dari **PENGGUGAT** tidak meminta uang kembali dan menganggap pengiriman uang tersebut nantinya sebagai konversi atas biaya perpanjangan sewa-menyewa objek tanah yang akan dilunasi sebelum habisnya sewa pertama;-----

27) Bahwa perlu kami sampaikan, sebagai informasi tambahan yaitu pada tahun 1998, Saudara Ronald Tabalujan dengan **TERGUGAT-I** yang telah mengadakan persetujuan bersama untuk perpanjangan sewa dan atau kesepakatan atas sewa-menyewa tanah tersebut yaitu diperpanjang sampai dengan Tahun 2027 dihadapan **TURUT TERGUGAT**, namun belum sempat ditandatangani oleh **TURUT TERGUGAT**;-----

28) Bahwa di Tahun 2004, **TERGUGAT-I** telah membuat surat pernyataan tertulis, yang ditujukan kepada **PENGGUGAT** menyatakan tidak ada keberatan perpanjangan sewa tanah dengan **PENGGUGAT** sampai dengan Tahun 2027;-----



29) Namun secara sepihak, pada tanggal 03 Maret 2007, **TERGUGAT-I** dan ahli waris yang lain yaitu : **TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V**, membuat surat pernyataan tidak bersedia memperpanjang sewa tersebut. Ini menunjukkan perbuatan **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** dimaksud adalah perbuatan melawan hukum dan mempunyai itikad tidak baik, karena faktanya masih ada sengketa kepemilikan saham di internal perusahaan **PENGGUGAT**, yang belum tuntas alias belum berkekuatan hukum tetap;-----

30) Bahwa pada akhir tahun 2007, sebenarnya **PENGGUGAT** sudah berencana untuk melunasi uang jasa sewa-menyewa perpanjangan objek tanah dimaksud, namun atas saran Ketua Pengadilan Negeri Denpasar pada waktu itu, sebaiknya dilakukan pembayaran hal tersebut, setelah ada keputusan hukum berkekuatan hukum tetap atas kasus hukum yang diadili di Pengadilan Negeri Denpasar yang menyangkut **PENGGUGAT**, dan saran ini diterima oleh **PENGGUGAT** sehingga menunda pembayaran perpanjangan sewa-menyewa objek tanah tersebut;-----

31) Bahwa pada tanggal 20 pebruari 2008, **TERGUGAT-I** melalui kuasa hukumnya, Tuan Gede indria meminta untuk mengosongkan Hotel dimaksud dan menyampaikan telah membatalkan sepihak perjanjian sewa-menyewa No.: 05 tahun 1990, hal mana bertentangan berdasarkan isi perjanjian dimaksud sewa menyewa objek tanah masih berlaku terhitung sejak tanggal **07 Desember 2007** sampai dengan tanggal **07 Desember 2027**;-----

32) Bahwa berdasarkan **Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata**, bahwa perpanjangan sewa-menyewa No.: 05 tahun 1990 dimaksud dibuat kesepakatan oleh Para Pihak yaitu **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V**, dan **TERGUGAT-I** menyetujuinya;-----

33) Bahwa sekitar tanggal 14 Maret 2008, **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V**, membawa massa lebih dari 40 (empat puluh) orang untuk merampas paksa seluruh kunci-kunci Hotel dimaksud, hal mana membuat ketakutan pegawai dan tamu-tamu Hotel yang menginap pada saat itu, serta saluran telepon diputus,

*Hal 12 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps*



sehingga manajemen internal **PENGGUGAT** tidak bisa berhubungan keluar dan atau berkomunikasi dengan Pihak-pihak lain eksternal dari mitra bisnis dan atau konsumen **PENGGUGAT** dan ironisnya tindakan ini dilakukan dihadapan aparat kepolisian, hal mana sudah dibuatkan laporan kepolisian kepada aparat kepolisian setempat, namun kenyataannya areal tersebut dikenakan police line, para tamu dan manajemen tidak diperkenankan masuk, namun **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** leluasa keluar masuk Hotel;-----

34) Bahwa dari dalil nomer 28 diatas, dapat disampaikan bahwa **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** menggunakan cara-cara licik dan kotor dengan menerima uang dari **PENGGUGAT**, namun tidak memberikan objek tanah untuk disewa, dan merampas bangunan hotel yang sudah didirikan oleh **PENGGUGAT**;-----

35) Bahwa tindakan lebih sadis lagi penghuni tamu Hotel disuruh keluar berikut barang-barangnya dan **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** menyuruh preman untuk mengusir paksa tamu hotel dari mancanegara sebanyak 17 orang untuk keluar dari Hotel, sampai 17 (tujuh belas ) orang tersebut membuat surat protes ke kedutaan masing-masing negara atas perlakuan yang tidak manusiawi yang dilakukan oleh **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V**;-----

36) Bahwa ironisnya selanjutnya **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** dengan sengaja menyapakan seluruh dokumen-dokumen, asset-asset barang milik **PENGGUGAT** yang ada didalam Hotel, hal mana berdasarkan faktual dan informasi terkini bahwa Hotel dimaksud sudah dikontrakkan oleh **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** dengan pihak lain dan inventaris seluruhnya tidak ada yang bisa diselamatkan;-----

37) Bahwa perbuatan perampasan, pengosongan, dan penguasaan secara melawan hak yang dilakukan oleh **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** dikualifisir adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan dan perbuatan melawan hukum dan hal dimaksud bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara, menyebutkan bahwa :

**a.Pasal 1365 KUHPerdara :**

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

38) Bahwa **PENGGUGAT** merasa ditipu dan dirampas hak-haknya selaku penyewa yang sah yang masih aktif atas Hotel, dimana **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** sudah menerima uang dari **PENGGUGAT**, namun tidak memenuhi komitmennya, lebih parah lagi dirampas dengan cara paksa oleh **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V**, yang tentunya berdampak besar terhadap kerugian materill dan immaterill atas aspek investasi yang telah ditanam oleh **PENGGUGAT** baik untuk pembangunan Hotel dimaksud, maupun atas seluruh biaya sewa yang telah dikeluarkan oleh **PENGGUGAT**, serta reputasi nama hotel **PENGGUGAT** dihadapan seluruh rekan bisnis **PENGGUGAT**, dengan perincian kerugian materill dan immaterill, sebagai berikut :

A. Kerugian Materill sebesar -----

**Rp. 103,316,580,000.-**

*(seratus tiga milyar tiga ratus enam belas juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah)*

Dengan perincian sebagai berikut :

NO	DAFTAR KERUGIAN	NILAI SEBESAR (dalam bentuk rupiah)
1.	Total nilai pembelian saham pada waktu itu adalah sebesar -----USD\$ <b>4,000,000.-</b> ( <i>empat juta dollar amerika</i> ), dikonversikan dalam bentuk rupiah adalah equivalent sebesar <b>Rp. 56,000,000,000.-</b> ( <i>lima puluh enam milyar rupiah</i> ) (kurs pada saat tanggal diajukan gugatan ini adalah 1 USD\$ = Rp. 14,000.-).	<b>Rp. 56,000,000,000.-</b>



2.	Total yang sudah dibayarkan uang perpanjangan sewa-menyewa objek tanah oleh <b>PENGGUGAT</b> , yaitu <b>USD\$ 305,470.- (tiga ratus lima ribu empat ratus tujuh puluh ribu dollar amerika)</b> dikonversi dalam bentuk rupiah menjadi equivalent sebesar <b>Rp. 4,276,580,000.- (empat milyar dua ratus tujuh puluh enam ribu lima ratus delapan puluh ribu rupiah)</b> (Nilai kurs pada saat tanggal diajukannya gugatan ini adalah 1 USD\$ = 14,000)	<b>Rp. 4,276,580,000.-</b>
3.	Rata-rata keuntungan bersih Hotel Bali Great Jaya Bungalows = Rp. 2,000,000.- / Tahun (Per tahun), berdasarkan laporan keuangan tahun 2002, yang dikeluarkan oleh Kantor Akuntan Publik Gunarsa.  Jangka waktu perpanjangan sewa = 2008 s/d 2027 (lamanya 20 tahun)  Nilai yang harusnya diperoleh selama 20 tahun, yaitu :  = (20 tahun X rata-rata keuntungan bersih per tahun)  = 20 X Rp. 2,000,000,000.-  = <b>Rp. 40,000,000,000.-</b>	<b>Rp. 40,000,000,000.-</b>
	<b>GRAND TOTAL</b>	<b>Rp. 103,316,580,000.-</b>

B. Kerugian Immaterill adalah sebesar-----

**Rp. 10,000,000,000.-**

**(sepuluh milyar rupiah)**

Dikarenakan perampasan secara melawan hukum dan tidak berperikemanusiaan, banyak karyawan Penggugat yang menuntut

Hal 15 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



pesangon kepada **PENGGUGAT**, hancurnya reputasi bisnis **PENGGUGAT** dihadapan mitra bisnis ( baik wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara) dan lingkungan masyarakat (baik instansi pemerintah dan instansi swasta serta masyarakat umum) dan kerugian lainnya yang tidak terwujud secara fisik, utang **PENGGUGAT** yang semakin menumpuk karena tidak mempunyai sumber pendapatan;-----

39) Bahwa **PENGGUGAT** khawatir **TERGUGAT-I**, **TERGUGAT-II**, **TERGUGAT-III**, **TERGUGAT-IV**, **TERGUGAT-V** lalai dalam melaksanakan putusan provisi ini, untuk itu **PENGGUGAT** memohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat, agar **TERGUGAT-I**, **TERGUGAT-II**, **TERGUGAT-III**, **TERGUGAT-IV**, **TERGUGAT-V** secara tanggung renteng dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp. 100,000,000.- (seratus juta rupiah)** per hari, terhitung sejak **TERGUGAT-I**, **TERGUGAT-II**, **TERGUGAT-III**, **TERGUGAT-IV**, **TERGUGAT-V** lalai melaksanakan putusan ini;-----

40) Bahwa gugatan **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT-I**, **TERGUGAT-II**, **TERGUGAT-III**, **TERGUGAT-IV**, **TERGUGAT-V** dan **TURUT TERGUGAT** merupakan bukti-bukti otentik yang kuat secara hukum, untuk itu **PENGGUGAT** mohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim agar kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi verzet dan upaya hukum lainnya (uit voorbaar bij voorraad);-----

41) Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua gugatan **PENGGUGAT** tersebut diatas dan dikarenakan dikuatirkan **TERGUGAT-I** akan memindahkan kepemilikan hak atas asset kepada orang lain, maka demi kepastian hukum dan keadilan, agar gugatan ini tidak hampa/sia-sia (illusoir), maka **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, agar kiranya berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tiga (3) bidang tanah milik **PENGGUGAT** dan para ahli waris almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma, yaitu :

- a. Sebidang tanah sertifikat hak milik No.: 1431/Desa kuta, seluas 7600m<sup>2</sup> (tujuh ribu enam ratus meter persegi) seperti diuraikan didalam surat ukur sementara, tanggal dua puluh lima juni seribu



sembilan ratus delapan puluh empat, Nomor (1085/1984/1985,  
Daftar Penghasilan Nomor : 5451/1984;-----

b. Sebidang tanah sertifikat hak milik No.: 1432/Desa Kuta, seluas  
1770 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) seperti  
diuraikan didalam surat ukur sementara tanggal dua puluh lima  
juni seribu sembilan ratus delapan puluh empat (25-6-1984)  
nomor 1086/1984/1985, Daftar Penghasilan Nomor :  
54354/1984;-----

c. Sebidang tanah sertifikat hak milik No.: 1433/Desa Kuta, seluas  
4700 m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus meter persegi) seperti diuraikan  
didalam surat ukur sementara tanggal dua puluh lima juni seribu  
sembilan ratus delapan puluh empat (25-6-1984) Nomor  
1087/1984/1985) Daftar penghasilan Noor 5455/1984;-----

ketiga-tiganya terletak di propinsi daerah tingkat I Bali,  
Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa  
Kuta, Satu dan lain seperti ternyata didalam sertifikat tersebut  
yang dikeluarkan pihak berwajib di kabupaten badung, semuanya  
tertanggal sembilan agustus seribu sembilan ratus delapan puluh  
empat) dan tertulis atas nama almarhum I Gusti Gede Raka  
Wiratma selaku suami **TERGUGAT-I** sampai putusan perkara ini  
berkekuatan hukum tetap;-----

43) Bahwa dikarenakan terdapat penguasaan secara melawan hak atas  
Hotel dimaksud, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Perkara  
aquo untuk menghukum dan memerintahkan **TERGUGAT-I**,  
**TERGUGAT-II**, **TERGUGAT-III**, **TERGUGAT-IV**, **TERGUGAT-V** secara  
bersama-sama untuk menghentikan sementara operasional dan aktivitas  
Hotel, yang saat ini dikuasai oleh **TERGUGAT-I**, **TERGUGAT-II**,  
**TERGUGAT-III**, **TERGUGAT-IV**, **TERGUGAT-V** secara melawan hukum  
maupun pihak ketiga yang ditunjuk oleh **TERGUGAT-I**, **TERGUGAT-II**,  
**TERGUGAT-III**, **TERGUGAT-IV**, **TERGUGAT-V** selaku penyewa dan  
tindakan lain terkait aktivitas Hotel tersebut sampai dengan putusan  
perkara ini berkekuatan hukum tetap serta menyatakan **PENGGUGAT**  
adalah Pemilik yang sah secara hukum atas Hotel dan perpanjangan  
sewa-menyewa objek tanah masih berlaku sampai dengan 07 Desember

Hal 17 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2027, berdasarkan akte No.: 59, tertanggal 17 Juli 1989 yang dibuat oleh

**TURUT TERGUGAT**;-----

44) Bahwa mengingat gugatan dalam perkara ini didasarkan pada bukti yang kuat dan otentik, oleh karenanya gugatan **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** dan **TURUT TERGUGAT** baik dalam provisi maupun didalam pokok perkara mohon untuk dikabulkan seluruhnya dan menghukum **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** dan **TURUT TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara ini;-----

45) Serta menghukum **TERGUGAT-VI** dan **TURUT TERGUGAT** untuk mematuhi seluruh isi putusan ini sampai dengan berkekuatan hukum tetap;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Kami memohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar** yang memeriksa perkara aquo, untuk dapat memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** telah melakukan perbuatan melawan hukum, bertentangan dan telah melanggar **Pasal 1365 KUHPerdata**;---
3. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah Pemilik yang sah secara hukum atas Hotel dan perpanjangan sewa-menyewa objek tanah masih berlaku sampai dengan 07 Desember 2027, berdasarkan akte No.: 59, tertanggal 17 Juli 1989 yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT**;-----
4. Menghukum **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** secara tanggung renteng untuk membayar nilai kerugian yaitu sebesar :
  - a. Kerugian Materill dengan nilai sebesar-----  
**Rp. 103,316,580,000.- (seratus tiga milyar tiga ratus enam belas juta lima ratus delapan puluh rupiah).**

Hal 18 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kerugian Immateril dengan nilai sebesar-----  
**Rp. 10,000,000,000.- (sepuluh milyar rupiah)** atas kerugian perampasan, pengosongan, penguasaan secara melawan hak Hotel milik **PENGUGAT** terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;-----

5. Menghukum **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** secara tanggung renteng untuk membayar uang dwangsom (paksa) sebesar **Rp. 100,000,000.- (seratus juta rupiah)** per hari terhitung sejak **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** lalai melaksanakan putusan ini;-----

6. Menyatakan Putusan ini dapat dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet dan upaya hukum lainnya (**uit voorbaar uit voorraad**);-----

7. Meletakkan sita jaminan terhadap meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tiga (3) bidang tanah milik **PENGUGAT** dan para ahli waris almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma, yaitu :

a. Sebidang tanah sertifikat hak milik No.: 1431/Desa kuta, seluas 7600m<sup>2</sup> (tujuh ribu enam ratus meter persegi) seperti diuraikan didalam surat ukur sementara, tanggal dua puluh lima juni seribu sembilan ratus delapan puluh empat, Nomor (1085/1984/1985, Daftar Penghasilan Nomor : 5451/1984;-----

b. Sebidang tanah sertifikat hak milik No.: 1432/Desa Kuta, seluas 1770 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) seperti diuraikan didalam surat ukur sementara tanggal dua puluh lima juni seribu sembilan ratus delapan puluh empat (25-6-1984) nomor 1086/1984/1985, Daftar Penghasilan Nomor : 54354/1984;-----

c. Sebidang tanah sertifikat hak milik No.: 1433/Desa Kuta, seluas 4700 m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus meter persegi) seperti diuraikan didalam surat ukur sementara tanggal dua puluh lima juni seribu sembilan ratus delapan puluh empat (25-6-1904) Nomor 1087/1984/1985) Daftar penghasilan Noor 5455/1984;-----

Hal 19 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



ketiga-tiganya terletak di propinsi daerah tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Desa Kuta, satu dan lain seperti ternyata didalam sertifikat tersebut yang dikeluarkan pihak berwajib di kabupaten badung, semuanya tertanggal sembilan agustus seribu sembilan ratus delapan puluh empat) dan tertulis atas nama almarhum I Gusti Gede Raka Wiratma selaku suami **TERGUGAT-I**, sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;-----

09. Menghukum dan Memerintahkan **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** secara bersama-sama untuk menghentikan sementara operasional dan aktivitas Hotel Bali Holiday Resort yang saat ini dikuasai oleh **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** secara melawan hukum, maupun pihak ketiga yang ditunjuk oleh **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V** selaku penyewa dan tindakan lain terkait aktivitas Hotel tersebut sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;-----

10. Menghukum **TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT** untuk mematuhi seluruh isi putusan ini sampai dengan berkekuatan hukum tetap;-----

11. Menghukum **TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV, TERGUGAT-V, TERGUGAT-VI** untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;-----

**Subsida:**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya yaitu HENDRICUS SIDABUTAR, SH sebagaimana dalam surat kuasa tersebut diatas ; Sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya yaitu GEDE INDRIA, SH.MH sesuai dengan surat kuasa tanggal 14 September 2015 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 September 2015 nomor 1499/Daf/2015 ; Tergugat VI yang dalam persidangan dinyatakan telah

Hal 20 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



meninggal dunia oleh pihak Tergugat dan kemudian Majelis memerintahkan untuk memanggil ahli waris dari Tergugat VI namun ahli waris Tergugat VI tidak pernah datang menghadap kepersidangan dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap kepersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relas panggilan / Pengumuman melalui mass media tanggal 4 Desember 2015, tanggal 14 Desember, dan 6 Januari 2016 ; Turut Tergugat datang menghadap diwakili kuasanya I Nengah Laba,SH.MH sesuai dengan surat kuasa tanggal 1 Oktober 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Oktober 2015 nomor 1547/Daf/2015 ;

Menimbang, bahwa majelis telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, melalui mediator, hakim Pengadilan Negeri Denpasar bernama : SUTRISNO,SH.MH, namun pada tanggal 12 Mei 2016 usaha perdamaian tersebut tidak berhasil maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh kuasa penggugat;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V mengajukan Eksepsi dan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **I. Dalam Eksepsi (ekceptief verweer):**

### **1. Eksepsi "nebis in idem".**

- 1.1. Bahwa terhadap subyek dan obyek serta dalil posita dan petitum dalam perkara sekarang ini adalah sama dengan perkara terdahulu yang telah diputus dan **telah pula mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)**, sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 472/Pdt. G/2007/PN. Dps, tanggal 1 Juli 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 13/PDT/2009/PT. DPS, tanggal 7 April 2009 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2010, tanggal 9 Juni 2010;
- 1.2. Bahwa dalam perkara terdahulu PT. Bali Great Jaya Bungalows yang diwakili oleh KOESNODEWO THEDJOISWORO selaku Direktur berkedudukan sebagai Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi (sekarang Penggugat) pihak yang kalah, sedangkan Ny. I GUSTI AYU KETUT LATI alias Ny. RAKA WIRATMA berkedudukan sebagai Tergugat/Terbanding/ Termohon Kasasi (sekarang Tergugat I) pihak yang menang;

Hal 21 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



- 1.3. Bahwa disamping itu juga perkara sekarang ini subyek dan obyeknya sama dengan perkara terdahulu yang telah diputus dan telah pula mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 205/Pdt. Plw/2007/PN. Dps, tanggal 9 Januari 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 85/PDT/2008/PT. DPS, tanggal 4 September 2008 (tidak ada upaya hukum kasasi). Bahwa dalam perkara tersebut Nyonya I Gusti Ayu Ketut Lati alias Nyonya Raka Wiratma berkedudukan sebagai Pelawan (sekarang Tergugat I) pihak yang menang, sedangkan PT. Bali Great Jaya Bungalows berkedudukan sebagai Turut Terlawan I (sekarang Penggugat) dan R. Raj Singam sebagai Terlawan dan Ronald Jessie Tabuluyan sebagai Turut Terlawan II kesemuanya orang ini adalah pengurus PT. Bali Great Jaya Bangalows pihak yang kalah;
- 1.4. Bahwa oleh karena obyek dan subyek perkara serta dalil posita dan petitumnya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana disebutkan di atas, maka gugatan penggugat adalah ***nedis in idem*** (vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 13 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969, Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976, Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002, yang doktrin atau kaedah hukumnya menyatakan: "*subjek dan objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) maka gugatan dinyatakan Ne bis in idem*");
- 1.5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata dan merujuk Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung sebagaimana disebutkan diatas adalah berdasarkan hukum terhadap gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan memenuhi azas *ne bis in idem*, sehingga terhadap gugatan *a quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan sebagai gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verdklaard*);

## 2. Eksepsi "obscuur libeli".

Tergugat VI (Lie Djin Sin) telah meninggal dunia.

- Bahwa penggugat yang menggugat orang yang telah meninggal dunia yaitu orang yang bernama Lie Djin Sin (Tergugat VI) adalah orang yang tidak lagi berkedudukan sebagai subyek hukum yang dapat

Hal 22 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



digugat, sehingga tidak dapat didudukan sebagai pihak dalam perkara ini;

- Bahwa untuk mengatasi hal yang demikian itu, penggugat melakukan perubahan gugatan dengan cara mengganti dan memasukkan ahli waris dari Lie Djin Sin dan kemudian diumumkan melalui media cetak (surat kabar) terbitan Bali akan tetapi ahli waris Lie Djin Sin tidak hadir dalam persidangan;
- Bahwa oleh karena penggugat menggugat oleh yang telah meninggal dunia, maka gugatan penggugat menjadi tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke verklaard*);

## 2.2. Perlu dijatuhkan putusan sela.

- Bahwa obyek sengketa (bidang-bidang tanah hak milik Tergugat I) yang dahulu di atasnya berdiri bangunan hotel yang dikenal dengan nama "Hotel Bali Holiday Resort" pada saat disewa oleh Penggugat (Perjanjian Sewa Menyewa No. 25, tgl 11 Desember 1987 dan telah berakhir pada tanggal 7 Desember 2007), karena sekarang ini telah berubah menjadi bangunan dengan nama "Hotel Puri Saron", telah terikat dibawah perjanjian "SEWA MENYEWAKAN TANAH" Nomor : 23, Rabo, tanggal 19 Nopember 2008 oleh dan diantara Tergugat I, II dan III sebagai **Pihak Pertama-Yang Menyewakan** dengan Drs. I KETUT PUTRA SUARTHANA, MM. Doctor of Phylosofi, sebagai **Pihak Kedua-Penyewa**, dalam jangka waktu sewa menyewa selama 20 (duapuluh) tahun terhitung dari sejak tanggal 5 April 2008 dan berakhir pada tanggal 5 April 2028;
- Bahwa tanah-tanah tersebut telah dikuasai, ditempati, dinikmati dan dihasili oleh Drs. I KETUT PUTRA SUARTHANA, MM. Doctor of Phylosofi, selaku Penyewa yang memiliki itikad baik maka haruslah mendapat perlindungan hukum;
- Bahwa oleh karena Drs. I KETUT PUTRA SUARTHANA, MM. Doctor of Phylosofi **tidak didudukan** sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan menjadi kurang pihak dan tidak sempurna;
- Bahwa untuk melindungi Drs. I KETUT PUTRA SUARTHANA, MM, Doctor of Phylosofi selaku pemegang hak sewa yang beritikad baik, maka Para Tergugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini terlebih dahulu menjatuhkan **putusan sela**

Hal 23 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



untuk menarik pihak ketiga : Drs. I KETUT PUTRA SUARTHANA, MM,  
Doctor of Phylosofi sebagai pihak **vrijwaring** dalam perkara ini;

2.4. **Gugatan Penggugat dicorek dari daftar perkara atau digugurkan.**

- Bahwa Penggugat (PT. Bali Great Jaya Bangalows yang dalam hal ini diwakili oleh Direkturnya Tuan Garlia Soeriadilaga) yang mengaku dan menuliskan beralamat di Jl. Abimanyu Seminyak, Legian, Kuta, Prov. Bali adalah **tidak benar dan mengada-ada**. Bahwa di Desa Seminyak Legian Kuta Badung **tidak ada lokasi (setempat) dikenal dengan Jalan Abimanyu**, jikalau lokasi yang dimaksud tempat dari pada Bali Great Jaya Bungalows, setempat dikenal dengan Jalan Camplung Tanduk, Seminyak, Legian, Kuta, Badung;
- Bahwa oleh karena itu maka pada saat jurusita Pengadilan Negeri Denpasar, atas perintah Hakim Mediator memanggil penggugat asli (prinsipal) untuk hadir dipersidangan dalam rangka memenuhi dan melaksanakan PERMA No. 1 Tahun 2016, jurusita tidak menemukan Penggugat asli (principal) di alamat yang tertera dalam gugatan tersebut;
- Bahwa selama persidangan mediasi Penggugat asli (principal) tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut, sedangkan pihak Tergugat I s.d. V dan Tergugat VII (principal) hadir lebih dari satu kali;
- Bahwa penggugat tidak pernah beralamat di Jl. Abimanyu Seminyak, Legian, Kuta, Badung sebagaimana dicantumkan dalam surat gugatan, karena alamat tersebut adalah merupakan alamat "**Hotel Puri Saron**", maka penggugat yang menggunakan alamat tersebut adalah tidak sah;
- Bahwa untuk menjaga wibawa pengadilan, penggugat tidak menaati PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, lagi pula dari sebab Penggugat tidak beralamat sesuai dengan surat gugatannya, penggugat tidak pernah hadir dipersidangan mediasi, maka sudah sepatutnya perkara aquo dikeluarkan atau dicoret dari daftar perkara Pengadilan Negeri Denpasar atau digugurkan;

## II. Dalam Pokok Perkara

### Jawaban Dalam Pokok Perkara (Verweer ten principale).

Hal 24 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1. Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tidak perlu, maka dalil bantahan/tangkisan dalam eksepsi berlaku secara *mutatis mutandis* dalam jawaban pokok perkara (*verwer ten principale*);
- 2.2. Bahwa Tergugat I s.d. Tergugat V menolak dalil-dalil gugatan penggugat untuk seluruhnya, kecuali hal yang diakui dan dibenarkan;
- 2.3. Bahwa penggugat telah mengakui dan membenarkan bidang-bidang tanah SHM No. 1431/Desa Kuta, Luas 7.600 M2, SHM No. 1432/Desa Kuta, Luas 1.770 M2, SHM No. 1433/Desa Kuta, Luas 4.700 M2 adalah sah hak milik Tergugat I. Akan tetapi Para Tergugat menolak untuk disebut sebagai obyek sengketa;
- 2.4. Bahwa terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan di atas, penggugat tidak mempunyai hak apapun terhadap bidang-bidang tanah tersebut, dengan demikian gugatan penggugat tanpa dasar hukum, sehingga sudah sepatutnya **petitum angka-3 ditolak**;
- 2.5. Bahwa terhadap gugatan terdahulu Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan No. 472/Pdt.G/2007/PN.Dps, tanggal 1 Juli 2008, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
  - I. DALAM EKSEPSI :
    - Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;
  - II. DALAM POKOK PERKARA :
    - A. DALAM KONVENSI :
      - Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya ;
    - B. DALAM REKONVENSI :
      1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
      2. Menyatakan hukum bahwa tanah dan bangunan Hotel Bali Holiday Resort adalah sah hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
      3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
      4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Hotel Bali Holiday Resort tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam keadaan lasia dan tanpa beban apapun;

Hal 25 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



5. Menyatakan hukum putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan verzet, banding, kasasi dan Peninjauan Kembali dan atau upaya hukum lainnya;

6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya ;

**III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 409.000,- (empat ratus sembilan ribu rupiah) ;

2.6. Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusannya No. 13/PDT/2009/PT.DPS, tanggal 7 April 2009, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi : PT. Baligreat Jaya Bungalows;

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 1 Juli 2008 Nomor : 472/Pdt.G/2007/PN.Dps., yang dimohonkan banding ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 1 Juli 2008 Nomor : 472/Pdt.G/2007/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut

**DALAM REKONVENSI :**

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 1 Juli 2008, Nomor : 472/Pdt.G/2007/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Pemanding/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 11.000,- (sebelas ribu rupiah);

2.7. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut diberitahukan kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam

*Hal 26 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps*



Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 26 Mei 2009, kemudian Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding, mengajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 09 Juni 2009, akan tetapi memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut diserahkan pada tanggal 25 Juni 2009;

- 2.8. Bahwa permohonan kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 9 Juni 2009, sedangkan penerimaan memori kasasi barulah pada tanggal 25 Juni 2009 dengan demikian penerimaan permohonan kasasi tersebut telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang No. 18 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan **tidak dapat diterima**;
- 2.9. Bahwa dalam tingkat kasasi atas permohonan Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi, Majelis Hakim Agung telah menjatuhkan putusan No. 252 K/PDT/2010, tanggal 9 Juni 2010, yang amarnya sebagai berikut:

#### M E N G A D I L I

- Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. BALI GREAT JAYA BUNGALOWS tersebut tidak dapat diterima;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

2.10. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 205/Pdt. Plw/2007/PN. Dps, 16 Januari 2008 amarnya adalah :

1. Menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang benar;
2. Menyatakan pelawan sebagai pemilik bangunan hotel dengan nama Hotel Bali Holiday Resort dan pemilik tanah yang terletak di Jl. Diana Pura Seminyak, Legian Kuta Bali;
3. Menyatakan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 15 Juni 1995 No. 95/Pdt. G/1995/PN. Dps dan penetapan lelang tanggal 12 September 2003 No. 95/Pdt. G/1995/PN. Dps tidak sah dan tidak berharga;
4. Memerintahkan kepada jurusita Pengadilan Negeri Denpasar untuk mengangkat sita jaminantanggal 15 Juni 1995 No. 95/Pdt.

Hal 27 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

G/1995/PN. Dps dan penetapan lelang tanggal 12 September 2003 tersebut;

5. Menolak gugatan pelawan selain dan selebihnya;
6. Menghukum Terlawan, Turut Terlawan I dan Tururt Terlawan II membayar biaya perkara sebesar Rp. 594.000. (lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) secara tanggung renteng;

2.11. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut di atas telah dimohonkan banding oleh Para Terlawan, dan telah diputus Pengadilan Tinggi Denpasar No. 85/PDT/2008/PT. DPS, tanggal 4 September 2008 yang amarnya: menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut (terhadap putusan ini tidak ada upaya hukum kasasi);

2.12. Bahwa berdasarkan bantahan sebagaimana diuraikan di atas, terbukti bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah SHM No. 1431/Desa Kuta, SHM No. 1432/Desa Kuta, dan SHM No. 1433/Desa Kuta beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang dikenal dengan Hotel Puri Saron, dan permohonan sita jaminan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga **pitutum angka-3 dan 7 harus ditolak**;

2.13. Bahwa benar bidang-bidang tanah tersebut diatas pernah disewakan sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa No. 25, tanggal 11 Desember 1987 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat, sewa menyewa tersebut berlangsung selama 20 (dua puluh) tahun yaitu dari tanggal 7 Desember 1987 dan berakhir pada tanggal 7 Desember 2007, antara Tergugat I (I Gusti Ayu Ketut Lati alias Nyonya Raka Wiratma) dengan Tergugat VI (Lie Djin Sin yang sekarang telah meninggal dunia);

2.14. Bahwa benar terjadi perubahan akta sewa menyewa No 25, tanggal 11 Desember 1987 yang dituangkan dalam akta No. 104, tanggal 25 Pebruari 1988, tentang Perubahan khususnya Pasal 15. *Jika waktu tersebut dalam Pasal 1 di atas telah lampau, penyewa diperbolehkan memperpanjang jangka waktu sewa menyewa ini berikut bangunan-bangunan yang telah dan/atau akan didirikan dalam waktu 20 (duapuluh) tahun dengan harga yang sesuai pada saat itu“;*

2.15. Bahwa Lie Djin Sin kemudian mengoperkan hak sewa atas tanah-tanah tersebut kepada Brian John Lynch selaku Dirut PT. Bali Great Jaya

Hal 28 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



Bungalows pada tanggal 17 Juli 1989, No. 59 tentang Pengoperan Hak Sewa Menyewa, dan mendirikan Hotel yang diberi nama "Bali Holiday Resort", dan jangka waktu berakhirnya sewa menyewa tetap pada tanggal 7 Desember 2007, sesuai dengan Akta No. 25, tanggal 11 Desember 1987;

2.16. Bahwa pernah ada kehendak dari PT. Bali Great Jaya Bungalows yang pada saat itu diwakili oleh Brian John Lynch bermaksud memperpanjang jangka waktu sewa menyewa tanah-tanah tersebut akta No. 05, tanggal 2 Mei 1990 tentang "Perpanjangan Sewa Menyewa" dalam dalam jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun terhitung dari tanggal 7 Desember 2007 s/d 7 Desember 2027, dengan harga sewa menyewa sebesar US. 800.000. (delapan ratus ribu dollar Amerika Serikat), Pasal 2 menentukan bahwa pembayaran: "*Tahap kedua sebesar US. 794.530 (tujuh ratus Sembilan puluh empat ribu lima ratus tiga puluh dollar Amerika Serikat) selambatnya pada tanggal dua Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh (2-8-1990) dengan ketentuan jika pada tanggal dua Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh (2-8-1990) pihak kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa hutang sewa yang wajib dibayar tersebut, maka pembayaran tahap pertama hangus dan perpanjangan sewa menyewa batal, dan berakhirnya hak sewa tetap sebagaimana ditetapkan dalam Akta Pengoperan Hak Sewa tertanggal tujuh belas Juli seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan (17-7-1989), Nomor 59 yang dibuat dihadapan saya, Notaris*";

2.17. Bahwa pada akhirnya tidak pernah terjadi perpanjangan sewa menyewa tanah antara Penggugat (PT. Bali Great Jaya Bungalows) dengan Para Tergugat sebelum dan setelah masa sewanya berakhir pada tanggal 7 Desember 2007, karena pihak kedua (penggugat/PT. Bali Great Jaya Bungalows) tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa hutang sewa yang wajib dibayar tersebut sebagaimana telah diperjanjikan. Hal ini telah diakui dan dibenarkan oleh penggugat sebagaimana posita angka-17 dengan kata-kata "***sehingga pembayaran sisa uang sewa tersebut belum terlaksana***", maka yang sebenarnya wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum adalah Penggugat/PT. Bali Great Jaya Bungalows, sehingga **petitum angka-2 harus ditolak**;

Hal 29 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



- 2.18. Bahwa berdasarkan fakta dan fakta hukum yang termuat dalam putusan badan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta peristiwa-peristiwa atau kejadian-kejadian yang termuat dalam akta-akta notaris sebagaimana diuraikan di atas, maka Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum (ex Pasal 1365 KUHPerdara), sehingga **petitum angka-2 harus ditolak**;
- 2.19. Bahwa oleh karena pembayaran tahap kedua tidak pernah dilakukan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 2 tersebut, uang pembayaran tahap pertama menjadi hangus dan karenanya tidak pernah terjadi perpanjangan sewa menyewa dan dilain pihak Penggugat telah **mengakui** akta perpanjangan sewa menyewa tersebut belum sempat ditandatangani oleh Turut Tergugat (vide posita 27), maka penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi, sehingga **petitum angka-4, 5 dan 6 harus ditolak**;
- 2.20. Bahwa posita angka 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 dan 26 tidak relevan untuk didalilkan kembali, karena perpanjangan sewa menyewa tidak pernah terjadi, PT. Bali Great Jaya Bungalows hanya mempunyai hak sewa untuk menempati tanah-tanah tersebut sampai dengan tanggal 7 Desember 2007, artinya setelah tanggal 7 Desember 2007 Penggugat tidak mempunyai hak apapun atas tanah tersebut;
- 2.21. Bahwa benar pada tanggal 3 Maret 2007 Tergugat I, II, III, IV dan V membuat surat yang ditujukan kepada Penggugat yang isinya: tidak bersedia memperpanjang sewa menyewa tanah tersebut (vide posita angka 29). Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Akta Perpanjangan Sewa Menyewa sebagaimana disebutkan di atas, karena **penggugat terbukti tidak melakukan pembayaran tahap kedua** paling lambat tanggal 2 Agustus 1990, maka perpanjangan sewa menyewa tanah tersebut adalah batal dengan sendirinya dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 2.22. Bahwa para tergugat menolak posita angka 30 karena tidak benar dan mengada-ada, bagaimana mungkin perjanjian perpanjangan sewa menyewa telah batal pada tanggal 2 Agustus 1990, lantas ada rencana membayar jasa sewa menyewa;
- 2.23. Bahwa benar kuasa hukum para tergugat yang bernama GEDE INDRIA, SH. atas permintaan para tergugat untuk menulis surat tanggal 20 Pebruari 2008 yang isinya agar penggugat mengosongkan tanah

Hal 30 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



tersebut karena masa sewa telah habis dan berakhir pada 7 Desember 2007 adalah suatu tindakan yang sah menurut hukum;

2.24. Bahwa oleh karena ketentuan Pasal 2 Perpanjangan Sewa Menyewa No. 5, tanggal 2 Mei 1990 tidak dijalankan kewajibannya oleh Penggugat dan karenanya menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka **posita angka 32 harus ditolak**;

2.25. Bahwa para tergugat menolak dalil posita angka 33, 34, 35, 36 dan 37 karena tidak relevan lagi untuk didalilkan, terhitung sejak tanggal 7 Desember 2007 penggugat tidak mempunyai hak apapun terhadap tanah-tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, sehingga para tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hak subyektif penggugat, maka terhadap para tergugat **tidak patut dinyatakan** melakukan perbuatan melawan hukum (ex Pasal 1365 KUHPerdata);

2.26. Bahwa para tergugat menolak dalil posita angka 38, karena tidak melakukan perampasan atau penipuan atas hak sewatanah tersebut, di atas sudah dijelaskan bahwa terhitung tanggal 7 Desember 2007 hak sewa menyewa penggugat telah habis, dan untuk itu para tergugat meminta agar penggugat membaca secara cermat dan seksama putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut;

2.27. Bahwa para tergugat jangan diikutkan dan tidak ingin ikut campur tangan atas persoalan internal yang melilit PT. Bali Great Jaya Bangalows, silahkan selesaikan sendiri, maka oleh karena itu **posita angka 38 harus ditolak**;

2.28. Bahwa dalil posita angka 39, 40, 41, 42, 43 dan 44 yang didalamnya memuat tuntutan provisi tetapi dalam petitum tidak ada dan tidak memenuhi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku dan juga mengenai perbuatan melawan hukum yang merupakan tuntutan pokok. Bahwa oleh karena dalil posita dan tuntutan pokok telah ditolak/dibantah, maka **dalil posita angka 39 s/d 44 harus juga ditolak**;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, Para Tergugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar :

*Hal 31 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps*



**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V;
- Menyatakan gugatan penggugat "nebis in idem" dan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijik verklaard*)

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini.

**JAWABAN TURUT TERGUGAT**

I. Dalam eksepsi

1.1 Bahwa gugatan penggugat adalah tidak jelas atau kabur (obscuur libel), terutama subjek gugatan yaitu tergugat VI Lie Djin Sin adalah almarhum, artinya telah meninggal terlebih dahulu sebelum gugatan auo didaftarkan di pengadilan Negeri Denpasar.....

Setelah dilakukan persidangan penggugat melakukan perubahan gugatan dengan menggugat ahli waris dari almarhum Lie Djin Sin, akan tetapi dari perubahan tersebut tidak secara signifikan menjadikan gugatan penggugat jelas dan tegas, akan tetapi masih tetap dalam koridor kabur atau tidak jels (obscuur libel). Mengingat ahli waris almarhum Lie Djin Sin itu ada beberapa, siapa-siapa saja, maksudnya siapa yang digugat, hendaknya secara hukum harus jelas, tegas, siapa orang atau person nya yang digugat, itu tidak disebutkan secara rinci dalam gugatan. Hal ini akan berdampak nantinya pada eksekusi apabila gugatan penggugat dikabulkan, yakni dapat dipertanyakan siapa (orangnya) yang dieksekusi!

Oleh karena penggugat menuntut orang yang telah meninggal, serta menggugat ahli waris yang oleh tidak jelas subjek hukumnya maka melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar setelah memeriksa dan mengadili hendaknya diputus dengan putusan yang dinyatakan tidak dapat diterima atau N.O. (*Niet Onvanklijke*);-----

1.2 bahwa tuntutan maupun gugatan terhdap turut tergugat tidak sinkron atau tidak nyambung antara posita gugatan dengan petitum tidaklah nyambung yakni tidak ada pada posita menguraikan turut tergugat melakukan perbuatan melawan

Hal 32 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, akan tetapi dihukum pada petitum gugatan, oleh karenanya maka terhadap gugatan penggugat patut untuk dijatuhi putusan N.O. (Niet Onvanklijke Verklaard);-----

## II DALAM POKOK PERKARA

Bahwa untuk menghindari penggunaan kalimat yang berulang, maka dalam bantahan/tangkisan pada eksepsi diberlakukan kembali secara mutatis mutandis pada jawaban pokok perkara ini.

Bahwa tutur tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat sepanjang ditujukan pada tutur Tergugat, kecuali hal yang diakui dan dibenarkannya; yakni di angka 27, angka 40, angka 44 di posita gugatan;

Bahwa dalam uraian peristiwa atau pada fundamentum petendi surat gugatan penggugat sama sekali tidak ada menyinggung maupun menghuraikan tutur Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dari angka 1 sampai dengan angka 44 di posita, gugatan terkecuali pad aangka 27, yang menyebutkan tahun 1998 saudara Ronald Tabalujan dengan Tergugat I mengadakan persetujuan bersama perpanjangan sewa dst..... dihadapan tutur tergugat, namun belum sempat ditandatangani oleh tutur tergugat

Sedangkan p[ada angka 40 pad aposita gugatan bahwa gugatan penggugata terhadap Tergugat I,II,II,IV,V dan Tuter Tergugat dalam provisi maupun pokok perkara mohon dikabulkan dst.....

Mengingat tidak adanya gugatan menyinggung Tururt Tergugat melakukan perbuatan melwan hukum, maka sepatunya tidak tepat atau kurang tepat Turut Tergugat dihukum untuk mematuhi seluruh isi putusan ini sampai berkekuatan hukum tetap (seperti pada petitum no.10) Sehingga tuntutan menghukum pada Turut Tergugat tidak ada tempatnya oleh karenanya patut untuk ditolak atau dikesampingkan, atau setidak-tidaknya terhadap Turut Tergugat dikeluarkan dari perkara ini;

Demikian eksepsi dan jawaban dari Turut Tergugat sebagaimana terurai diatas, dalam kesempatan pada sidang ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara ini setelah memeriksa dan mengadili sudi menjatuhkan putusan:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat
2. Menyatakan gugatan Penggugat di tolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima N.O. (Niet Onvanklijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara

Hal 33 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya sepanjang mengenai Turut Tergugat
- Menghukum Penggugat untuk membayar perkara dalam perkara ini

Menimbang, bahwa dalam salah satu eksepsi Tergugat I -V, menyatakan perlu dijatuhkan putusan sela oleh karena objek sengketa (Bidang-bidang tanah hak milik Tergugat I) yang dahulu di atasnya berdiri bangunan hotel yang dikenal dengan nama "Hotel Bali Holiday Resort" pada saat disewa oleh penggugat (Perjanjian sewa menyewa No.25, tanggal 11 Desember 1987 dan telah berakhir pada tanggal 7 Desember 2007), sekarang ini telah berubah menjadi bangunan dengan nama "Hotel Puri Saron", telah terikat dibawah perjanjian "SEWA MENYEWAKAN TANAH" Nomor : 23, Rabo, tanggal 19 Nopember 2008 oleh diantara Tergugat I, II, dan III sebagai pihak pertama-yang menyewakan dengan Drs. I Ketut Putra Suarhana, MM. Doctor of Phylosofi, sebagai Pihak Kedua-Penyewa, dalam jangka waktu sewa menyewa selama 20 (dua puluh) tahun terhitung dari sejak tanggal 5 April 2008 dan berakhir tanggal 5 April 2028;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan tanggapan atas eksepsi tersebut yaitu, tidak perlu dijatuhkan putusan sela untuk menarik Dr. I Ketut Putra Suarhana, sebab pihak yang berkepentinganlah yang seharusnya mengajukan diri dan mendaftarkan surat kuasa sebagai pihak dan bukan melalui putusan sela, karena hal itu tidak diatur dalam hukum acara perdata ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I – V dan tanggapan Penggugat tersebut, Majelis Hakim selanjutnya menjatuhkan putusan sela;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang bahwa Tergugat I,II,III, IV dan V melalui kuasanya mengajukan jawaban sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang bahwa dalam jawab jinawab tersebut pihak tergugat I,II,III,IV dan V mengajukan eksepsi tentang ditariknya pihak ketiga Vrijwaring dan Majelis telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I-V untuk menarik pihak ketiga sebagai vrijwaring ;
2. Memerintahkan kepada para pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan atas perkara dimaksud.
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir dalam perkara ini.

Hal 34 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



Menimbang bahwa sebelum dijatuhkan putusan sela Kuasa Penggugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan dan melalui surat tertanggal 4 Agustus 2016 yang diterima di Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 Agustus 2016 Kuasa Penggugat tersebut mengundurkan diri selaku kuasa hukum ;

Menimbang bahwa Majelis memanggil principal /Penggugat PT Bali Great Jaya Bungalows dengan relas panggilan tanggal 15 Agustus 2016, namun ternyata PT Bali Great Jaya Bungalows sudah tidak beroperasi ;

Menimbang bahwa Majelis melanjutkan pemeriksaan perkara ini namun pihak tergugat dan turut tergugat tidak menyampaikan bukti-bukti dan mohon putusan Majelis Hakim :

Menimbang bahwa Penggugat yang telah dipanggil secara sah dan patut pada persidangan berikutnya dengan acara pembuktian namun tidak pernah datang menghadap, Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak sungguh sungguh niatnya untuk mengajukan gugatan di pengadilan ;

Menimbang bahwa oleh karena para pihak belum mengajukan pembuktiannya maka gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa oleh karena dalam perkara ini sudah timbul biaya dan perkara ini terhenti disebabkan oleh Penggugat maka sudah sepantasnya biaya dibebankan kepada penggugat ;

Memperhatikan ketentuan dalam perundang- undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Membebaskan biaya perkara kepada penggugat sebesar Rp 2.376.000

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa tanggal 20 September 2016, dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang dipimpin oleh:MADE SUKERENI, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, I WAYAN SUKANILA, SH.MH., dan I DEWA GEDE SUARDITHA, SH.MH,masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2016 oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu pula oleh: KADEK YULIANI, SH., Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan

*Hal 35 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat I-V, Kuasa Turut Tergugat tanpa hadirnya Penggugat dan Tergugat VI atau ahli warisnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I WAYAN SUKANILA,SH.MH.

MADE SUKERENI, SH. MH.

I DEWA GEDE SUARDITHA,SH.MH

Panitera Pengganti

KADEK YULIANI,SH.

Catatan: -----

Dicatat disini, bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 4 Oktober 2016, Nomor : 628/Pdt.G/2015/PN.Dps, telah diberitahukan kepada Penggugat pada hari Selasa tanggal 1 Nopember 2016, Nomor :628/Pdt.G/2015/PN.Dps ; -

PANITERA PENGGANTI

KADEK YULIANI. SH

Hal 36 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Catatan :

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk menyatakan Banding telah lewat, maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 4 Oktober 2016, Nomor : 628/Pdt.G/2015/PN.Dps, telah berkekuatan hukum tetap sejak hari Rabu tanggal 16 Nopember 2016; -----

PANITERA PENGGANTI

KADEK YULIANI, SH



Untuk salinan resmi ;  
Panitera

Mustafa Djafar,SH.MH  
NIP .19720411 199203 1 001

Catatan :-----

----- Dicatat disini bahwa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri  
Denpasar Nomor : 628/Pdt.G/2015/PN.Dps. tanggal 4 Oktober 2016 ini,  
diberikan kepada dan atas permintaan Penggugat pada hari Selasa tanggal 6  
Desember 2016, dengan perincian biaya sebagai berikut :

- Biaya meterai ..... Rp. 6.000,-
- Upah Tulis .....Rp. 11.100

J u m l a h.....Rp. 17.100,-(tujuh belas ribu seratus rupiah)

Hal 38 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps



No 62/Pdt.G/2015/PN.Dps

4 Oktober 2016

Putus

**MENGADILI:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Membebankan biaya perkara kepada penggugat sebesar Rp 2.376.000

Hal 39 dari 36 halaman Putusan Nomor 628/Pdt/G/2015/PN Dps