



**PUTUSAN**

Nomor 282/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. DIWANGKARA JAYA MAKMUR**, yang diwakili oleh Direktornya yaitu **Tn.**

**IDA BAGUS WISNU BUMI DINAKARA DIWANGKARA**, yang beralamat di Jalan Hang Tuah No.84, Sanur Kaja, Denpasar;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama **ADI SETIAWAN SH., MH., ABIDIN,SH., ANI PURSIANI,SH., ELLY PUSPITA SARI,SH., FERNANDO PARULIAN P.SH., DANIEL SINAMBELA,SH., HAMDANY MASALI,SH., dan MIRZA PRATAMA, SH.,** para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor “ **VICTORY LAW FIRM** “ yang beralamat Jl. Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A-II No.14, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0010/VIF.SK.PDT/IV/2015, tertanggal 10 April 2015,. selanjutnya disebut sebagai **:PENGGUGAT ;**

Melawan :

**PT. DIWANGKARA HOLIDAY VILLA BALI**, dahulu beralamat di Jln. Hangtuah No. 54, Sanur Kaja, Denpasar-BALI, sekarang tidak diketahui keberadaannya, yang selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I;**

**CV. TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY**, dahulu beralamat di Jl. Hangtuah, Sanur Kaja, Denpasar-Bali, sekarang keberadaannya tidak diketahui yang selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT II;**

Dalam hal ini untuk Tergugat I diwakili oleh kuasanya masing-masing bernama:

1. **PUTU SUBADA KUSUMA, SH., KN.**
2. **I WAYAN SURYAWAN, SH.**

Hal 1 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. HAPOSAN SIHOMBING, SH.

Advokat – advokat yang berkantor pada Kantor Hukum PUTU KUSUMA & REKAN dan beralamat di Graha Kusuma, Jalan Patimura No. 67 Denpasar – Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Mei 2015 terlampir;

Pengadilan negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

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

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

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 14 April 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14 April 2015 dalam Registernomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps, mengemukakan sebagai berikut :

#### • LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

1. Bahwa Penggugat adalah sebuah badan hukum yang bergerak dibidang perhotelan dan telah ditunjuk oleh para ahli waris untuk mengelola dan mengurus segala sesuatu terkait tanah dan bangunan yang dikenal dengan hotel Diwangkara, yang beralamat di Jl. Hangtuh No. 84 (dahulu No. 54) Sanur Kaja, Bali, berdasarkan Notulen yang disepakati para ahli waris;
2. Bahwa dalam Notulen tersebut telah disepakati dimana Penggugat berhak dan diberi wewenang serta bertanggung jawab untuk mengurus

Hal 2 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala perizinan dan kelengkapan administrasi lainnya terhadap hotel

Diwangkara milik Penggugat ;

3. Bahwa untuk melaksanakan isi kesepakatannya, Penggugat telah mengajukan dan melakukan proses pengurusan atas segala izin dan kelengkapan administrasi lainnya terkait pengelolaan hotel diwangkara tersebut yang kini sedang diproses pada instansi- instansi terkait untuk itu;
4. Bahwa adapun asset hotel Diwangkara yang dimaksud untuk dikelola dan dipelihara oleh Penggugat adalah berupa tanah dan bangunan hotel sesuai dengan sertifikat hak milik nomor 419/Sanur Kaja, seluas 5.050 m2, yang terletak dalam Provonsi Bali, Kota Denpasar, Kec. Denpasar Selatan, Desa Sanur Kaja, terdaftar atas nama Pewaris (Aim. IDA AYU SUTITI WI RATI alias IDA PENANDA);
5. Bahwa di dalam perjalannannya saat melaksanakan tugas dan kewajibannya sesuai notulen rapat para ahli waris, terdapat pihak lain yang telah melakukan penguasaan fisik atas hotel Diwangkara tersebut, yaitu Tergugat I;
6. Bahwa ternyata kehadiran Tergugat I di hotel Diwangkara adalah atas adanya perjanjian sewa menyewa tertanggal 31 Juli 2003 antara CV . TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY (Tergugat II) dengan PT. DWANGKARA HOLIDAY VILLA BALI (Tergugat I);
7. Bahwa setelah mengetahui adanya perjanjian sewa tersebut, Penggugat berupaya mengurus izin perhotelan yang sudah tidak aktif

Hal 3 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

yang dikuasai oleh Tergugat I, dimana salah satu syarat untuk mengurus izin perhotelan Diwangkara tersebut adalah harus mengubah perjanjian semula antara para Tergugat, dimana badan hukum yang ada pada Tergugat II harus diubah menjadi bentuk perseroan terbatas, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan hal itu telah disampaikan kepada Tergugat I, namun Tergugat I tidak bersedia mengubah perjanjian dan bahkan sengaja membiarkan keberadaan izin hotel dalam keadaan tidak aktif hingga gugatan ini diajukan;

8. Bahwa sesuai dengan fakta yang ada, Penggugat telah beritikad baik mengubah perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II akan tetapi ditolak oleh Tergugat I, sehingga membuat posisi Penggugat sebagai pemilik tanah terancam dikarenakan Tergugat I selalu mengatakan izin izin yang ada adalah tanggungjawab Penggugat. Namun apa yang disampaikan oleh Tergugat I tidak disertai dengan tindakan aktif dari Tergugat I untuk mengubah perjanjian sewa antara para Tergugat;

9. Bahwa Tergugat I sengaja selalu menyalahkan Penggugat kepada Instansi terkait bahwa Penggugat tidak mau mengurus izin hotel Diwangkara, padahal secara fakta justru Tergugat I lah yang tidak bersedia mengikuti aturan yang berlaku di Indonesia terkait pengurusan izin perhotelan;

10. Bahwa didapati pula adapun Tergugat I telah mendirikan bangunan di dalam area hotel Diwangkara milik Penggugat tanpa adanya IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN dari Dinas terkait, bahkan pembangunan itu dilakukan tanpa pemberitahuan dan tanpa persetujuan Penggugat selaku

Hal 4 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

pemilik hotel (ahli waris). Bahwa adapun tindakan Tergugat I tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1560 KUHPerd ayat (1e) yang menyatakan "Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama: untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik. sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya. atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu. menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan"; sebab dengan adanya tindakan Tergugat I yang mendirikan bangunan tanpa adanya izin mendirikan bangunan tentu hal itu adalah tindakan yang dapat merusak tatanan hotel milik Penggugat, sebab bangunan itu didirikan tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan semula yang telah dimiliki oleh Penggugat sebelumnya saat pertama kali membangun hotel tersebut;

11. Bahwa kemudian didapati pula bahwa ternyata Tergugat I juga telah melakukan perbuatan yang melawan hukum dengan menyewakan/ membuat kerjasama dengan pihak ketiga atas sebagian bangunan hotel milik Penggugat tanpa pemberitahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat (pemilik hotel) untuk keuntungan pribadi, dimana tindakan Tergugat I bertentangan dengan ketentuan Pasal 1559 KUHPerd ayat (1) dan ayat (2) yang menyatakan: ayat (1) si penyewa jika kepadanya tidak telah diperizinkan. tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya. rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan menaati perjanjiannya ulang sewa. Ayat (2) jika yang disewa itu berupa sebuah rumah, yang didiami sendiri o/eh

Hal 5 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain. jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam perjanjiannya;

12. Bahwa dalam hal point 9 di atas, Tergugat I telah melanggar isi perjanjiannya dengan Tergugat II, sebab dalam perjanjian tersebut tidak ada diatur ketentuan yang memperbolehkan Tergugat I menyewakan kepada pihak ketiga, bahkan nyatanya dalam perjanjian tersebut justru kepada Tergugat I tidak diperbolehkan menyewakan kepada pihak lain atas hotel milik Penggugat. sehingga ketentuan Pasal 1559 tersebut telah dilanggar oleh Tergugat I;

13. Bahwa adapun perihal sewa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada pihak lain tanpa seizin Penggugat pemilik hotel seperti pada dalil point 8 di atas adalah disewakan untuk usaha lain diluar usaha utama perhotelan milik Penggugat, dimana hal ini adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1561 KUHP yang menyatakan : " bahwa jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya. atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan. maka pihak ini, menurut keadaan. dapat meminta pembatalan sewanya" :

14. Bahwa Tergugat I dalam membuat perjanjian sewa dengan Tergugat II tidak mengindahkan ketentuan tentang syarat sah nya perjanjian, khususnya tentang kecakapan subjek hukum dalam membuat perjanjian. Dimana hal ini terlihat bahwa ternyata adapun didirikannya Tergugat I adalah dengan maksud dan tujuan sebagai jasa konsultasi

Hal 6 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manajemen perhotelan (sesuai akta PT. Tergugat I), sedangkan disisi lain dalam perjanjiannya dengan Tergugat II, Tergugat I menyewa hotel milik Penggugat dari Tergugat II adalah untuk melakukan usaha pengelolaan, tentu hal itu adalah bertentangan dengan maksud dan tujuan didirikannya Tergugat I, maka dengan demikian perjanjian yang dibuat para Tergugat adalah dengan dasar dari semula adanya itikad tidak baik. sehingga membawa akibat cacat hukum atas perjanjian yang dibuat oleh para Tergugat ;

15. Bahwa selain itu, adapun kesalahan lain Tergugat I adalah dengan menjalankan usaha pengelolaan hotel milik Penggugat tanpa adanya izin hotel yang aktif, sejak tahun 2006 hingga gugatan ini diajukan ternyata izin hotel yang dikelola oleh Tergugat II adalah telah mati, dimana Tergugat I tidak mempunyai itikad baik untuk mengurusnya meskipun telah diberitahukan berkali kali oleh Penggugat;

16. Bahwa akibat adanya pelanggaran- pelanggaran dan atau tindakan - tindakan dari Tergugat I tersebut di atas, telah membuat Penggugat terancam akan mengalami kerugian baik materil maupun immaterial, sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerd dan 1366 KUHPerd yang menyatakan " tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu. mengganti kerugian tersebut". "setiap orang bertanggung ;awab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya. tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kealpaan atau kurang hati hatinya":

- PERMOHONAN SITA JAMINAN ( CONSERVATOIR BESLAG )

Hal 7 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan untuk menghindari adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat, dan atau tindakan Para Tergugat yang melampaui kewenangannya, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan sita jaminan ( Conservatoir Beslag ) atas tanah milik Penggugat yaitu berupa bidang tanah hak milik nomor 419/Sanur Kaja, seluas 5.050 m2, yang terletak dalam Provonsi Bali, Kota Denpasar, Kec. Denpasar Selatan, Desa Sanur Kaja, terdaftar atas nama Aim. IDA AYU SUTITI WIRATI alias IDA PENANDA;

- **AKIBAT PERBUATAN PARA TERGUGAT, PENGGUGAT TELAH MENGALAMI KERUGIAN MATERIL DAN IMMATERIL**

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum para Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian baik Materill maupun Im-Materiil dan bila diperinci adalah sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil sebagai berikut :**

Bahwa oleh karena adanya tindakan para Tergugat yang sifatnya melawan hukum, maka menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat yaitu akan kehilangan hak atas tanah dan bangunan seluas 5.050 M2 yang saat ini bila dirupiahkan mempunyai nilai nominal Rp. 104.600.000.000,- (seratus empat milyar enam ratus juta rupiah).

- **Kerugian 1m- Materiil, sebagai berikut :**

Bahwa tindakan Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah menyita waktu, tenaga dan perhatian Pengugat. Walaupun semua kerugian diatas bersifat abstrak, namun layak dinilai dengan ganti rugi sebesar Rp 10.000.000.000.- ( Satu Miliard Rupiah);

Hal 8 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian kerugian Materiil dan Immateriil seluruhnya adalah sebesarRp. 114.600.000.000,- (seratus empat belas milyar enam ratus juta rupiah)

## • DWANGSOM DAN UIT VOERBAAR BIJ VOORAAD

1. Bahwa gugatan ini adalah untuk membuat jera sekaligus memberikan hukuman kepada para Tergugat dan oleh karenanya apabila para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini dibacakan, maka pantas apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar Uang Paksa ( Dwangsom ) sebesar Rp.10.000.000,- ( Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya itu;
2. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan dan didukung oleh bukti - bukti yang benar dan kuat menurut, maka sudah selayaknya dan seharusnya Putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi ( Vit Voerbaar Bij Vooraad );

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat mohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini memutuskan :

### PRIMAIR:

#### A. DALAM PROVISI :

Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag ) atas tanah milik Penggugat yaitu berupa bidang tanah hak milik nomor 419/Sanur Kaja, seluas 5.050 m<sup>2</sup>, yang terletak dalam Provonsi Bali, Kota Denpasar, Kec. Denpasar Selatan, Desa Sanur Kaja, terdaftar atas nama Alm. IDA AYU SUTITI WI RATI alias IDA PENANDA;

#### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;

Hal 9 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
4. Menyatakan perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II sesuai akta No. 39 tertanggal 31 Juli 2003 cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan batal;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan pengelolaan atas hotel Diwangkara milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan hotel Diwangkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan layak;
7. Menyatakan putus hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materiil yang telah diderita Penggugat sebesar Rp 104.600.000.000,- (seratus empat milyar enam ratus juta rupiah) sesaat setelah putusan perkara ini dibacakan;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Im- Materiil yang telah diderita Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sesaat setelah putusan perkara ini dibacakan;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah milik Penggugat yaitu berupa bidang tanah hak milik nomor 419/Sanur Kaja, seluas 5.050 m<sup>2</sup>, yang terletak dalam Provinsi Bali, Kota Denpasar, Kec. Denpasar Selatan, Desa Sanur Kaja, terdaftar atas nama Alm. IDA AYU SUTITI WIRATI alias IDA PENANDA;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Hal 10 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

12. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan ini dibacakan;

13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bijvoorad), meskipun ada upaya Verzet ataupun Banding.

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya yaitu DANIEL SINAMBELA, SH dan Rekananya;

Untuk Tergugat I hadir kuasa hukumnya, PUTU SUBADA KUSUMA, SH., KN dan Rekan sedang Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui prosedur mediasi dengan difasilitasi mediator dari pengadilan yaitu hakim Pengadilan Negeri Denpasar bernama I Gde Ginarsa, SH., berdasarkan Penetapan Nomor 282/Pdt.G/2015/PN.Dps, tertanggal 29 Juli 2015, Namun berdasarkan laporan dari Hakim mediator tanggal 14 September 2015, usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh kuasa hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan jawaban yang disertai eksepsi tertanggal 7 Oktober 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

### 1. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON

Hal 11 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan akta sewa menyewa No. 38 dan No. 39 masing - masing tertanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., MKn., Notaris di Kuta, Badung, jelas bahwa pemberi sewa (Ida Bagus Oka Diwangkara, Ida Bagus Putu Oka Baskara dan Ida Baqus Made Dinakara yang bertindak untuk dan atas nama CV. Telabah Nasional Traiding Company) dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara.

Bahwa dari akta No. 38 dan No. 39 tersebut tidak ada menyebutkan nama Penggugat sebagai pihak. Dengan demikian, seandainya benar quod non Penggugat diberi penunjukan oleh para ahli waris hal tersebut adalah urusan internal Penggugat dengan ahli waris yang menunjuknya, dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I. Terlebih lagi bilamana dikaitkan dengan Akta No. 38 dan No. 39 yang baru akan berakhir pada tahun 2025.

Sehingga berdasarkan akta sewa No. 38 dan No. 39, seandainya benar quod non terdapat pelanggaran dari sewa menyewa tersebut maka yang berhak mengajukan gugatan adalah para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa tersebut yaitu para pesero CV. Telabah Nasional Traiding Company (Tergugat II) bukan langsung CV nya seperti penyebutan Tergugat II dalam perkara ini, dengan segenap ahli waris dari Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (alm.) bukan hanya Penggugat secara pribadi.

Bahwa disamping itu gugatan Penggugat juga error in persona, dimana Penggugat menggugat CV. Telabah Nasional Traiding Company yang bukan merupakan badan hukum melainkan hanya badan usaha keperdataan sehingga tidak

*Hal 12 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat sebagai Tergugat, hal mana sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 14 April 1976 No. 879 K/Sip/1974 yang menyatakan:

"CV belum merupakan Badan Hukum sendiri",

CV dapat bertindak sebagai pihak bilamana gugatan ditujukan kepada para pesero pengurus sebagai wakil CV bukan ditujukan kepada CV sendiri sebagaimana gugatan Penggugat (vide, Pasal 6 no. 5° RV), conform dengan pendapat Prof. Sudikno Mertokusumo, SH., Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Kedelapan, Liberty Yogyakarta, hal 1.76. ;-----

## 2. GUGATAN KURANG PIHAK (plurium litis consortium)

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Penggugat bukan pihak dalam perjanjian sewa menyewa No. 38 dan 39. Penggugat secara person kalau tidak salah adalah anak dari Ida Bagus Made Dinakara (salah satu pihak dari pemberi sewa dan masih hidup) dan Ida Bagus Putu Baskara yang juga masih hidup, sama - sama ahli waris dari Alm. Ida Bagus Oka Diwangkara dan Alm. Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara yang juga pihak dalam perjanjian tersebut, Sehingga masih ada satu pihak lagi dalam perjanjian yaitu Ida Bagus Putu Baskara yang tidak dilibatkan dalam gugatan ini.

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat yakni Ida Bagus Putu Baskara dan segenap ahli waris Aim. Ida Bagus Oka Diwangkara dan Alm. Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (dalam kapasitas selaku pribadi), akibatnya gugatan Penggugat

*Hal 13 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak ; -----

### 3. AKIBAT HUKUM KESALAHAN PIHAK

Bahwa, seperti yang juga dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat), dan juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan).

Bahwa kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan termasuk kedua kekeliruan tadi sama - sama mempunyai akibat hukum :

- a. gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan didiskualifikasi mengandung cacat formil;
- b. akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (nietontvankelijke verklaring) ; -----

### 4. GUGATAN KABUR (obscuurlibel)

Bahwa, Penggugat menggugat Tergugat I atas dasar perbuatan "melawan hukum" Pasal 1365 KUHPerdara, padahal dasar pijakan gugatan Penggugat adalah akta perjanjian sewa menyewa, bilamana terjadi pelanggaran atas perjanjian tersebut sudah barang tentu masuk dalam ranah lembaga hukum "wanprestasi" .

Sanksi hukum dari Pasal 1365 KUHPerdara, bilamana terbukti menimbulkan kerugian adalah hanya berupa ganti rugi tidak berakibat kepada pembatalan perjanjian sebagaimana tuntutan

Hal 14 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatan Penggugat. Dan bilamana mengacu pada akta perjanjian sewa menyewa No. 38 dan 39 dengan perbuatan-perbuatan yang dipersangkakan dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak masuk dalam ranah wanprestasi apalagi dapat membatalkan perjanjian.

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut jelas bahwa dasar gugatan Penggugat "melawan hukum" tapi menuntut pembatalan perjanjian disamping karena adanya error in persona dan plurium litis consortium sebagaimana terurai diatas. Maka terhadap gugatan Penggugat yang sedemikian itu patut untuk dinyatakan kabur (obscuur) dan cacat formil ;

5. Bahwa gugatan Penggugat tidak ada sinkronisasi antara petitum dengan posita, khususnya petitum angka 4 yang mohon pembatalan akta no. 39 tanggal 31 Juli 2003, padahal dalam posita angka 5 dan 6 Penggugat mempermasalahkan penguasaan hotel Diwangkara, yang nota bene berdasarkan akta no. 38 tanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., M.Kn., Notaris di Kuta, Badung bukan akta no. 39 tanggal 31 Juli 2003 tentang perjanjian sewa menyewa kantor.

Bahwa untuk jelasnya untuk obyek hotel Diwangkara ini terdiri dari 2 (dua) aktasewa menyewa yakni akta no. 38 dan 39 sebagaimana diuraikan dimuka ;

6. Bahwa berdasarkan uraian pada bagian eksepsi No. 1 sampai dengan No. 5 diatas, terhadap gugatan penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring) ;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain maka;-----

**Dalam pokok perkara**

Hal 15 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala apa yang diuraikan pada bagian eksepsi dianggap masuk dan terurai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat I menyatakan menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuiinya tegas-tegas;
3. Bahwa dalil Penggugat angka 1, 2, 3 dan 4 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat ditunjuk oleh para ahli waris untuk mengelola dan mengurus segala sesuatu terkait tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Hotel Diwangkara ... dst (halaman 1 dan 2 gugatan). Namun Penggugat tidak menjelaskan siapa - siapa ahli waris atau siapa ahli waris dimaksud yang menunjuk Penggugat.

Bahwa berdasarkan akta sewa menyewa No. 38 dan No. 39 masing - masing tertanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., MKn., Notaris di Kuta, Badung, jelas bahwa pemberi sewa (Ida Bagus Oka Diwangkara, Ida Bagus Putu Oka Baskara dan Ida Bagus Made Dinakara yang bertindak untuk dan atas nama CV. Telabah Nasional Trading Company) dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara selaku pemilik tanah yang disewa.

Bahwa dari akta No.38 dan No. 39 tersebut tidak ada menyebutkan nama Penggugat sebagai pihak.

Bahwa dengan demikian, seandainya benar quod non Penggugat diberi penunjukan oleh para ahli waris disamping tidak jelas siapa yang dimaksud, jugahal tersebut adalah urusan

*Hal 16 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

internal Penggugat dengan ahli waris yang menunjuknya, dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I. Terlebih lagi bilamana dikaitkan dengan Akta No. 38 dan No. 39 yang baru akan berakhir pada tahun 2025.

Disamping itu juga legalitas badan hukum Penggugat patut dipertanyakan keberadaannya, untuk itu Tergugat I menscomer Penggugat untuk membuktikan hal tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas dalil - dalil Penggugat tersebut tidak berdasar dan karenanya patut untuk ditolak

4. Bahwa dalil Penggugat angka 5 dan 6 gugatannya yang mendalilkan bahwa Hotel Diwangkara dalam penguasaan Tergugat I.

Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan pada uraian angka 3 diatas, jelas "terbukti bahwa dasar penguasaan Tergugat I adalah berdasarkan Akta No.38 dan No. 39 masing - masing tertanggal 31 juli 2003 yang dibuat oleh dandihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., M.Kn., Notaris di Kuta, Badung. Sebelum kemudian diambil alih secara tanpa hak oleh Penggugat terhitung sejak tanggal 27 Maret 2015. Sehingga dengan demikian, atas pengakuan Penggugat tersebut adalah merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya, sehingga keberadaan akta - akta tersebut adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya ;

5. Bahwa tidak benar sebagaimana dalil Penggugat dalam uraian angka 7, 8 dan angka 9 dan 12 serta angka 15 gugatannya yang mengatakan seolah-olah Tergugat I yang menghambat pengurusan perpanjangan ijin tersebut, untuk itu Tergugat I mensoomer Penggugat untuk membuktikan hal tersebut.

*Hal 17 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa justru sebaliknya, Tergugat I telah menyerahkan biaya pengurusan ijin-ijin dimaksud kepada Penggugat guna memenuhi ketentuan Pasal 7 ayat (4) huruf (d) Akta No. 38 tanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, M.Kn., Notaris di Kuta, Badung, namun perijinan dimaksud tidak juga selesai hingga Hotel Diwangkara yang disewa Tergugat.I diambil alih oleh Penggugat yang nota bene bukan pihak dalam perjanjian sewa menyewa No. 38 dan 39 tersebut, secara tanpa hak sebelum waktu sewa berakhir (berakhir tanggal 1 Mei 2025).

Bahwa, alasan Penggugat tersebut yang menjadi dasar pengambilalihan sebelumwaktunya itu adalah sangat tidak berdasar, dan secara hukum tidak dapat dibenarkan.

Bahwa terlebih lagi bilamana mengacu kepada perjanjian sewa menyewa dalam Akta No. 38 dan 39 bilamana masalah perpanjangan perijinan yang dipermasalahkan, sama sekali tidak mengakibatkan batalnya perjanjian, apalagi dengan fakta bahwa Tergugat.I telah menyerahkan biaya pengurusan ijin - ijin kepada pihak pemberi sewa melalui Penggugat jauh sebelum kejadian pengambilalihan pada tanggal 27 Maret 2015.

Bahwa untuk diketahui, sejak awal disewa ijin 1MB khususnya memang tidak sesuai dengan fakta bangunan yang disewakan, untuk itu Tergugat I mensoomer Penggugat untuk membuktikannya.

Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat tersebut sebagai tidak berdasar, dan karenanya harus ditolak ;

6. Bahwa demikian pula dalil angka 10 gugatan Penggugat yang mempermasalahkan Tergugat I telah mendirikan bangunan baru di areal Hotel yang disewa Tergugat I berdasarkan akta No. 38 dan akta 39 tersebut. Keberatan Penggugat

*Hal 18 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



atas pendirian bangunan baru tersebut sangat tidak berdasar, secara logika Tergugat I sebagai penyewa menambah bangunan baru sebagai penambahan fasilitas Hotel yang disewa Tergugat I seperti bangunan tiga lantai dan 2 (dua) unit villa yang dibangun pada tempat yang dulunya dipergunakan sebagai tempat pembuangan sampah serta pembangunan 6 (enam) buah kolam renang, dan juga merenovasi bangunan lama yang awalnya tidak layak untuk dijual sudah tentu akan menguntungkan pemberi sewa. Bagaimana tidak menguntungkan, karena sebagaimana telah diperjanjikan, bilamana kelak saat sewa berakhir, maka segala bangunan yang dibangun Tergugat I selama dalam masa sewa akan menjadi milik pemberi sewa (lihat Pasal 9 Akta No. 38 dan Pasal 6 Akta No. 39 masing - masing tertanggal 31 Juli 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, M.Kn., Notaris di Kuta, Badung).

Bahwa disatu pihak, alasan Penggugat tersebut menjadi lebih tidak berdasar lagi bilamana mengacu pada pasal 9 perjanjian sewa menyewa Akta 38, karena dalam ketentuannya pemberi sewa memberikan izin kepada Tergugat I dengan tidak diperlukannya ijin ataupun pemberitahuan kepada pemberi sewa, demikian pula kepada Penggugat yang memang tidak ada hubungan apapun dengan perjanjian sewa sebagaimana akta No. 38 dan 39 tersebut sehingga tidak perlu ijin Penggugat.

Bahwa alasan keberatan Penggugat tersebut juga tidak berdasar, dan tidak dapat dibenarkan disamping Penggugat bukan pihak dalam perjanjian tersebut, juga bilamana mengacu kepada perjanjian sewa menyewa dalam Akta 38 dan 39 hal tersebut sama sekali tidak mengakibatkan batalnya perjanjian.

*Hal 19 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat tersebut sebagai tidak berdasar, tidak terbukti melanggar pasal 1560 ayat (1e) KUHPerdata, karenanya dalil tersebut harus ditolak

7. Bahwa dalil angka 11 dan angka 13 gugatan Penggugat yang mengatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena dianggap telah menyewakan/membuat kerjasama dengan pihak ketiga ... dst.

Bahwa bilamana mengacu pada pasal 12 huruf (a) perjanjian sewa menyewa Akta 38, perbuatan yang dilarang adalah dalam hal memindahkan perjanjian sewa atau menyewakan lagi apa yang disewanya "" .dst"

Sedangkan Tergugat I tidak melakukan perbuatan tersebut yang dapat melanggar pasal 12 huruf (a) perjanjian sewa menyewa no. 38 tersebut, kecuali kerjasama pengelolaan spa dan gym sebagai fasilitas hotel yang dikelola Tergugat I bukan sewa putus, sehingga tidak diperlukan ijin tertulis dari pemberi sewa. Sedangkan kepada Penggugat yang memang karena tidak ada hubungan apapun dalam perjanjian sewa sebagaimana akta 38 dan 39 tersebut, sehingga tidak perlu ijin Penggugat.

Bahwa alasan keberatan Penggugat tersebut jelas tidak berdasar, dan tidak dapat dibenarkan disamping Penggugat bukan pihak dalam perjanjian tersebut, juga bilamana mengacu kepada perjanjian sewa menyewa dalam Akta 38 dan 39 hal tersebut sama sekali tidak mengakibatkan batalnya perjanjian.

Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat tersebut sebagai tidak berdasar, dan Tergugat I tidak terbukti melanggar pasal 1559 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdata, dan pasal 1561 KUHPerdata, karenanya dalil tersebut harus ditolak :-

*Hal 20 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa keberatan Penggugat sebagaimana angka 14 gugatannya sebagai tidak berdasar, karena Penggugat bukan pihak dalam perjanjian sewa-menyewa, baik dalam akta No. 38 maupun dalam Akta No. 39 tersebut.

Bahwa disamping itu Tergugat I adalah Perusahaan dengan fasilitas Penanaman Modal Asing, yang mengantongi izin resmi disamping jasa konsultasi manajemen perhotelan, juga ditegaskan dalam akta No. 42 tanggal 14 Mei 2003 tentang Pendirian PT DIWANGKARA HOLIDAY VILLA BALI jo. Akta NO.3 tanggal 7 April 2011 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham "PT. Diwangkara Holiday Villa Bali" yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, M.Kn., Notaris di Kuta, Badung, bahwa untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, perseroan (Tergugat I) dapat melaksanakan kegiatan usaha manajemen dibidang perhotelan.

Bahwa alasan keberatan Penggugat tersebut jelas tidak berdasar, dan tidak dapat dibenarkan disamping Penggugat bukan pihak dalam perjanjian tersebut, juga bilamana mengacu kepada perjanjian sewa menyewa dalam Akta 38 dan 39 hal tersebut sama sekali tidak mengakibatkan batalnya perjanjian.

Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tersebut sebagai tidak berdasar, dan karenanya harus ditolak

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dimana Penggugat bukan pihak dalam perjanjian sewa menyewa No. 38 dan No. 39 dimaksud, disamping itu masalah peijinan, dengan terbuktinya Tergugat I telah menyerahkan biaya pengurusan peijinan kepada pemberi sewa, namun kemudian ijin tidak selesai adalah bukan semata kesalahan Tergugat I. Dan mengenai penambahan bangunan baru

*Hal 21 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



oleh Tergugat I bukanlah pelanggaran perjanjian justru menguntungkan pemberi sewa, serta Tergugat I tidak terbukti menyewakan lagi hak sewa yang diterimanya dari pemberi sewa. Maka, tidak terbukti tuduhan Penggugat terhadap Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum ;-----

10. Bahwa dengan tidak terbuktinya Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, terhadap permohonan gugatan Penggugat, sita jaminan (cansevatairbeslag) sebagaimana atas sebidang tanah Hak Milik No. 419/Sanur Kaja seluas 5050 M2 terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar Propinsi Bali, tercatat atas nama Aim. Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara. Permohonan sita jaminan tersebut patutlah untuk ditolak disamping karena permohonan sita jaminan haruslah didasarkan adanya bukti-bukti dan dugaan yang beralasan dari Penggugat akan adanya kekhawatiran obyek sita akan dipindahtanggankan, dan berdasarkan fakta bahwa obyek sengketa per-tanggal 27 Maret 2015 sudah dikuasai oleh Penggugat.

Bahwa dengan demikian, permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat tersebut tidak berdasar maka patutlah untuk ditolak ;

11. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa, Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ataupun melanggar perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang didalilkan Penggugat, justru sebaliknya Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengambil alih pengelolaan dan hak sewa yang dimiliki Tergugat I secara tanpa hak, sehingga mengakibatkan Tergugat I kehilangan properti yang disewa

Hal 22 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta No.38 dan 39 yang seharusnya berakhir tanggal 1 Mei 2025.

Bahwa disamping Tergugat I tidak terbukti melawan hukum, juga terhadap timbulnya ganti rugi Penggugat tidak menguraikan secara jelas asal usul tuntutan kerugian tersebut, padahal menurut hukum dalam hal kerugian yang bisa dituntut haruslah atas kerugian yang terperinci serta kerugian yang nyata-nyata telah dideritanya dan bukan atas dasar perkiraan belaka sebagaimana gugatan Penggugat (putusan MA. No : 550-KISip/1979, tanggal 8 Mei 1980) yang menyatakan :

"Tuntutan tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut" .

Bahwa dengan demikian, tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat tersebut sebagai tidak berdasar, maka patut untuk ditolak ;

12. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat halaman 6 angka 1 yang menuntut agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatannya adalah tuntutan yang tidak berdasar dan patut untuk ditolak, karena sebagaimana yang telah diuraikan dalam jawaban, Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ataupun melanggar perjanjian sewa menyewa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yang bukan pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Demikian juga terhadap gugatan Penggugat halaman 6 angka 2 yang mohon putusan serta merta (Uit Voorbaar bij voorraad) patut untuk ditolak, karena disamping berdasarkan alasan

*Hal 23 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam jawaban Tergugat I di atas, menu rut hukum Majelis Hakim tidak diperbolehkan mengabulkan putusan yang dapat dijalan terlebih dahulu (Uit Voorbaar bij voorraad) meskipun memenuhi syarat sebagaimana dalam pasal 180 ayat (1) HIR, pasal 191 ayat (1) RBG, hal ini ditegaskan dalam SEMA No. 13 tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964 jo. SEMA NO.5 tahun 1969 tanggal 2 Juni 1969 jo. SEMA No. 3 tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971 jo. SEMA No. 06 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. SEMA No. 03 tahun 1978 tanggal 1 April 1978;

13. Bahwa terhadap gugatan Penggugat yang mohon putusan provisi sebagaimana gugatannya angka 1 sub. 1.1 s/d 1.3 pada halaman 8, bilamana mengacu kepada:

- Ketentuan pasal 180 HIR, pasal 191 RBG, jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 17 April 1979 No. 279 K/Sip/1976, Putusan Provisi atau provisionele beschikking adalah tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara dan secara formal gugatan provisi haruslah memuat alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya, dan;
- Pasal 5 ayat (1) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian;

Maka, terhadap tuntutan provisi Penggugat, karena sudah menyangkut pokok perkara sebagaimana uraian jawaban Tergugat I di atas tidak perlu untuk dipertimbangkan, sudah sepatutnya untuk ditolak;-

Hal 24 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa terhadap hal-hal selain dan selebihnya dalil-dalil gugatan Periggugat, Tergugat I tidak perlu tanggapi karena tidak berdasar maka ditolak dengan tegas ;

## DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam konpensi agar tidak terjadi pengulangan maka dianggap masuk dan terurai pula kedalam uraian pada bagian rekonpensi ini, dan merupakan satu kesatuan uraian yang tidak dapat dipisahkan:

2. Bahwa selanjutnya Tergugat I dalam Konpensi dalam kedudukannya sekarang ini adalah sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi sebagai Tergugat Rekonpensi

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi telah melakukan perjanjian sewa-menyewa bangunan hotel dan perkantoran yang saat ini dikenal dengan nama Diwangkara Holiday Villa Bali Beach Resorts and Spa (selanjutnya cukup disebut dengan "Hotel Diwangkara") dengan para pesero CV. Telabah Nasional Trading Company yakni : Ida Bagus Oka Diwangkara, Ida Bagus Putu Baskara, Ida Bagus Made Dinakara dan Ida dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (alm), sewa menyewa tersebut meliputi antara lain:

- Berdasarkan Akta No. 38, tanggal 31 Juli 2003, tentang Sewa Menyewa (gedung hotel) yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., Notaris di Badung, Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi telah menyewa bangunan hotel dan bungalows yang bediri diatas sebagian atau seluas

Hal 25 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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)



4750 m2 (empat ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dari luas keseluruhan 5050 m2 (lima ribu lima puluh meter persegi) tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 419/0esa Sanur Kaja, terletak di Oesa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara.

- Berdasarkan Akta No. 39, tanggal 31 Juli 2003, tentang Sewa Menyewa (gedung kantor) yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni,SH., Notaris di Badung, Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi telah menyewa bangunan kantor yang berdiri diatas sebagian atau seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) dari luas keseluruhan 5050 m2 (lima ribu lima puluh meter persegi) dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 419/Desa Sanur Kaja., terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara.

Bahwa dengan demikian Akta No. 38 dan 39 tersebut adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya ; -----

4. Bahwa jangka waktu sewa menyewa hotel Diwangkara dan bangunan kantor oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sesuai perjanjian adalah selama 22 (dua puluh dua) tahun terhitung sejak tanggal 1 Mei 2003 dan akan berakhir pada tanggal 1 Mei 2025;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Akta No. 38 tertanggal 31 Juli 2003, selama masa sewa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi berhak atas hotel Diwangkara dan pihak pemberi sewa tidak diperbolehkan turut campur dalam pengurusan

Hal 26 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



dan/atau hal - hal lainnya yang berkenaan dengan pengelolaan perusahaan hotel dan bungalows, kecuali atas permintaan pihak PT. Diwangkara Holiday Villa Bali (Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi) (vide, Pasal 7 ayat (3) Akta No. 38 tanggal 31 Juli 2003) ;-----

6. Bahwa dalam Akta No. 38 dan No. 39 masing - masing tertanggal 31 Juli 2003 tersebut telah diatur pula bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, namun tetap mengikat ahli waris atau yang mendapat hak dari masing - masing pihak tersebut. Dan perjanjian sewa menyewa tersebut juga tidak akan berakhir dengan dijual atau dialihkannya objek sewa kepada pihak lain, hal ini sebagaimana dalam Pasal 12 Akta No. 38 dan Akta No. 39 masing - masing tertanggal 31 Juli 2003, yang berbunyi : "Perjanjian - perjanjian dan kewajiban - kewajiban yang harus dipenuhi masing - masing pihak atas kekuatan perjanjian sewa menyewa ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau yang mendapat hak dari masing - masing pihak.

Perjanjian sewa menyewa ini juga tidak berakhir karena apa yang disewakan itu dijual/ atau dipindahkan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak lain."

Sehingga dengan demikian walaupun pihak pemilik Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (aim.) sudah meninggal maka para ahli warisnya atau yang mendapat hak daripadanya terikat untuk mematuhi perjanjian sewa menyewa baik akta No. 38 maupun No. 39 selama masa sewa berlangsung hingga tanggal 1 Mei 2025;

Hal 27 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



7. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka secara hukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi masih berhak atas penguasaan dan pengolaan hotel Diwangkara hingga tanggal 1 Mei 2025;-----

8. Bahwa walaupun Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi masih merupakan pemegang hak sewa/penyewa atas Hotel Diwangkara yang sah, karena masa sewa baru akan berakhir pada tanggal 1 Mei 2025, namun tanpa alasan yang sah pada tanggal 27 Maret 2015 sekitar jam 23.00, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang bukan pihak dalam perjanjian tersebut telah mengambil alih secara tanpa hak atas bangunan hotel, perkantoran serta pengelolaan Hotel Diwangkara terhitung sejak tanggal 27 Maret 2015, sehingga tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut jelas adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata;-----

9. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut, sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dimana dengan diambil alihnya pengelolaan hotel Diwangkara otomatis kehilangan properti yang disewa berdasarkan Akta No. 38 dan No. 39 masing - masing tertanggal 31 Juli 2003, yang membuat usaha Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tidak berjalan dan nasib para karyawan menjadi terkatung - katung, selain itu nama baik dan kepercayaan terhadap perusahaan juga menjadi buruk dikarenakan banyak pihak lain yang terkena dampak

Hal 28 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



pengambilalihan tersebut, seperti para travel agent baik dalam maupun luar negeri yang selama ini bekerja sama dengan Penggugat Rekonpensifergugat I Kompensi, tamu - tamu yang melakukan pemesanan online serta pelanggan - pelanggan lainnya yang merasa kecewa dengan pelayanan hotel, hal mana terlihat dari review dan komentar buruk yang diterima Hotel Diwangkara dalam salah satu website perjalanan.

Bahkan pada pertengahan bulan September ini, Penggugat Rekonpensifergugat I Kompensi terpaksa harus memutuskan hubungan kerja dengan seluruh karyawannya yang berjumlah ± 42 orang karena permasalahan ini sudah berjalan berbulan - bulan namun belum terlihat adanya penyelesaian, sedangkan Penggugat Rekonpensifergugat I Kompensi tidak mampu terus menerus membayar gaji karyawan sedangkan pemasukan dari hotel sudah tidak ada lagi, oleh karenanya berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu kerens kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

Maka berdasarkan hal tersebut Penggugat Rekonpensifergugat I Kompensi menuntut ganti kerugian atas perbuatan Tergugat Rekonpensifergugat I Kompensi dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil berupa pengeluaran biaya dan hilangnya asset sebagai akibat Penggugat Rekonpensifergugat I Kompensi tidak dapat menguasai dan mengoperasikan Hotel Diwangkara karena dikuasai oleh Tergugat Rekonpensifergugat I Kompensi sejak 27 Maret 2015 ;

*Hal 29 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. KERUGIAN MATERIIL

1. Biaya-Biaya Selama Bulan Maret/d Agustus 2015Rp, 1,664.808.287,-

### 2. A. ASET LANCAR

A.1. Piutang Usaha Rp. 602.157.353.-

(31 Desember 2014)

A.2. Persediaan (31 Desember 2014) Rp. 31.602.933.-

A.3. Sisa Sewa Diwangkara US\$ 203.860.129

(27 Maret 2015 s/d 1 Mei 2025)

(dua ratus tiga ribu delapan ratus enam puluh point seratus dua puluhsembilan dolar Amerika Serikat)

B. NILAI BUKU ASET TETAP Rp.3.082.819.795,-

(31 Desember 2014)

3. Kerugian Keuntungan Tahunan Rp. 15.386.426.560,-

(dihitung per-tanggal diambil alih 27 Maret

2015 hingga sewa berakhir 1 Mei 2025)

4. Ganti Rugi Uang Pesangon Karyawan Rp.1.265.439.715.

5. Ganti Rugi Karyawan Kontrak Rp. 21.600.000

(berakhir kontrak 31 Desember 2015)

6. Ganti Rugi biaya Marketing dan Promosi US\$ 60.000.00

Bulan maret 2015 s/d Desember 2015 sebesar (enam puluh ribu dollar

Amerika Serikat )

7. Ganti Rugi Pengeluaran Gaji Hotel Residnt US\$ 50.000.00

Manager dan Regional General manager dan

Biaya Terkait lainnya sebesar dihitung dari

Bulan maret s/d Desember 2015 sebesar

(lima puluh ribu dollar Amerika Serikat)

Hal 30 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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)



8. Kerugian materiil berupa biaya operasional Rp.250.000.00 pengacara yang harus bolak balik Bali- Malaysia dalam penanganan perkara.
- Sehingga total kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah sebesar Rp. 22.304.854.643,- (dua puluh dua milyar tiga ratus empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu enam ratus empat puluh tiga rupiah).
- Dan sebesar ± US\$ 313,860.129 (tiga ratus tiga belas ribu delapan ratus enam puluh point seratus dua puluh sembilan dollar Amerika Serikat).

## II. KERUGIAN IMMA TERIIL

1. Beban moral yang telah menyitawaktu dan pikiran Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi karena adanya masalah iniSebesar (dua milyar rupiah)Rp. 2.000.000.000,-
2. Ganti rugi atas hilangnya kepercayaan publik, US\$ 1,000,000,00 image dan reputasi hotel yang buruk,karena booking tamu yang diabaikan, komentar negatif di social media danmedia lainnya sebesar (satu juta dolar Amerika Serikat).
- Sehingga total kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
- Dan sebesar US\$ 1,000,000,00 (satu juta dollar Amerika Serikat).
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian secara tunai dan seketika dalam mata uang rupiah dengan kurs pada saat pembayaran dilakukan yang

Hal 31 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



pelaksanaannya dapat dilakukan melalui eksekusi dengan atau tanpa bantuan aparat hukum;

Dan atas kerugian mana harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi secara tunai dan seketika pada saat putusan ini berkekuatan hukum tetap, atas pelaksanaan mana dapat dilakukan melalui eksekusi baik dengan atau tanpa bantuan aparat hukum.

Dan atas kelalaian Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dalam memenuhi tuntutan dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi maka agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi secara riil memenuhi putusan pengadilan ini ;-

10. Bahwa guna pemenuhan atas tuntutan ganti kerugian tersebut, maka agar gugatan ini tidak bersifat ilusioner maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mohon agar dapat diletakan sita jaminan (conservatoir bes/ag) atas obyek sengketa yaitu Bangunan hotel dan bungalows yang berdiri diatas sebagian atau seluas 4750 m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dari luas keseluruhan 5050 m<sup>2</sup> (lima ribu lima puluh meter persegi) tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 419/Desa Sanur Kaja, terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Ida Ayu Suniti W. Diwangkara, atau setempat dikenal dengan nama Hotel Diwangkara, vide perjanjian sewa menyewa, akta no. 38. Dan bangunan kantor yang berdiri diatas sebagian atau seluas 300 m<sup>2</sup>

*Hal 32 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga ratusmeter persegi) dari luas keseluruhan 5050 m2 (lima ribu lima puluh meter persegi) dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 419/Desa San'ur Kaja, terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara, atau setempat dikenal dengan nama Hotel Diwangkara, vide perjanjian sewa menyewa, akta no. 39.

Bahwa untuk selanjutnya agar atas obyek sita jaminan (conservatoir beslag) dijuallelang secara terbuka melalui perantaraan Kantor Lelang Negara dengan bantuan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dengan hasil lelang dipergunakan untuk memenuhi tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dalam gugatan rekonpensi ini ;-----

11. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini didasarkan bukti otentik berupa Akta sewa menyewa secara notariil yang merupakan bukti-bukti yang kuat dan otentik sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) RBg maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mohon agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad), walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;-

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

Hal 33 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konpensasi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonpensasi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I Konpensasi untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum Perjanjian sewa-menyewa antara para pesero CV. Telabah Nasional Trading Company (Tergugat II Konpensasi) dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (alm) dengan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I Konpensasi, sebagaimana Akta No. 38 dan No. 39 masing - masing tertanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni,SH., Notaris di Badung, adalah sah dan mengikat menurut hukum;
- Menyatakan hukum Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I Konpensasi masih sah sebagai pemilik sewa/penyewa dan berhak atas bangunan hotel, perkantoran dan pengelolaan hotel Diwangkara yang disewa dari CV. Telabah Nasional Trading Company (Tergugat II Konpensasi) dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (aim) hingga tanggal 1 Mei 2025;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi yang mengambil alih secara tanpa hak atas bangunan hotel, perkantoran serta pengelolaan Hotel Diwangkara dari Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I Konpensasi sebagaimana perjanjian sewa menyewa No. 38 dan 39 tersebut sebelum masa sewa berakhir adalah perbuatan melawan hukum;

Hal 34 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi oleh karenanya untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dengan rincian sebagai berikut:

## I. KERUGIAN MATERIIL

1. Biaya-Biaya Selama Bulan Maret s/d Agustus 2015 Rp, 1,664.808.287,-

### 2. A. ASET LANCAR

A.1. Piutang Usaha Rp. 602.157.353.-

(31 Desember 2014)

A.2. Persediaan (31 Desember 2014) Rp. 31.602.933.-

A.3. Sisa Sewa Diwangkara US\$ 203.860.129

(27 Maret 2015 s/d 1 Mei 2025)

(dua ratus tiga ribu delapan ratus enam puluh point seratus dua puluh sembilan dolar Amerika Serikat)

B. NILAI BUKU ASET TETAP Rp.3.082.819.795.

(31 Desember 2014)

3. Kerugian Keuntungan Tahunan Rp. 15.386.426.560,-

(dihitung per-tanggal diambil alih 27 Maret

2015 hingga sewa berakhir 1 Mei 2025)

4. Ganti Rugi Uang Pesangon Karyawan Rp 1.265.439.715

5. Ganti Rugi Karyawan Kontrak Rp. 21.600.000

(berakhir kontrak 31 Desember 2015)

6. Ganti Rugi biaya Marketing dan Promosi US\$ 60.000.00

Bulan maret 2015 s/d Desember 2015 sebesar (enam puluh ribu dolar Amerika Serikat)

7 Ganti Rugi Pengeluaran Gaji Hotel Residnt US\$ 50.000.00

Manager dan Regional General manager dan

Biaya Terkait lainnya sebesar dihitung dari

Hal 35 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulan maret s/d Desember 2015 sebesar

(lima puluh ribu dollar Amerika Serikat)

8 Kerugian materiil berupa biaya operasional Rp.250.000.00

pengacara yang harus bolak balik Bali- Malaysia dalam penanganan perkara.

Sehingga total kerugian materiil yang diderita

Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah sebesar Rp.

22.304.854.643,- (dua puluh dua milyar tiga ratus empat juta

delapan ratus lima puluh empat ribu enam ratus empat puluh tiga rupiah).

Dan sebesar ± US\$ 313,860.129 (tiga ratus tiga belas ribu delapan ratusan sepuluh point seratus dua puluh sembilan dollar Amerika Serikat).

## II. KERUGIAN IMMATERIIL

1. Beban moral yang telah menyita Rp. 2.000.000.000,-

waktu dan pikiran Penggugat Rekonpensi

Tergugat I Konpensi karena adanya masalah ini

Sebesar (dua milyar rupiah)

2. Ganti rugi atas hilangnya kepercayaan publik, US\$ 1,000,000,00

image dan reputasi hotel yang buruk,

karena booking tamu yang diabaikan,

komentar negatif di social media dan

media lainnya sebesar (satu juta dollar Amerika Serikat).

Sehingga total kerugian immateriil yang diderita

Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah sebesar Rp.

2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

Dan sebesar US\$ 1,000,000,00 (satu juta dollar Amerika Serikat).

Hal 36 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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)



- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian secara tunai dan seketika dalam mata uang rupiah yang pelaksanaannya dapat dilakukan melalui eksekusi dengan atau tanpa bantuan aparat hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari keterlambatannya memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;
- Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (conservatoir bes/ag) atasatas obyek sengketa yaitu bangunan hotel dan bungalows yang berdiri diatas sebagian atau seluas 4750 m2 (empat ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dari luas keseluruhan 5050 m2 (lima ribu lima puluh meter persegi) tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 419/Desa Sanur Kaja, terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara, atau setempat dikenal dengan nama Hotel Diwangkara, vide perjanjian sewa menyewa akta no. 38.

Dan bangunan kantor yang berdiri diatas sebagian atau seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) dari luas keseluruhan 5050 m2 (lima ribu lima puluh meter persegi) dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 419/Desa Sanur Kaja., terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas nama Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara, atau setempat dikenal dengan nama Hotel Diwangkara, vide perjanjian sewa menyewa akta no.39 ;

Hal 37 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar untuk melakukan pelelangan melalui perantara Kantor Lelang Negara untuk menjual secara lelang atas obyek sita jaminan perkara ini, yang hasilnya untuk pemenuhan tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I dalam gugatan rekonpensi ini ;
- Menyatakan hukum putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (UitVoorbaar Bij Vooraad) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara ini;

## Atau;

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 21 Oktober 2015, dan dijawab dengan Duplikdari Tergugat I pada tanggal 12 Nopember 2015, yang selengkapnya sebagaimana termaktub dalam berkas perkara ini;

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

1. Foto copy Notulen Surat Persetujuan Pembentukan PT Baru, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Surat Pernyataan Pencegahan Gangguan dan Pencemaran Lingkungan, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Advice Plan Dinas Perijinan Kota Denpasar , diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Ijin Tempat Usaha Nomor 171 Tahun 2000, diberi tanda P-4 ;

Hal 38 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Berita Acara Peninjauan Lapangan Tim Pembinaan dan Pengawasan Dokumen Lingkungan Kota Denpasar Nomor 660.1/IVBLH, diberi tanda P-5;
6. Foto copy surat dari Pemerintah Kota Denpasar Badan Lingkungan Hidup, Hal. Pembinaan dan Pengawasan Dokumen Lingkungan, diberi tanda P-6;
7. Foto copy surat dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Satu Pintu dan Penanaman Modal , perihal Konsultasi Gambar, diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy Perjanjian sewa menyewa No.39 tertanggal 31 Juli 2003, diberi tanda P-7 ;
9. Foto copy Akta Pendirian Perseroan terbatas PT.Diwangkara Holiday Villa Bali No.42 tanggal 14 Mei 2003, diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy Surat dari Pemda Bali tentang Surat Persetujuan Penanaman Modal Asing tertanggal 6 Mei 2003, diberi tanda 10;
11. Foto copy Perjanjian Kerjasama antara Diwangkara Holiday Villa Bali dengan CV Kawas Spa tentang Pengelolaan Spa tertanggal 1 Agustus 2006, diberi tanda P-11 ;
12. Foto copy Surat dari pemilik hotel Diwangkara (keluarga Penggugat) kepada Tergugat I tentang Pembangunan dan Penambahan fasilitas tertanggal 3 Nopember 2010, diberi tanda P-12 ;
13. Foto copy Surat dari pemilik hotel diwangkara (keluarga Penggugat) kepada Tergugat I tentang syarat yang harus dipenuhi Tergugat I dalam hal pengurusan ijin hotel milik Penggugat tertanggal 15 Mei 2011, diberi tanda P-13;
14. Foto copy Surat dari Tergugat I kepada pihak Penggugat tertanggal 14 Juli 2011 perihal pemakluman, diberi tanda P-14 ;
15. Foto copy Sertifikat hak Milik No.419, Luas 5050 M2, Gambar Situasi 8418/1997, tanggal 20-11-1997, diberi tanda P-15;

*Hal 39 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Diwangkara Jaya Makmur” Akta tanggal 27 Nopember 2014 No.41, diberi tanda P-16 ;
17. Foto copy Foto terkait kerusakan hotel. Diberi tanda P-17;
18. Foto copy surat dari PT. Diwangkara Holiday Villa, Hal Permohonan Persetujuan, diberi tanda P-18 ;
19. Foto copy PT. Diwangkara Holiday Villa, Hal Permohonan Persetujuan , diberi tanda P-9 ;
20. Foto copy Surat dari Ida Bagus Dinakara (pemilik) kepada Daniel Bin Abdullah (PT. Diwangkara Holiday Villa) tanggal 24 Agustus 2010, diberi tanda P-20 ;
21. Foto copy Surat dari PT. Diwangkara Holiday Villa, Hal Permohonan Persetujuan, diberi tanda P-21;
22. Foto copy Surat kepada Management Diwangkara Holiday Villa , Hal Pembangunan, diberi tanda P-22;
23. Foto copy surat dari PT. Diwangkara Holiday Villa, Hal Pertemuan Pembahasan Ijin, diberi tanda P-23 ;
24. Foto copy surat dari PT. Diwangkara Holiday Villa, Hal. Pengurusan Ijin Hotel, diberi tanda P-24 ;
25. Foto copy surat dari Ida Bagus Dinakara Diwangkara (pemilik) kepada Dewan Direktur Diwangkara Holiday Villa tanggal 15 Mei 2011, diberi tanda P-25 ;
26. Foto copy Surat No. DHVB 0711/1407 dari PT. Diwangkara Holiday Villa kepada Ida Bagus Dinakara Diwangkara, BA (pemilik) perihal pemakluman tanggal 14 Juli 2011, diberi tanda P-26 ;
27. Foto copy surat dari Pemda kepada Ida Bagus Dinakara Diwangkara tanggal 23 Juli 2015, diberi tanda P-27;
28. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah kepada Hotel Diwangkara , diberi tanda P-28;

Hal 40 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semua bukti-bukti tersebut diatas yaitu P-1,P-2,P-3,P-6,P-7,P-15,P-16,P-17,dan P-28, dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok kecuali bukti P-4,P-5,P-8,P-9,P-10, P-11, P-12, P-13,P-14, P-18, P-19, P-20, sampai dengan P-27 foto copy dari foto copy dan telah diberi meterai secukupnya;

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

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan bukti saksi sebanyak 3(tiga) orang dan 1(satu) Ahliyang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## **1.SaksiDEWA PUTU ARDANA**

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat pada tahun 2014, untuk mengurus izin usaha hotel, imb, dll, terkait dengan izin hotel;
- Bahwa saksi mengurus izin tersebut di dinas perizinan pariwisata;
- Bahwa saksi ditunjuk oleh penggugat atas pengalaman saksi sebagai pegawai negeri sipil di dinas pariwisata;
- Bahwa izin tersebut belum terbit,karena ada kendala,karena pada saat saksi mengajukan dan melihat berkas tersebut karena izin mati dari tahun 2005 dan harus ada izin prinsip, izin pengelolaan, IMB dan izin-izin lainnya dan harus tanda daftar perusahaan yang izin tersebut sudah mati semua, sehingga saksi diberikan kuasa untuk mengurus izin-izin yang sudah mati termasuk IMB yang belum ada dalam bangunan objek sengketa tersebut;
- Bahwa dalam mengurus izin tersebut terakhir bulan APRIL 2015 dan berkas sudah masuk di registeruntuk mengurus izin tetapi ada kendala karena izin tersebut tertunda / terkendala karena ada sengketa, maka izin belum jadi;

*Hal 41 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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)



- Bahwa pada saat mengurus izin ada hal-hal yang belum terpenuhi karena ada regulasi dari dinas terkait bahwa untuk mengurus itu harus ada peningkatan mengenai status dari CV harus menjadi PT, karena objek sengketa merupakan hotel berbintang;
- Bahwa dalam hal ini saksi menanyakan kepada BKPM bahwa benar ada PMH PT. Diwangkara holiday Bali, bahwa saksi di infokan oleh pihak BKPM;
- Bahwa pada saat ini pengelolaan hotel dilakukan oleh Penggugat, bahwa penggugat sebagai pemilik hotel tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian sewa menyewa tersebut tapi saksi tidak pernah membaca dan mempelajari hal itu karena bukan tugas saksi;
- Bahwa pada objek sengketa ada bangunan baru;
- Bahwa Penggugat sebagai ahli waris atas objek tersebut, bahwa saksi tahu cv telabah itu didirikan oleh kakek dari Penggugat;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Penggugat bahwa tergugat sebelumnya sebagai pengelola hotel tersebut dan saksi pernah mendengar bahwa hotel tersebut pernah dialihkan;
- Bahwa mengetahui mengenai adanya perjanjian tetapi saksi tidak mendalami karena bukan kapasitas saksi karena tetapi dalam hotel tersebut ada pihak lain yang mengisi usaha disana seperti spa.

## **2.Saksi GOW OKY KURNIADI**

- Bahwa saksi mengetahui kondisi hotel Diwangkara pada sekitar bulan agustus 2015, bahwa pada saat itu saksi datang ke diwangkara hotel dalam rangka survei untuk kepentingan event meet n great artis untuk kepentingan saksi, yang dimana saksi disuruh oleh atasan saksi untuk mensurvei tempat tersebut lalu saksi datang dan melihat kondisi hotel;

*Hal 42 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



- Bahwa setelah saksi datang ke hotel tersebut sepi tidak ada orang dilobi hotel, lalu karena saksi ingin melihat lalu saksi masuk dan melihat kondisi hotel tersebut;
- Bahwa saksi lihat hotel tersebut banyak yang rusak seperti kolam renang airnya berwarna hijau, lalu saksi lihat ke kamar bahwa ac tidak dingin dan air kondisi mati, plafon restoran rusak, halaman pantai dari hotel tersebut seperti payung teduhnya rusak.;
- Bahwa pada saat itu baru saksi bertemu dengan pelayan resto dengan ada beberapa orang asing yang lewat;
- Bahwa saksi kembali ke lobby lalu ketemu dengan Wisnu, dan saksi komplain dan kecewa karena saksi datang jauh-jauh ternyata kondisi hotel tidak layak untuk kepentingan event kami, bahwa Wisnu berjanji akan memperbaiki Hotel tersebut;
- Bahwa setelah itu akhir desember 2015 saksi dihubungi oleh wisnu untuk datang melihat kembali hotel tersebut, dan saksi lihat ada perubahan dari yang saksi datang agustus lalu.

### 3.Saksi RUDYUTOYO

- Bahwa saksi sebagai tukang diwangkara yang membetulkan hotel tersebut, bahwa dalam hal ini saksi membetulkan hotel Diwangkara pada bulan desember 2015 sampai dengan januari 2016;
- Bahwa upah untuk membetulkan hotel tersebut sebesar Rp.30.000.000.00 (tigapuluh juta rupiah), bahwa dalam hal ini selain saya ada 2 tim lagi yang membetulkan hotel tersebut;
- Bagian-bagian yang rusak dalam hotel tersebut adalah plafon, finishing, genteng, dan pengecatan;

Hal 43 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam hal ini dana yang dibutuhkan untuk memperbaiki hotel tersebut sebesar Rp.400.000.000 sampai dengan Rp.500.000.000.,itu hanya bagian atas saja;
- Bahwa tingkat kerusakan hotel tersebut sebesar 70%, kerusakan tersebut diakibatkan karna kurang perawatan;
- Bahwa yang menunjuk saksi untuk membetulkan hotel tersebut Penggugat;
- Bahwa setau saksi hotel tersebut di kelola oleh Penggugat.

## Ahli, DR. H. ATJA SONJAYA.

- Bahwa dalam suatu perikatan antara A dan B bahwa salah satu pihak katakan A tidak cakap akibat hukumnya, menurut ahli berdasarkan Pasal 1320 syarat cakap dalam perjanjian, apabila tidak terpenuhi maka bisa dibatalkan;
- Apabila dalam suatu kalasul perjanjian antara A dan B dimana dalam perjanjian tersebut tertulis jika si B berkewajiban izin kepada si A jika ingin menambahkan bangun baru , tetapi dalam hal ini si B tidak izin dan membahkan bangunan,menurut ahli hal itu telah menyalahi dan ingkar janji, ini dapat mengajukan pembatalan perjanjian;
- Bahwa dalam suatu perjanjian atau perikatan Si A cv Si B PT. Jika si A cv dalam kepengurusannya ada 2 pengurus atau pemegang sahamnya meninggal, mengenai CV tersebut, dalam hal ini berdasarkan Pasal 1646 KUH Perdata, mengenai syarat bubar persekutan, dengan bubarnya CV maka asset beralih kepada pemilik asset,atau si ahli waris, bahwa si ahli waris atau pemilik awal asset tersebut bisa mengambil alih asset tersebut;

Hal 44 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

- Bahwa jika dalam hal ini tergugat melakukan rekonvensi tetapi tidak sesuai dengan objek persengketaan, gugatan rekonvensi harus sama, jika berbeda maka berlawanan dengan hukum acara;
- Bahwa dalam cv tersebut bubar maka asset tersebut jatuh ke pemilik asal dan kembalil ke perorangan apakah dalam hal ini harus ada perjanjian ulang dengan pihak penyewa, jika ada kecacatan dalam perjanjian maka bisa dibatalkan;
- Bahwa dalam hukum perdata itu bersifat normatif tetapi boleh penafsiran;
- Bahwa ada akta notaris mengacu pada perjanjian;
- Bahwa dalam hal pembubaran CV Tentunya harus pemberitahuan pengadilan;
- Bahwa yang dimaksud kecakapan subjek dalam perjanjian adalah cakap perorangan dewasa tidak dalam penguasaan;
- Bahwa dalam syarat kecakapan tidak termasuk kesehatan jasmani ;
- Bahwa penyewa itikad baik itu,tentunya harus melaksanakan prinsip-prinsip dan perjanjian tesebut;
- Bahwa jika perjanjian tersebut keluar dari yang seharusnya, perjanjian tersebut ingkar janji;
- Bahwa sesuai dengan UU si penyewa sebagai tuan rumah yang baik, yang dimaksud dengan tuan rumah yang baik, bahwa dia harus menjaga, merawat asset yang dia sewa, membayar sewa;
- Bahwa Apabila dalam berjalanya perjanjian penyewa melalaikan perjanjian tersebut maka dia melawan janji;
- Bahwa Dalam suatu perjanjian misalkan A dan B ada peraturan daerah terkait izin, bahwa pernjanjian PT dan CV tidak diperbolehkan dan harus berbentuk PT, maka dalam hal ini harus diperbarui pernjanjian tersebut;
- Bahwa dalam menjadi tuan rumah yang baik, tidak diperbolehkan menambahkan apa yang sudah tidak diperbolehkan;

Hal 45 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

- Jikadalam hal ini menambahkan bangunan tidak diatur dalam perjanjian, maka tidak diperbolehkan dalam UU., sipenyewa tidak boleh menambahkan;
- Bahwa jika Selama perjanjian berjalan ada peraturan baru maka peraturan baru tersebut harus diikuti;
- Mengenai kualifikasi perjanjian batal,perjanjiantersebut batal jika melanggar hak subjektif dan syarat objektif;
- Bahwa mengenai asas kobrek wood apabila ada pemutusan sepihak, maka Sewa penyewa tidak harus pemilik mengikuti tetapi harus melihat pemilik baru;
- Jika dalam hal ini mengambil alih suatu asset tetap harus melalui pengadilan, tetapi jika melanggar hal tertentu bisa contohnya seperti ditelantarkan ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut serta Ahli tersebut diatas, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Fotocopy sesuai asli Akta No. 42, tanggal 14 Mei 2003, tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas, yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., Notaris di Kabupaten Badung ;-----**(Bukti TI.1)**
2. Fotocopy sesuai asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I No. : C-13661 HT.01.01.TH.2003, tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas, tanggal 16 Juni 2003 ;----- **(Bukti TI.2)**
3. Fotocopy sesuai asli Akta No. 3, tanggal 7 April 2011, tentang Pernyataan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham "PT. Diwangkara Holiday Villa

Hal 46 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



- Bali”, yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., Notaris di Kabupaten Badung;----- **(Bukti TI.3)**
4. Fotocopy sesuai asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I No. No. : AHU-26834.AH.01.02.Tahun 2011, tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, tanggal 27 Mei 2011; -- **(Bukti TI.4)**
5. Fotocopy sesuai asli Akta No. 38, tanggal 31 Juli 2003, tentang Sewa Menyewa, yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., Notaris di Kabupaten Badung;-----**(Bukti T1.5)**
6. Fotocopy sesuai asli Akta No. 39, tanggal 31 Juli 2003, tentang Sewa Menyewa, yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., Notaris di Kabupaten Badung;-----**(Bukti T1.6)**
7. Fotocopy sesuai asli Surat Persetujuan Penanaman Modal Asing No. 12/51.71/PPMA/2003, tanggal 9 Mei 2003;----- **(Bukti TI.7)**
8. Fotocopy sesuai asli Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal No. 949/IIU/PPMA/2014, tentang Tanda Daftar Usaha Jasa Konsultan Pariwisata Penanaman Modal Asing, tanggal 1 Juli 2014;----- **(Bukti TI.8)**
9. Fotocopy tanpa asli Surat No. DHVB 145/II/2015, tanggal 12 Januari 2015, tentang : Penyampaian LKPM Periode Juli-Desember Tahun 2014;---  
**(Bukti TI.9)**
10. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima tanggal 14 Januari 2015 atas Surat No. DHVB 146/II/2015, tanggal 12 Januari 2015, yang diterima oleh Badan Penanaman Modal dan Perizinan Provinsi Bali ;----- **(Bukti TI.10)**
11. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima tanggal 14 Januari 2015 atas Laporan LKPM Periode Juli- Desember tahun 2014 yang diterima oleh Badan PPTSP Dan Penanaman Modal Kota Denpasar ;----- **(Bukti TI.11)**
12. Fotocopy sesuai asli Surat No. 212/B.2/A.8/2015, tanggal 26 November 2015, perihal : Penjelasan Izin Pengelolaan Hotel dari Badan Koordinasi Penanaman Modal ;-----**(Bukti TI.12)**

Hal 47 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy tanpa asli surat Victory Law Firm No. 012/Pem./III/2015, tertanggal 12 Maret 2015, perihal : Pemberitahuan ;-----**(Bukti TI.13)**
14. Fotocopy sesuai asli surat dari Kantor Hukum Putu Kusuma & Rekan No. 062/KR-22/III/2015, tertanggal 20 Maret 2015, perihal: Tanggapan Surat No. 012/Pem./III/2015, tertanggal 12 Maret 2015 ;-----**(Bukti TI.14)**
15. Fotocopy sesuai asli bukti pengiriman 030012252189, kepada Adi Setiawan SH, MH., alamat Jl. Kedoya Agave Raya Perkantoran Tomang Tol Raya, tanggal 20 Maret 2015 ;----- **(Bukti TI.15)**
16. Fotocopy sesuai asli Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/120/III/2015/SPKT POLDA BALI, tanggal 30 Maret 2015 ;----- **(Bukti TI.16)**
17. Fotocopy sesuai asli surat No. : B/677/XI/2015/Ditreskrimum, tanggal 11 November 2015, perihal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan dari Kepolisian Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum ;-----  
-----**(Bukti TI.17)**
18. Fotocopy tanpa asli email tanggal 27 Desember 2011 dari Wisnu Diwangkara kepada Huzni Muit (General Manager Hotel Diwangkara Holiday Villa Bali Beach Resorts & Spa saat itu) mengenai biaya pengurusan ijin – ijin hotel;- **(Bukti TI.18)**
19. Fotocopy sesuai asli voucher Payment No. 004629, tanggal 3 Januari 2012, sebesar Rp. 40.000.000,-, pembayaran DP 50% pengurusan ijin hotel, yang dibayarkan kepada Wisnu Diwangkara ;----- **(Bukti TI.19)**
20. Fotocopy yang disahkan cek Bank BCA No. CR 553562, tanggal 3 Januari 2012 sebesar Rp. 40.000.000, -, dibayarkan kepada Wisnu Diwangkara;- **(Bukti TI.20)**
21. Fotocopy sesuai asli voucher Payment No. 005456, tanggal 27 Pebruari 2013, sebesar Rp. 40.000.000,-, pelunasan pembayaran ijin hotel, yang dibayarkan kepada Wisnu Diwangkara;----- **(Bukti TI.21)**

Hal 48 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotocopy yang disahkan Cek Bank BCA No. CW 127439, tanggal 27 Pebruari 2013 sebesar Rp. 40.000.000, - , dibayarkan kepada Wisnu Diwangkara ; -----**(Bukti TI.22)**
23. Fotocopy tanpa asli email dari Wisnu Diwangkara tanggal 13 Maret 2012 kepada Huzni Muit mengenai penambahan biaya untuk pengurusan ijin sebesar Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) untuk perubahan gambar;----- **(Bukti TI.23)**
24. Fotocopy sesuai asli voucher Payment No. 004795, tanggal 14 Maret 2012, sebesar Rp. 34.000.000,-, pembayaran gambar IMB, yang dibayarkan kepada Wisnu Diwangkara ;----- **(Bukti TI.24)**
25. Fotocopy yang disahkan Cek Bank BCA No. CS 503907, tanggal 14 Maret 2012 sebesar Rp. 34.000.000, - , dibayarkan kepada Wisnu Diwangkara;- **(Bukti TI.25)**
26. Fotocopy sesuai asli kwitansi, tanggal 15 Maret 2012 penerimaan uang sebesar Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) dari Diwangkara Holiday Villa & Spa yang diterima oleh I.B Wisnu Bumi ;----- **(Bukti TI.26)**
27. Fotocopy tanpa asli hasil print review dan komentar buruk Tamu yang menginap di Hotel Diwangkara Holiday Villa Bali Beach Resort and Spa, pada website tripadvisor ;----- **(Bukti TI.27)**
28. Fotocopy sesuai asli tagihan pembayaran kamar Arni Widari yang menginap di Hotel Diwangkara Holiday Villa Bali Beach Resort and Spa tanggal 12 September 2013 s/d 13 September 2015;-----**(Bukti TI.28)**
29. Fotocopy sesuai asli tagihan pembayaran kamar Tri Lajuardi yang menginap di Hotel Diwangkara Holiday Villa Bali Beach Resort and Spa tanggal 26 September 2013 s/d 27 September 2015 ;----- **(Bukti TI.29)**
30. Fotocopy sesuai asli Laporan Auditor Independen Atas Pengeluaran Kas Periode Maret s/d Agustus 2015, Nilai Asset Per 31 December 2014 Dan Nilai Profit Tahun 2012, 2013, dan 2014 ;----- **(Bukti TI.30)**

Hal 49 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Fotocopy sesuai asli foto - foto Hotel Diwangkara Holiday Bali Beach Resorts and Spa sebelum dan sesudah renovasi yang dilakukan oleh Tergugat I (PT. Diwangkara Holiday Villa Bali);----- **(Bukti TI.31)**
32. Fotocopy sesuai asli SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, NOP. 51.71.010.010.009-0010.0 atas nama Wajib Pajak : Ida Bagus Oka Diwangkara/Hotel sebesar Rp. 36.143.426,- (tiga puluh enam juta seratus empat puluh tiga ribu empat ratus dua puluh enam rupiah); ----**(Bukti TI.32)**
33. Fotocopy sesuai asli Voucher Payment No. 006383, tanggal 6 Agustus 2014, untuk pembayaran pajak bumi dan bangunan 2014 ;-----**(Bukti TI.33)**
34. Fotocopy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah, NOP : 517101001000900100, atas nama Ida Bagus Oka Diwangkara/Hotel, sebesar Rp. 36.143.426,- (tiga puluh enam juta seratus empat puluh tiga ribu empat ratus dua puluh enam rupiah), tanggal 7 Agustus 2014 ;-(**Bukti TI.34)**
35. Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Daerah untuk Hotel, bulan Februari 2015, NPWPD :300022850101, atas nama Diwangkara Holiday Villa, sebesar Rp. 38.643.516,- (tiga puluh delapan juta enam ratus empat puluh tiga ribu lima ratus enam belas rupiah) ;----- **(Bukti TI.35)**
36. Fotocopy sesuai asli Voucher Payment No. 006741, tanggal 4 Maret 2015, untuk pembayaran PHR bulan Februari 2015 ;-----  
**(Bukti TI.36)**
37. Fotocopy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah, tanggal 9 Maret 2015, NPWPD :300022850101, atas nama Diwangkara Holiday Villa, sebesar Rp. 38.643.516,- (tiga puluh delapan juta enam ratus empat puluh tiga ribu lima ratus enam belas rupiah) ;----- **(Bukti TI.37)**
38. Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan (SPT) Masa Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) Tahun 2014, NPWP : 021940564-903001, atas nama PT. Diwangkara Holiday Villa Bali, sebesar Rp. 14.995.603, - (empat belas

Hal 50 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus tiga rupiah) ;---

**(Bukti TI.38)**

39. Fotocopy sesuai asli Voucher payment No. 006463 tanggal 14 September 2014 untuk pembayaran PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas persewaan tanah atau bangunan tahun 2014 sebesar Rp. 14.995.603, - (empat belas juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus tiga rupiah);---**(Bukti TI.39)**

40. Fotocopy sesuai asli Surat Setoran Pajak (SSP), tanggal 24 September 2014, NPWP : 021940564-903001, atas nama PT. Diwangkara Holiday Villa Bali, sebesar Rp. 14.995.603, - (empat belas juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus tiga rupiah) : ----- **(Bukti TI.40)**

41. Fotocopy sesuai asli Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak Lokal tanggal 24 September 2014, NPWP: 021940564-903001, atas nama PT. Diwangkara Holiday Villa Bali, sebesar Rp. 14.995.603, - (empat belas juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus tiga rupiah); ----- **(Bukti TI.41)**

42. Fotocopy sesuai asli Bukti pemotongan PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan Bangunan, Nomor : 01/DHVB/PPH4-2/IX/2014, tanggal 30 September 2014, sebesar Rp. 14.995.603, - (empat belas juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu enam ratus tiga rupiah);--**(Bukti TI.42)**

43. Fotocopy sesuai asli Bukti Penerimaan Surat No. : S-01067872/PPH42/WPJ.17/KP.0203/2014, tanggal 7 Oktober 2014, NPWP : 02.194.056.4-903.001, atas nama PT. Diwangkara Holiday Villa Bali, jenis pajak : SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2) ;-----**(Bukti TI.43)**

44. Fotocopy sesuai asli Voucher Payment No. 007013, tanggal 19 Nopember 2015, untuk pembayaran pajak PPh Pasal 25 bulan April, Mei, Juni, Juli, Agustus, September dan Oktober 2015;----- **(Bukti TI.44)**

Hal 51 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Setoran Pajak tanggal 30 Nopember 2015, NPWP : 021940564058000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk masa pajak April 2015, sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;-----

----- **(Bukti TI.45)**

46. Fotocopy hasil print Surat Setoran Elektronik NPWP : 02.194.056.4-058.000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk jenis pajak PPh Pasal 25/29 Badan, masa pajak April 2015 sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;-----

----- **(Bukti TI.46)**

47. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Setoran Pajak tanggal 30 Nopember 2015, NPWP : 021940564058000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk masa pajak Mei 2015, sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;-----

----- **(Bukti TI.47)**

48. Fotocopy hasil print Surat Setoran Elektronik NPWP : 02.194.056.4-058.000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk jenis pajak PPh Pasal 25/29 Badan, masa pajak Mei 2015 sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;-----

----- **(Bukti TI.48)**

49. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Setoran Pajak tanggal 30 Nopember 2015, NPWP : 021940564058000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk masa pajak Juni 2015, sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) -----**(Bukti**

**TI.49)**

50. Fotocopy hasil print Surat Setoran Elektronik NPWP : 02.194.056.4-058.000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk jenis pajak PPh Pasal 25/29 Badan, masa pajak Juni 2015 sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta

Hal 52 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;-----

----- **(Bukti TI.50)**

51. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Setoran Pajak tanggal 30 Nopember 2015, NPWP : 021940564058000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk masa pajak Juli 2015, sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;-----

----- **(Bukti TI.51)**

52. Fotocopy hasil print Surat Setoran Elektronik NPWP : 02.194.056.4-058.000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk jenis pajak PPh Pasal 25/29 Badan, masa pajak Juli 2015 sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;-----

----- **(Bukti TI.52)**

53. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Setoran Pajak tanggal 30 Nopember 2015, NPWP : 021940564058000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk masa pajak Agustus 2015, sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;-----

----- **(Bukti TI.53)**

54. Fotocopy hasil print Surat Setoran Elektronik NPWP : 02.194.056.4-058.000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk jenis pajak PPh Pasal 25/29 Badan, masa pajak Agustus 2015 sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;---

----- **(Bukti TI.54)**

55. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Setoran Pajak tanggal 30 Nopember 2015, NPWP : 021940564058000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk masa pajak September 2015, sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;---

----- **(Bukti TI.55)**

Hal 53 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

56. Fotocopy hasil print Surat Setoran Elektronik NPWP : 02.194.056.4-058.000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk jenis pajak PPh Pasal 25/29 Badan, masa pajak September 2015 sebesar Rp. 16.321.857,- (enam belas juta tiga ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) ;----

**-(Bukti TI.56)**

57. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Setoran Pajak tanggal 30 Nopember 2015, NPWP : 021940564058000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk masa pajak Oktober 2015, sebesar Rp. 23.547.581,- (dua puluh tiga juta lima ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh satu rupiah) ;-----

**(Bukti TI.57)**

58. Fotocopy hasil print Surat Setoran Elektronik NPWP : 02.194.056.4-058.000 atas nama Diwangkara Holiday Villa Bali, untuk jenis pajak PPh Pasal 25/29 Badan, masa pajak Oktober 2015 sebesar Rp. 23.547.581,- (dua puluh tiga juta lima ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh satu rupiah);-

**- (Bukti TI.58)**

59. Fotocopy tanpa asli Sertipikat Hak Milik No. 419/Desa Sanur Kaja, seluas 5050 M2, tercatat atas nama Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara, terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kotamadya Denpasar, Propinsi Bali ;--**(Bukti TI.59)**

60. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan sekaligus tanda terima uang tali kasih dari para karyawan Hotel Diwangkara Holiday Villa Bali Beach Resorts and Spa, tertanggal 18 September 2015 ;-----**(Bukti TI.60)**

Menimbang, bahwa, bukti T1, sampai dengan bukti TI.60, tersebut diatas dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah diberi meterai secukupnya ;

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

*Hal 54 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat juga mengajukan saksi-saksi sebanyak 4(empat) orang dan 1 (satu) Ahli yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi I KETUT BUDIARTHA, M.si, Ak :

- Bahwa saksi kenal dengan PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI;
- Bahwa saksi sebagai Auditor yang melakukan audit di PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI;
- Bahwa saksi mengaudit PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI sejak Tahun 2012 sampai dengan Agustus 2015;
- Bahwa dasar saksi mengaudit PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI karena adanya suatu perikatan antara PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI dengan saya selaku auditor;
- Bahwa letak perusahaan yang saksi audit ada di daerah Sanur, PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI;
- Bahwa saksi terakhir ke PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI adalah tahun 2014;
- Bahwa yang menunjuk saksi sebagai auditor PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI adalah Pengelola yang lama (PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI);
- Bahwa saksi tidak menerima dan tidak menggunakan data Pembanding dari Pengelola yang baru (PT. DIWANGKARA JAYA MAKMUR) dalam melakukan audit pada PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI;
- Bahwa saksi tidak menghitung total keuntungan yang diperoleh PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI dari tahun 2003 sampai tahun 2015 selama PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI mengelola hotel tersebut;

Hal 55 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya menghitung pengeluaran PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI dari tiga tahun terakhir yaitu sejak tahun 2012 sampai 2015 saja, namun tidak menghitung keuntungannya;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan atau menyampaikan adanya audit kepada pengelola yang baru PT. DIWANGKARA JAYA MAKMUR, karena kontrak saksi hanya kepada pengelola yang lama saja (PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI);
- Bahwa saksi ada melakukan pengecekan fisik ketika mengaudit PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI yaitu tahun 2014;
- Bahwa saksi melakukan pengecekan terakhir pada tahun 2014 ;
- Bahwa saksi tahu perjanjian sewa itu antara Ida Bagus Diwangkara selaku pemilik dengan PT. DIWANGKARA HOLLIDAY VILLA BALI;
- Bahwa saksi setelah terakhir ke lokasi hotel yang di audit pada tahun 2014, saksi tidak pernah lagi ke hotel tersebut dan tidak tahu perkembangan hotel saat ini;

## 2.Saksi GUSTI AYU KM YANI TRISNA WULAN

- Bahwa dalam hal ini saksi bekerja di Diwangkara Holiday Villa Bali sebagai asisten operasional Manager;
- Bahwa saksi kenal wisnu sebagai anak dari pemilik hotel Diwangkara;
- Bahwa dasar dari pengambil alihan hotel tersebut karena terkait izin yang telah mati;
- Bahwa pengambil alihan tersebut terjadi pada tanggal 27 Maret 2015;
- Bahwa setelah adanya pengambilalihan tersebut, ada yang melaporkan polisi, saksi dipanggil juga sebagai saksi di kantor polisi, polda;
- Bahwa wisnu datang dan surat dan atas dasar karena izin hotel tersebut bermasalah, bahwa pada saat itu juga ada Direktur kami yaitu sdr. Andi;

Hal 56 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam menegenai izin hotel tersebut, setau saksi izin sedang proses,pembayaran dikeluarkan oleh acounting diabayar oleh pemilik.
- Saksi pernah melihat dan membaca perjanjian sewa dan juga diberitahukan oleh pihak acounting tersebut karena adanya permasalahan ini;
- Bahwa saksi pernah dengar ada sidak dari dinas lingkungan hidup pada tanggal 12 maret, saksi tidak melihat dan hanya mendengar dan ada copy surat dari dinas tanggal 11 Maret sesuai yang diperlihatkan bukti P-5. dan satahu saksi setiap rapat pimpinan bilang bahwa izin sedang proses;
- Bahwa tidak ada kontak fisik maupun pengancaman dari pengambil alihan pada tanggal 27 maret 2015, hanya ngomongnya nadanya keras saja,tetapi saksi pada saat waktu pengambil alihan saksi di rumah tidak ada di lokasi hotel tersebut, saksi juga mendengar ada wisnu mengajak bicara baik-baik;
- Bahwa mengenai adanya surat menyurat mengenai izin, saksi tidak tahu karena bukan kapasitas saksi;
- Bahwa memang kondisi hotel pada saat pak pengacara datang pertama kali ada ac panas, plafon bocor pada saat hujan;
- Bahwa adanya peraturan baru mengenai hotel, dan status dari CV ke PT, saksi tidak tahu, yang saksi pernah dengar dari management memang harus dirubah dari CV ke PT, tetap selanjutnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai peraturan baru, harus dirubah dari PT ke CV dan respon menagemen saksi tidak tahu;
- Bahwa laporan di polisi saksi tidak tahu sudah sampai dimana;
- Bahwa seluruh karyawan berjumlah 40 orang lebih, ada 2 sift pagi 20 malam 20orang taip pada saat kejadian hanya 5 orang, saksi tidak tau persis lagi karena saksi pada saat itu dirumah tidak di hotel;

Hal 57 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

- Bahwa saksi tahu ada bangunan baru setelah saksi masuk sudah ada dan sudah jadi dan saksi tidak tahu juga sudah izin atau belum;
- Saksi juga tidak tau mengenai adanya pihak ke 3 yang menyewa dari diwangkara holiday villa;
- Bahwa ditunjukkan bukti foto bahwa memang dalam foto P.17 kotor;
- Bahwa dalam foto tersebut kondisi kotor;
- Bahwa sebelum mengambil alih ada surat-surat / somasi;
- Bahwa selama dalam 1 bulan pihak penggugat selalu datang kehotel, sebelum pengambil alihan;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai ada peralihan dari pihak manajemen;
- Bahwa Pada saat pengambil alihan ada aparat kepolisian di hotel tersebut;
- Bahwa pada saat pengambil alihan apa realisasi untuk karyawan, saksi tidak tahu apakah ada realisasi, tetapi dari penggugat menawarkan kontrak maka kami sepakat menolak,karena kami masih mempunyai kontrak dengan Malaysia;
- Bahwa untung hotel sekitar 5% , kita jual murah karena masih mencari nama,saya tidak tahu harga kontrak;
- Bahwa proses pengurusan hotel sudah dibayarkan ke pemilik hotel sebesar Rp. 140.000.000., (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa mengenai adanya bukti pembayaran izin hotel kepada pemilik Lokal, ada bukti setoran, dan bisa ditanyakan langsung direktur holiday vila;
- Bahwa setahu saksi pemilik lokal disuruh mengurus izin tahun 2010;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada pengembalian dana untuk mengurus izin yang dilakukan Penggugat, dan saksi juga tidak tauh bahwa wisnu mengembalikan dana tersebut;
- Bahwa yang mengelola hotel saat ini tersebut pemilik hotel;

Hal 58 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



- Bahwa saksi diperlihatkan bukti T.1.5 dan T.1.6 bukti sewa menyewa, selama saksi bekerja selama 5 tahun tidak ada pertanggung jawaban kepada pemilik dan tidak ada perjanjian bagi hasil;
- Ada perubahan mengenai hotel tersebut setelah selesai bangunan saksi baru tahu;
- Bahwa selama saksi bekerja tidak ada yang yang mempermasalahkan bangunan;
- Bahwa mengenai izin izin sedang dengan berjalan baik, bahwa saksi tidak tau mengenai adanya perubahan dari CV ke PT oleh Malaysia;

### **3. Saksi I MADE MAYUN**

- Bahwa saksi bekerja di diwangkara holiday villa sebagai maintainance tugas nya, perbaikan dan perawatan seluruh hotel,saksi bekerja selama 7tahun di diwangkara hotel village;
- Bahwa atasan saksi dari Malaysia;
- Bahwa selama saksi bekerja selama 7 tahun ada beberapa-beberapa kerusakan, dan ada beberapa perbaikan;
- Bahwa jika ada kerusakan di cek oleh kami dan pihak house keeping, jika keruskan nya kecil dan resikonya kecil maka kami langsung tangani, tetapi kerusakanya parah banyak dan berisiko akan dibicarakan ke management, dan dihitung terlebih dahulu untuk perbaikan tersebut;
- Bahwa divisi saksi bekerja ada 3 orang;
- Bahwa pengambil alihan sejak 27 Maret 2015, tetapi waktu itu saksi tidak ada ditempat karna saksi dapat shift pagi, itu kejadian saat malam;
- Saksi dengar diambil alih oleh wisnu atau Penggugat;
- Bahwa pihak management diwangkara holiday vila juga melaporkan ini ke polda bali, saksi juga sebagai saksi di Polda;

Hal 59 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



- Bahwa pada waktu pengambil alihan saksi tidak ada tetapi besok paginya kita diajak meeting /diskusi pada jam makan siang yang mana kami ditawarkan kontrak untuk di tanda tangani, tapi kami menolak dan saksi berusul agar bisa diberikan waktu untuk berfikir, lalu wisnu memberikan waktu, dan kami disuruh pulang;
- Bahwa saat ini setahu saksi hotel saat ini dikelola wisnu;
- Bahwa pada saat meeting tersebut itu saya tidak menyadari apa dalam meeting itu mengenai apa yang dibahas secara jelas;
- Bahwa kami tidak dipaksa untuk menandatangani draft kontrak tersebut;
- Dan tidak ada kontak fisik dalam hal ini, dan kami diperlakukan baik;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai kelanjutan dari laporan polisi tersebut;
- Bahwa dalam hal maintance ini dilihat dari kerusakanya klo berat paling lama 1 bulan baru diperbaiki, kalo ac rusak, tamu akan dipindahkan ke kamar lain, dan kolam renang jika bisa kita betulkan langsung dibetulkan jika tidak kita akan lapor ke management;
- Dalam pekerjaan besar resiko tinggi biasanya kita kasih ke kontraktor, tetapi jika bisa kita betulkan dan mudah kita tangani sendiri, biasanya dalam hal kerusakan besar dilaporkan ke menagement lalu diperhitungkan untuk mengetahui besarnya biaya;
- Bahwa saksi tau ada bangunan baru tetapi saya tidak tahu mengenai izinya;

#### 4. Saksi I MADE SENGER

- Bahwa saksi bekerja sebagai security di diwangkara holiday villa;
- Bahwa saksi bekerja dari april 1989, dari pemilik awal;
- Bahwa saksi kenal dengan ida bagus wisnu dinakara diwangkara , bahwa wisnu anak dari ida bagus dinakara;
- Bahwa pemilik dari hotel tersebut adalah kakek dari ida bagus wisnu;

Hal 60 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setau saksi wisnu mempunyai saudara;
- Bahwa kakek dari wisnu tinggal dibelakang hotel, dan ayah nya sering kehotel tetapi saksi tidak tau tinggalnya dimana;
- Bahwa dihotel juga sering sembahyang kakek dan orangtua dari wisnu;
- Bahwa dalam hal pengambil alihan tanggal 27 maret 2015saksi tugas malam datang jam 22.45 WITA.lalu saksi masuk tetapi tidak diperbolehkan karena hotel diambil oleh pemilik lalu wisnu mendekati saksi dan mengajak berbicara lalu saksi pulang;
- Bahwa saksi kerja setelah pengambilalihan di luar hotel untuk berjaga;
- Bahwa hotel sekarang dikelola oleh wisnu;
- Bahwa bos dari pihak diwangkara holiday berkeberatan lalu membuat laporan kepolisi;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa sebelumnya sudah ada meeting antara pemilik dengan menegemen / andi natalis dan sudah disosialisasikan saksi hanya mendengar tapi tidak mengetahui, dan saksi juga tdak mengetahui bahwa staff memperbolehkan masuk pihak pemilik hotel, hanya yang saksi dengar bahwa sempat bapak andi sempat lapor ke polisi air lalu dimediasikan tidak disepakati maka lapor polisi, saksi hanya mengetahui kejadian pada saat saksi malam itu saja sebelumnya saksi tidak tahu bahwa sudah diserahkan ke pemilik;
- Bahwa saksi tidak tahu kejadian sebelum saksi datang jam 22. 45 WITA

### Ahli DR. I Wayan Wiryawan, SH., MH.

- Bahwa ahli tidak kenal dengan PT. Diwangkara Jaya Makmur, PT. Diwangkara Holiday Villa Bali, CV. Telabah Nasional Traiding Company dan Ida Bagus Wisnu Bumi Dinakara Diwangkara;
- Bahwa ahli menerangkan dalam perjanjian sewa menyewa ketika jenis obyeknya tentang pengelolaan maka itu perjanjian pengelolaan dan yang

Hal 61 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

dimaksud dengan sewa menyewa putus adalah sewa menyewa yang sudah ditentukan kurun waktunya dan akan putus dengan berakhirnya waktu sewa menyewa;

- Bahwa menurut ahli, akta perjanjian sewa menyewa No. 38 dan No. 39 masing – masing tertanggal 31 Juli 2003 adalah perjanjian sewa menyewa tentang kantor dan hotel ;
- Bahwa menurut ahli, bilamana dalam suatu perjanjian sewa menyewa tidak ada klausula larangan yang dicantumkan untuk pembangunan gedung baru oleh penyewa maka tidak melanggar atau dibolehkan sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian misalnya untuk mendapatkan ijin dan lain sebagainya;
- Bahwa menurut ahli ketika ada Pihak Ketiga yang masuk diluar ketentuan yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa dan bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut maka dia tidak berkapasitas sebagai pihak kontraktual, bilamana sebagai pihak kontraktual dia ingkar janji jelas termasuk perbuatan wanprestasi, bilamana bukan sebagai pihak berarti melanggar hak orang lain maka termasuk perbuatan melawan hukum;
- Bahwa menurut ahli, pada prinsipnya perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, maka untuk membatalkan perjanjian tersebut harus berdasarkan kesepakatan para pihak, tidak dapat dilakukan secara sepihak kecuali diperjanjikan;
- Bahwa menurut ahli tidak diperkenankan si pemilik karena akan memakai sendiri maka memutuskan perjanjian, kecuali diperjanjikan atau disepakati bersama;
- Bahwa menurut ahli salah satu pihak boleh bertindak melebihi apa yang diatur dalam perjanjian sepanjang tidak melenceng dari manfaat dan tujuan dari perjanjian;

Hal 62 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut ahli bilamana salah satu pihak melakukan tindakan diluar klausula perjanjian sepanjang tidak merugikan hak orang lain maka tidak masalah, untuk pengkategorian tindakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum maka harus dilihat apakah para pihak adalah pihak kontraktual atau tidak.
- Bahwa menurut ahli ketika akta dibuat dengan memenuhi unsur – unsur yaitu syarat subjektif dan objektif, ketika syarat subjektif itu menemui persoalan dan salah satu pihak tidak sepakat maka dapat mengajukan pembatalan ke perjanjian ;
- Bahwa menurut ahli dalam hal si penyewa tidak melakukan kewajiban sebagai bapak rumah yang baik, tidak membayar sewa maka si penyewa cidera janji dan atas perbuatan tersebut pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian ke pengadilan;
- Bahwa menurut ahli pada prinsipnya penyewa tidak diperbolehkan untuk menyewakan kepada pihak lain tanpa persetujuan yang menyewakan namun ketika dalam perjanjian antara para pihak diatur sewa menyewa dengan pihak lain diperbolehkan atas persetujuan yang menyewakan, bilamana sudah ada persetujuan otomatis diperkenankan untuk menyewakan kepada pihak lain;
- Bahwa menurut ahli syarat sah perjanjian adalah syarat subjektif kecakapan dan kesepakatan dan syarat objektif adalah hal tertentu dan causa yang halal, bilamana syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan ;
- Bahwa menurut ahli salah satu pihak dapat memohonkan pembatalan perjanjian ke Pengadilan, namun permohonan tersebut hanya boleh diajukan oleh pihak – pihak dalam perjanjian, pihak lain diluar perjanjian bilamana dicantumkan dalam perjanjian maka dapat mengajukan

Hal 63 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

pembatalan perjanjian bilamana tidak dicantumkan dalam perjanjian maka tidak dapat mengajukan pembatalan perjanjian;

- Bahwa menurut ahli hak pengelolaan itu lebih banyak pada asas manfaat, yaitu manfaat dari apa yang dikelola baik itu pengelolaan secara keseluruhan atau pengelolaan hak – hak tertentu;
- Bahwa menurut ahli, syarat subjektif dan objektif bila tidak ada kesepakatan pembatalan perjanjian diantara para pihak, maka harus melalui pengadilan dan mendapatkan putusan pengadilan yang menyatakan suatu perjanjian itu batal barulah perjanjian tersebut dikatakan batal;
- Bahwa menurut ahli bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah : 1. Sebagai undang – undang, 2. Sebagai perikatan antara para pihak ;dan 3. Suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi serta Ahli dari Tergugat I tersebut diatas, baik Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 31 Maret 2016, masing-masing selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

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

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

*Hal 64 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM KONVENSİ**

**Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan provisi Penggugat adalah sebagaimana terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan provisinya, Penggugat mohon agar dinyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah milik Penggugat yaitu berupa bidang tanah hak milik Nomor 419/sanur Kaja, seluas 5.050 M2, yang terletak dalam provinsi Bali, Kota Denpasar, Kec, Denpasar Selatan, Desa Sanur Kaja, terdaftar atas nama Alm. IDA AYU SUTITI WIRATI alias IDA PENANDA;

Menimbang, selama pemeriksaan perkara ini Pengadilan Negeri tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap tanah yang dijadikan obyek sita tersebut, dengan demikian tuntutan provisi Penggugat tersebut cukup alasan untuk ditolak:

**Dalam Eksepsi**

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

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I yang pada inti pokoknya sebagai berikut :

- Eksepsi Diskualifikasi In Person;
- Gugatan Kurang Pihak ( plurium litis consortium);
- Gugatan cacat error in persona(kekeliruan mengenai orang);
- Gugatan Kabur;
- Gugatan Penggugat tidak ada sinkronisasi antara petitum dengan posita;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut pihak Penggugat dalam repliknya telah membantahnya;

*Hal 65 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa yang dijadikan dasar alasan gugatan oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, dimana menurut Penggugat perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II sesuai akta No. 39 tertanggal 31 Juli 2003 cacat hukum dan karenanya harus batal, karena telah merugikan Penggugat dan mohon agar Penggugat dinyatakan berhak untuk melakukan pengelolaan atas hotel Diwangkara yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa sebagai hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku dalam praktek peradilan siapa siapa yang akan ditempatkan sebagai Pihak Tergugat adalah hak dari Penggugat dan seseorang atau suatu badan hukum ditempatkan sebagai pihak oleh Penggugat tentunya apabila secara hukum dianggap telah merugikan kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I yang dalam hal ini yang bernama PT. DWANGKARA HOLIDAY VILLA BALI dan Tergugat II CV TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY ditempatkan sebagai pihak dalam perkara aquo tentunya karena dianggap telah merugikan kepentingan Penggugat sehingga hak Penggugat untuk menempatkan siapa-siapa yang akan ditempatkan sebagai pihak dalam perkara aquo, adapun apakah para Tergugat telah benar merugikan kepentingan Penggugat dan tidak berkaitan dengan perkara perjanjian sewa menyewa dalam perkara aquo, hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara, maka akan dibuktikan bersamaan dalam pembuktian pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan membaca serta mencermati isi gugatan Penggugat baik mengenai yang dijadikan dasar hukum dalil gugatan Penggugat, obyek yang dijadikan gugatan, para pihak perkara atau subyek

*Hal 66 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan dan kemudian tentang petitum gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah telah jelas dan kemudian apakah terbukti atau tidak atas perbuatan Para Tergugat adalah melawan hukum atau terbukti tidaknya antara posita ada kaitannya dan dapat mendukung petitum gugatan adalah telah memasuki materi pokok perkara, hal tersebut menjadi kewajiban para pihak membuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas alasan eksepsi Tergugat I, tidak beralasan hukum, dengan demikian alasan alasan eksepsi Tergugat I tersebut diatas dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan konvensi adalah sebagaimana terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah sebuah badan hukum yang bergerak di bidang perhotelan dan ditunjuk oleh para ahli waris untuk mengelola dan mengurus segala sesuatu terkait dengan tanah dan bangunan yang dikenal dengan hotel diwangkara yang beralamat di jalan Hangtuh No 84 Sanur Kaja Bali berdasarkan Notulen yang disepakati oleh para ahli waris dimana Penggugat diberi wewenang serta bertanggung jawab untuk mengurus segala perijinan dan perlengkapan administrasi lainnya terhadap hotel Diwangkara milik Penggugat;
- Bahwa di dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai Notulen rapat para ahli waris terdapat pihak lain yang telah melakukan penguasaan fisik terhadap hotel dewangkara yaitu Tergugat I atas adanya perjanjian sewa menyewa tertanggal 31 Juli 2003 antara CV TLABAH NASIONAL TRADING COMPANY Tergugat II dengan PT DWANGKARA HOLIDAY VILLA BALI Tergugat I;

Hal 67 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

- Bahwa setelah mengetahui adanya perjanjian sewa tersebut, Penggugat beritanya mengurus izin perhotelan yang sudah tidak aktif yang dikuasai oleh Tergugat I, dimana salah satu syarat untuk mengurus izin perhotelan Diwangkara tersebut adalah harus mengubah perjanjian semula antara para Tergugat, dimana badan hukum yang ada pada Tergugat II harus diubah menjadi bentuk perseroan terbatas, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan hal itu telah disampaikan kepada Tergugat I, namun Tergugat I tidak bersedia mengubah perjanjian dan bahkan sengaja membiarkan keberadaan izin hotel dalam keadaan tidak aktif hingga gugatan ini diajukan;
- Bahwa Tergugat I telah mendirikan bangunan didalam areal hotel diwangkara milik Penggugat tanpa adanya ijin mendirikan bangunan bahkan dan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemilik hotel ( ahli waris);
- Bahwa Tergugat I telah menyewakan dan membuat kerjasama dengan pihak ketiga atas sebagian bangunan hotel milik Penggugat tanpa pemberitahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat;
- Bahwa Tergugat I dalam membuat perjanjian sewa dengan Tergugat II tidak memindahkan ketentuan syarat sahnya perjanjian;
- Bahwa Tergugat I menjalankan pengelolaan hotel milik Penggugat tanpa adanya ijin hotel yang aktif;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas menurut pihak Penggugat perbuatan Tergugat I disebut sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Pihak Penggugat dan selanjutnya mohon agar perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II sesuai akta No. 39 tertanggal 31 Jili 2003 cacat hukum dan karananya harus dinyatakan batal dan selanjutnya Penggugat juga mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian materil dan in materil;

*Hal 68 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah membantahnya yang pada inti pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan akta sewa menyewa No.38 dan No.39 masing-masing tertanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman sudjarni, SH,MKn, Notaris di Kuta,Badung, jelas bahwa pemberi sewa ( Ida Bagus Oka Diwangkara, Ida Bagus Putu Oka Baskara, dan Ida Bagus Made Dinakarayang bertindak untuk dan atas nama CV. Telabah Nasional Traiding Company dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara selaku pemilik tanah yang disewa;

Bahwa dari akta No. 38 dan No.39 tersebut tidak ada menyebutkan nama Penggugat sebagai pihak;

- Bahwa justru sebaliknya, Tergugat I telah menyerahkan biaya pengurusan ijin-ijin dimaksud kepada Penggugat guna memenuhi ketentuan Pasal 7 ayat (4) huruf (d) Akta No. 38 tanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni,Mkn., Notaris di Kuta, Badung, namun perijinan dimaksud tidak juga selesai hingga Hotel Diwangkara yang disewa Tergugat I diambil alih oleh Penggugat yang nota bene bukan pihak dalam perjanjian sewa menyewa No. 38 dan 39 tersebut, secara tanpa hak sebelum waktu secara berakhir ( berakhir tanggal 1 Mei 2015);
- Bahwa terlebih lagi bilamana mengacu kepada perjanjian sewa menyewa dalam Akta No. 38 dan 39 bilamana masalah perpanjangan perjanjian yang dipermasalahkan, sama sekali tidak mengakibatkan batalnya perjanjian, apalagi dengan fakta bahwa Tergugat I. telah menyerahkan biaya pengurusan ijin-ijin kepada pihak pemberi sewa melalui Penggugat jauh sebelum kejadian pengambilalihan pada tanggal 27 Maret 2015;
- Bahwa Tergugat I sebagai penyewa menambah bangunan baru sebagai penambahan fasilitas hotel yang disewa Tergugat I seperti bangunan tiga

*Hal 69 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

lantai dan 2 (dua) unit villa yang dibangun pada tempat yang dulunya dipergunakan sebagai tempat pembuangan sampah serta pembangunan 6 (enam) buah kolam renang, dan juga merenovasi bangunan lama yang awalnya tidak layak untuk dijual sudah tentu menguntungkan pemberi sewa;

- Bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan tersebut yang dapat melanggar pasal 12 huruf (a) perjanjian sewa menyewa No. 38 tersebut kecuali kerjasama pengelolaan spa dan gym sebagai fasilitas hotel yang dikelola Tergugat I bukan sewa putus, sehingga tidak perlu ijin tertulis dari pemberi sewa. Sedangkan kepada Penggugat yang memang karena tidak ada hubungan apapun dalam perjanjian sewa sebagaimana akta 38 dan 39 tersebut, sehingga tidak perlu ijin Penggugat;
- Bahwa berdasarkan uraian diatas, dimana penggugat bukan pihak dalam perjanjian sewa menyewa No. 38 dan No.39 dimaksud, disamping itu masalah perijinan, dengan terbuktinya Tergugat I telah menyerahkan biaya pengurusan perijinan kepada pemberi sewa, namun kemudian ijin tidak selesai adalah bukan semata kesalahan Tergugat I. dan mengenai penambahan bangunbaru oleh Tergugat I bukanlah pelanggaran perjanjian justru menguntungkan pemberi sewa, serta Tergugat I tidak terbukti menyewakan lagi hak sewa yang diterimanya dari pemberi sewa;
- Bahwa berdsarkan uraian diatas, jelas bahwa, Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ataupun melanggar perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang didalilkan Penggugat, justru sebaliknya Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengambil alih pengelolaan dan hak sewa yang dimiliki Tergugat I secara tanpa hak, sehingga mengakibatkan Tergugat I kehilangan property yang disewa berdasarkan Akta No. 38 dan 39 yang seharusnya berakhir tanggal 1 Mei 2025;

Hal 70 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam hal membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-28 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi fakta satu 1 (satu) ahli;

Bahwa diantara bukti-bukti surat yang diajukan tersebut yaitu bukti P.1,P.2,P.3,,P.6,P.7,P.15,P.16,P.27,dan P.28telah diajukan sesuai dengan asli sedangkan bukti-bukti yang selebihnya diajukan tanpa disertai bukti aslinya;

Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Tergugat I dalam membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi;

Bahwa diantara bukti surat-surat yang diajukan oleh Tergugat I tersebut diantaranya bukti

T.T.9,T.T.13,T.T.17,T.T.22,T.T.23,T.T.25,T.T.26,T.T.27,T.T.46,T.T.48,T.T.50,T.

T.52,T.T.54,T.T.59 diajukan tanpa aslinya sedangkan bukti yang selebihnya telah diajukan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 14 April 1976, No. 701K/Sip/1974 yang menyatakan:

Photokopi dapat diterima sebagai alat bukti apabila Photokopi itu disertai dengan keterangan pengesahan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh para pihak perkara tersebut bila terdapat adanya kesamaan dan ternyata dari foto cofy terdapat aslinya diantara parapihak yang mengajukan maka bukti foto cofy tersebut akan dicocokkan dengan bukti surat yang sama yang diajukan sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil para pihak tersebut diatas, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang adanya hubungan sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap Hotel Diwangkara yang menjadi obyek perjanjian yang dipersolakan Penggugat dalam perkara ini, apakah benar Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan hotel Diwangkarayang menjadi obyek sewa menyewa tersebut;

*Hal 71 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.5 dihubungkan dengan bukti T1.59 adalah saling bersesuaian dapat disimpulkan diperoleh fakta bahwa benar sesuai akta No.38 telah terjadi sewa menyewa bangunan hotel dan bongalows yang berdiri diatas sebagian atau seluas 4750 M2 (empat ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi ) dari luas keseluruhan 5050M2 (lima ribu lima puluh meter persegi ) tanah sertifikat hak milik No. 419/Desa sanur Kaja, terletak di desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prop Bali tercatat atas nama Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara;

Bahwa yang menjadi para pihak dalam sewa-menyewa tersebut adalah Ida Bagus Oka Diwangkara , Ida Bagus Putu Baskara dan Ida Bagus Made Dinakara yang mewakili CV. TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY. Yang disebut sebagai pihak yang MENYEWAKAN dengan JEFFRY BUDIMAN RAHARJA yang mewakili PT.DIWANGKARA HOLIDY VILLA BALI sebagai pihak PENYEWA;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.6 sama dengan bukti P-8 jika dihubungkan dengan bukti P-15 yang sama dengan bukti T1.59 adalah saling bersesuaian dapat disimpulkan maka diperoleh fakta hukum bahwa benar sesuai akta No.39, tanggal 31 Juli 2003 telah benar terjadi sewa-menyewa dihadapan Notaris mengenai sewa menyewa bangunan kantor yang berdiri diatas sebagian atau seluas 300M2 (tiga ratus meter persegi ) dari luas keseluruhan 5050 M2 ( lima ribu lima puluh meter persegi ) dari tanah dengan dengansertifikat hak milik No. 419/Desa Sanur kaja, terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Prop. Bali tercatat atas nama Ida Ayu Sutiti W Diwangkara dan kemudian yang menjadi pihak yang Menyewakan adalah adalah Ida Bagus Oka Diwangkara, da Bagus Putu Baskara dan Ida Bagus Made Dinakara yang mewakili CV.TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY dan IDA AYU SUTITI W. DIWANGKARA,

Hal 72 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak Penyewa adalah JEFFRY BUDIMAN RAHARJA yang mewakili PT. DIWANGKARA HOLIDY VILLA BALI;

Menimbang, bahwa dari kedua akta tersebut diatas tidak tercatat nama Penggugat sebagai pemilik tanah yang berdiri diatasnya Hotel Diwangkara, melainkan nama Ida Ayu Sutiti W Diwangkara;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam hal membuktikan dalil gugatan yang menyatakan dirinya adalah Badan Hukum didasarkan atas bukti P-16, dimana bukti P-16 adalah merupakan Akta pendirian PT, DIWANGKARAJAYA MAKMUR, dalam pasal 20 disebutkan Penggugat Ida Bagus Wisnu Bumi Dinakara telah diangkat sebagai direktur PT. DIWANGKARA JAYA MAKMUR; Bahwa berkaitan dengan tugas Direksi sesuai ketentuan pasal 12 dalam akta tersebut adalah berhak mewakili Perseroan didalam dan di luar Pengadilan; Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 7 ayat (4) undang-undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyebutkan bahwa Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya keputusan Menteri mengenai pengesahan badan hukum Perseroan;

Bahwa didalam persidangan dari bukti-bukti Penggugat belum terdapat bukti adanya pengesahan dari kementerian Hukum dan HAMRI tersebut, untuk membuktikan Penggugat berstatus badan hukum sehingga dapat secara sah mewakili badan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-1 berupa Notulen surat persetujuan pembentukan PT baru dalam surat tersebut disebut komposisi kepemilikan PT IB Dinakara sebagai komisaris dengan kepemilikan saham 55%, IB PT Baskara sebagai komisaris dengan kepemilikan saham 45% sepakat menunjuk direktur umum IB Wisnu yang bertanggung jawab pada pengurusan ijin dan administrasi serta mengambil keputusan seluas-luasnya, surat ini hanya bisa menegaskan pihak pihak Penggugat diberi tugas sehubungan dibentuknya PT yang baru dimaksud;

Hal 73 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-15 berupa sertifikat hak Milik no. 419, Luas 5050 M2, gambar situasi: 8418/1997, tanggal: 20-11-1997, terletak di Propinsi .Daerah Tingkat I Bali, Kotamadya, Daerah Tingkat II Denpasar, Kecamatan. Denpasar Selatan, Desa; Sanur Kaja, an. Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara; Bukti P-15 adalah sama dengan bukti T1.59 hanya dapat membuktikan bahwa tanah yang tertera dalam bukti tersebut dijadikan obyek sewa dalam akta No.38 dan akta No. 39, seandainya benar Penggugat disebut sebagai ahli waris Ida Ayu Sutiti Diwangkara adalah tidak lepas kaitannya dengan perjanjian sewa menyewa sesuai akta No.38 dan akta No.39 karena hak dan kewajiban pemilik tanah/pemberi sewa telah diatur dalam pasal-pasal perjanjian tersebut demikian juga hak dan kewajiban ahli waris pemberi sewa telah diatur secara jelas dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut diatas belumlah dapat membuktikan bahwa Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sewa sebagaimana tertuang dalam akta No.38 dan akta No. 39 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan akta No.38 dan 39 tersebut diatas bahwa yang disebut sebagai para pihak sewa menyewa dalam akta tersebut adalah CV. TLABAH NASIONAL TRADING COMPANY( Tergugat II) sedang menjadi pihak penyewa adalah PT. Diwangkara Holiday Villa Bali dalam hal ini sebagai pihak Tergugat I;

Menimbang, bahwa subyek perjanjian sewa adalah para pihak yang membuat perjanjian, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan, Penyewa dan pihak yang menyewakan ini dapat berupa orang pribadi, badan hukum yang diwakili oleh orang yang berwenang, seseorang atas keadaan tertentu menggunakan kedudukan/ hak orang lain tertentu, dan person yang dapat diganti, dengan demikian berdasarkan akta No.38 dan akta No. 39 tersebut diatas jika dihubungkan dengan subyek hukum dalam perjanjian sewa menyewa

Hal 74 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas Penggugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana terdapat dalam pasal 1320 KUHPer, perjanjian adalah sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Sutu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Akan tetapi dalam Pasal 4 Ayat (1) PP 44/1994, penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Dalam perjanjian tertulis tersebut sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa ( Pasal 4 ayat (2) PP 44/1994). Namun tak ada sanksi atas pelanggaran ketentuan ini. Karena dalam hal ini ada mengatakan tidak ada perjanjian tertulis maka kembali lagi kepada pengaturan mengenai perjanjian yang terdapat dalam KUHPer;

Sebagaimana layaknya perjanjian, berdasarkan pasal 1338 KUHPer, perjanjian sewa menyewa bangunan secara lisan tersebut selama dibuat secara sah ( memenuhi syarat sah perjanjian dalam pasal 1320KUHPer), berlaku bagi undang-undang untuk mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan sepakat kedua belah pihak. Ini berarti isi dari perjanjian yang sah tersebut mengikat kedua belah pihak. Hal ini juga sejalan dengan rumusan dalam pasal 17 PP 44/1994. Jika harga sewa ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik dengan penyewa, maka perubahan atas harga sewa juga harus disepakati oleh pemilik dan penyewa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi perjanjian sewa-menyewa tersebut ksususnya mengenai jangka waktu sewa menyewa dalam akta no.38 dan no. 39 tersebut berlaku untuk jangka waktu 22 (

*Hal 75 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua puluh dua) tahun yang dimulai tanggal 1 Mei 2003 dan berakhir tanggal 1 Mei 2025, dengan demikian secara formil pihak yang menyewa yaitu Tergugat I masih memiliki hak sewa atas bangunan hotel dan kantor Hotel Diwangkara hingga tanggal 1 Mei 2025;

Menimbang, bahwa dalam masa sewa ini berlangsung pihak Penggugat yang bukan pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut diatas telah mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum sesuai alasan-alasan tersebut diatas yang mohon agar sewa-menyewa tersebut dinyatakan batal dan hak pengelolaan hotel obyek sewa tersebut menjadi hak milik Penggugat, dengan demikian atas alasan-alasan tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari beberapa alasan-alasan tersebut diatas Tergugat I telah disebut melakukan perbuatan melawan hukum tidak bersedia mengikuti aturan yang berlaku di Indonesia terkait dengan pengurusan ijin perhotelan , telah membangun tanpa ijin Penggugat dan telah menyewakan hotel kepada orang lain tanpa seijin Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, diamana seseorang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

- a. Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
- b. Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
- c. Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
- d. Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan akta No. 38 sesuai bukti T1.5 dalam pasal 7 ayat (4) huruf ( c) telah jelas menyebutkan bahwa pihak pertama atau pemberi sewa yang bertugas membantu Penyewa untuk mengurus perijinan

Hal 76 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperlukan oleh pihak kedua atau pihak penyewa dan biaya menjadi tanggungan pihak kedua atau penyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.18 s/d T1.26 dihubungkan dengan keterangan saksi Gusti Ayu Kn. Yani Trisna Wulan saling bersesuaian dapat disimpulkan telah terdapat fakta bahwa benar Tergugat I telah membayar biaya pengurusan ijin kepada Penggugat berdasarkan jumlah yang diminta oleh Penggugat yang berjumlah Rp. 114.000 ( ) dan atas pembayaran tersebut telah diterima oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa apabila benar berdasarkan Notulen yang telah disepakati oleh para ahli waris yang dalam hal ini pemberi sewa yang mana Penggugat yang diberi tugas untuk mengurus segala perijinan berdasarkan surat Notulen tersebut hendaknya tugas tersebut harus dilaksanakan oleh Penggugat dan dengan telah dibayarkannya biaya pengurusan ijin tersebut telah menunjukkan bukti keseriusan Tergugat I untuk mengurus ijin hotel tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.5 sesuai akta No. 38 dalam pasal 9 huruf (a) dan pasal 9 huruf ( c) pihak penyewa tidak dilarang untuk menambah/mengembangkan bangunan baru dan juga untuk menambah fasilitas hotel;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.5 sesuai akta No. 38 dalam pasal 7 ayat (3) dimana pihak pertama/ pihak yang menyewakan selama perjanjian sewa menyewa berjalan tidak diperbolehkan turut campur tangan dalam pengurusan dan / atau hal-hal lainnya yang berkenaan dengan pelaksanaan dan pengelolaan perusahaan hotel dan bungalows tersebut kecuali atas pihak kedua;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.5 sesuai pasal 6 akta No. 38 bila dihubungkan dengan keterangan ahli DR. I Wayan Wiryawan, SH, MH yang menyatakan dimana salah satu pihak dalam perjanjian boleh bertindak melebihi

*Hal 77 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari apa yang diatur dalam perjanjian sepanjang sesuai manfaat dan tujuan sewa menyewa tersebut dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tindakan – tindakan yang diambil oleh penyewa dalam hal ini Tergugat I dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa hotel Diwangkara tidak harus berdasarkan persetujuan pemilik sesuai dengan tujuan dan sifat kegunaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.8 bukti T1.12 dapat disimpulkan diperoleh fakta bahwa benar Tergugat I dalam menjalankan usaha hotel Diwangkara berdsarkan ijin tanda daftar usaha jasa konsultan pariwisata penanaman modal BKPM RI yang masih berlaku aktif dimana ijin tersebut berlaku selama perusahaan masih melakukan kegiatan usaha dengan demikian kegiatan pengelolaan hotel yang dilakukan oleh PT. Diwangkara Holiday Villa Bali sudah sesuai dengan ijin usaha yang dimilikinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.32 s/d T1.34 dapat disimpulkan dan diperoleh fakta bahwa benar Tergugat I telah memenuhi kewajibannya untuk membayarkan pajak bumi dan bangunan atas bangunan hotel dan kantor yang disewanya berdasarkan akta menyewa No.38 ( Bukti T1.5) dan Bukti No 39. ( bukti.T1.6) dengan P-8;

Bahwa begitu juga berdasarkan T1.5 sampai dengan bukti T1.37 dapat disimpulkan Tergugat telah memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak hotel dan restoran kepada dinas Pendapatan Kota Denpasar atas pengasilannya dalam pengelolaan hotel tersebut;

Bahwa selanjutnya pula berdasarkan bukti T1.44 sampai dengan T1.58 dapat disimpulkan diperoleh fakta bahwa benar Tergugat I tetap melaporkan perpajakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.38 sampai dengan T1.43 dapat disimpulkan diperoleh fakta hukum bahwa penerimaan penghasilan sewa-menyewa tanah berdasarkan akta sewa No.38 dan akta No.39 Tergugat I telah dibayarkan sebagaimana ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut;

*Hal 78 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas telah cukup dapat membuktikan pihak Tergugat I telah memenuhi isi perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang tertuang dalam akta No. 38 dan akta No. 39 tersebut diatas dengan demikian pihak Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut;

Menimbang, bahwa sebagai fakta tersebut diatas dimana Penggugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian sewa-menyewa sesuai akta No. 38 dan akta No. 39, dalam gugatan perkara ini pihak Penggugat mohon agar sewa-menyewa tersebut mohon agar sewa-menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II sesuai akta no.39 tertanggal 31 juli 2003 cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1575 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik penyewa, maupun pihak yang menyewakan seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya, selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa penghentian sewa menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Penghentian karena kehendak para pihak ini bisa dilakukan tanpa putusan dari pengadilan. Diatur didalam pasal 1579 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemilik barang tidak dapat menghentikan sewa dengan mengatakan bahwa ia akan menggunakan sendiri barangnya, kecuali apabila waktu membentuk perjanjian sewa-menyewa ini diperbolehkan;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut diatas jika dikaitkan dengan subyek hukum sewa menyewa sesuai yang tertuang dalam akta no. 38 dan akta No.39 dapat disimpulkan penghentian sewa menyewa atau pembatalan

*Hal 79 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa menyewa tersebut hanya bisa dilakukan dengan persetujuan para pihak atau dimohonkan atas kehendak salah satu pihak melalui putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa ternyata hubungan sewa menyewa bukan saja didasarkan atas akta No. 39 namun juga berdasarkan akta No. 38 keduanya saling keterkaitan dalam hal Tergugat I mengelola atau menguasai obyek sewa yakni tanah dan bangunan hotel Diwangkara, oleh karena ternyata Penggugat bukan pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidaklah beralasan hukum untuk mohon agar sewa menyewa tersebut cacat hukum dan mohon agar sewa menyewa tersebut dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II sesuai akta No. 38 dan akta No. 39 adalah sah adanya, dengan demikian tidaklah beralasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut untuk melakukan pengelolaan atas hotel Diwangkara tersebut dan tidak beralasan hukum juga menuntut penyerahan kepada Tergugat I atas penguasaan obyek sewa, serta memutus hubungan sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas ternyata Penggugat tidak mampu membuktikan dalil pokok gugatannya, dengan demikian atas petitum gugatan tentang ganti rugi, tentang uang paksa serta pelaksanaan putusan terlebih dahulu, tidaklah perlu dipertimbangkan lebih lanjut, tentang hal tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi sebagaimana terurai tersebut diatas

*Hal 80 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dalam hal ini yang memposisikan diri sebagai Penggugat Rekonvensi yang telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Konvensi yang diposisikan sebagai Tergugat Rekonvensi, dalam perkara ini yang menjadi inti pokok gugatan rekonvensi adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah melakukan perjanjian sewa-menyewa bangunan hotel dan perkantoran yang saat ini dikenal dengan nama Diwangkara Holiday Villa Bali Beach Resorts and Spa ( selanjutnya cukup disebut dengan Hotel Diwangkara) dengan para persero CV. Telabah Nasional Trading Company yakni: Ida Bagus Oka Diwangkara, Ida Bagus Putu Baskara, Ida Bagus Made Dinakara dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (alm) , sewa menyewa tersebut meliputi antara lain:
- Berdasarkan akta No. 38, tanggal 31 Juli 2003, tentang Sewa Menyewa ( gedung hotel) yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH., Notaris di Badung, Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah menyewa bangunan hotel dan bungalows yang berdiri diatas sebagian atau seluas 4750 M2 ( empat ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dari luas keseluruhan 5050 M2 ( lima ribu lima puluh meter persegi) tanah dengan Sertifikat hak Milik No. 419 / Desa Sanur Kaja terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denapsar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, tercatat atas nama Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara;
- Berdasarkan akta No. 39, tanggal 31 Juli 2003, tentang Sewa Menyewa ( gedung kantor) yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni, SH.,Notaris di badung, Penggugat Rekonvens/ Tergugat I Konvensi telah menyewa bangunan kantor yang berdiri diatas sebagian atau seluas 300 M2 ( tiga ratus meter persegi) dari luas keseluruhan 5050 M2 ( lima ribu lima puluh meter persegi) dari tanah Sertifikat Hak Milik No. 419/Desa

Hal 81 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

Sanur Kaja, terletak di Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, tercatat atas Nama Ida Ayu Sutiti W.

Diwangkara;

Bahwa dengan demikian Akta No. 38 dan 39 tersebut adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka secara hukum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi masih berhak atas penguasaan dan pengelolaan hotel Diwangkara hingga tanggal 1 Mei 2025;
- Bahwa walaupun Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi masih merupakan pemegang hak sewa/penyewa atas Hotel Diwangkara yang sah, karena masa sewa baru akan berakhir pada tanggal 1 Mei 2025, namun tanpa alasan yang sah pada tanggal 27 maret 2015 sekitar jam 23.00, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang bukan dalam pihak perjanjian tersebut telah mengambil alih secara tanpa hak atas bangunan hotel, perkantoran serta pengelolaan hotel Diwangkara terhitung sejak tanggal 27 Maret 2015, sehingga tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut jelas adalah perbuatan melawan hukum dan Merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonvensi tersebut diatas Tergugat rekonvensi telah membantahnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil pokok gugatan rekonvensi tersebut diatas Penggugat rekonvensi yang telah melakukan hubungan sewa menyewa sesuai akta No.38 dan akta 39 sebagaimana tertuang tersebut diatas yang mana kedua sewa tersebut baru akan berakhir 1 Mei 2025 berdasarkan hal tersebut maka secara hukum Penggugat rekonvensi masih berhak atas penguasaan dan pengelolaan hotel Diwangkara hingga 1 Mei 2015 namun kemudian pada saat pelaksanaan sewa masih berlangsung Tergugat

*Hal 82 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonpensi telah mengambil alih bangunan hotel, Perkantoran serta pengelolaan hotel Diwangkara yang mana atas perbuatan pengambil alihan tersebut pihak Penggugat rekonpensi mendalilkan Tergugat rekonpensi telah melakukan perbuatan secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebgaiamna telah dipertimbangkan dalam perkara konpensi tersebut diatas bahwa telah dinyatakan sah hubungan sewa menyewa antara pihak Penggugat rekonpensi dengan Tergugat II konpensi dengan demikian secara hukum Penggugat rekonpensi masih berhak atas penguasaan dan pengelolaan hotel Diwangkara hingga tanggal 1 Mei 2025;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam perkara konvensi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan perkara Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan pokok perkara konpensi tersebut diatas Tergugat rekonpensi adalah bukan pihak yang sesuai perjanjian sewa menyewa dalam akta No. 38 dan 39 tersebut diatas dan kemudian sesuai dengan keterangan saksi- saksi Penggugat rekonpensi bahwa benar Tergugat rekonpensi pada tanggal 27 Maret 2017 sekitar jam 23.00 telah mengambil alih atas bangunan hotel perkantoran serta pengelolaan hotel diwangkara sejak tanggal 27 Maret 2015;

Menimbang, bahwa atas tindakan Tergugat rekonpensi tersebut kemudian Penggugat rekonpensi melaporkan Kepolisian Daerah Bali sebagaimana laporan polisi No. LP/120/ III/2015/Bali/Spkt, tanggal 30 Maret 2015 yang saat ini sudah dilimpahkan ke Kejaksaan Tinggi Bali, sesuai dengan bukti TI.16 berupa Tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/120/III/2015/SPKT POLDA BALI, tanggal 30 Maret 2015, dan sesuai bukti TI.17 berupa surat No.: B/677/XI/2015/Ditreskrimun, tanggal 11 November 2015, perihal: Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan dan Kepolisian Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum;

*Hal 83 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat rekonsensi adalah bukan merupakan pihak dalam perjanjian sesuai akta No.38 dan akta No. 39 tersebut diatasmaka dengan tindakan pengambil alihan obyek sewa tersebut tanpa alasan yang sah dengan tidak mengindahkan masa sewa yang masih berlaku hingg sampai tahun 2025 adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat rekonsensi dengan demikian telah cukup beralasan pengelolaan dan penguasaan objek sewa tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat Rekonsensi seperti semula sesuai akta No.38 dan akta No.39 ;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1366 KUHPerdata menyatakan: setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karenaperbuatannya tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya;

Menimbang, bahwa Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut diatas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat ( positif=culpa in commitendo) atau karena tidak berbuat ( pasif=culpa in ommitendo). Sedangkan pasal1366 KUHPerdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian ( onrechtmatigenalaten);

Menimbang, bahwa akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum.Jadi , akibat yang timbul dari suatu perbuatan melwan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami;

Menimbang, bahwa Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiiil dan immaterial. Lajimnya, dalam praktek

*Hal 84 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pergantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat rekonsensi menuntut kerugian materiil dan dan kerugian in materiil;

Bahwa yang dimaksud dengan kerugian materiil yaitu kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh pemohon sedangkan kerugian in materiil yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh pemohon di kemudian hari

Menimbang, bahwa Penggugat rekonsensi dalam hal membuktikan adanya kerugian terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat rekonsensi telah mengajukan bukti-bukti pendukung sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti Tl.60 berupa surat pernyataan sekaligus tanda terima uang tali kasih dari para karyawan Hotel Diwangkara Holiday Villa Bali Beach Resorts and Spa, tertanggal 18 september 2015 dapat membuktikan bahwa dengan pengambil alihan pengelolaan hotel diwangkara akan kehilangan property dari obyek sewa tersebut yang membuat usaha Penggugat rekonsensi tidak berjalan dan nasib para karyawan menjadi berkatung-katung yang akhirnya Penggugat rekonsensi memutuskan hubungan dengan karyawan yang berjumlah lebih 42 orang dan disamping itu pula nama baik dan kepercayaan perusahaan juga menjadi buruk

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Tl.30 yang merupakan laporan audit independen Atas Pengeluaran Kas Periode Maret s/d Agustus 2015 Nilai Aset per 31 Desember 2014 dan nilai Profit tahun 2012, 2013 dan 2014 dapat membuktikan dengan pengambil alih tersebut telah terdapat kerugian ekpestasi berupa aset lancar dan aset tetap seperti pembangunan;

*Hal 85 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas adalah telah cukup dapat membuktikan nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat rekonsensi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi terhadap pengambil alihan pengelolaan hotel Diwangkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis hakim dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut diatas hanya sebatas jumlah sesuai dengan rincian sebagai berikut ini :

## I Kerugian Materiil

1. Biaya-biaya dari bulan maret tahun 2015 sampai dengan bulan April 2015 = Rp. 2.77.468.048,-;
2. Kerugian keuntungan sejak bulan Maret 2015 sampai dengan bulan April 2015 sebesar Rp. 1.500.000.000,-;
3. Ganti rugi uang pesangon Karyawan sebesar Rp. 1.265.439,715,-
4. Ganti rugi Karyawan kontrak sebesar Rp.21.600.000,-
5. Ganti rugi biaya marketing dan promosi sebesar Rp. 720.000.000,-
6. Ganti rugi pengeluaran gaji Hotel Resident Manager dan Regional General Manager sebesar Rp.600.000.000,-

## II Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil atas hilangnya kepercayaan public dan reputasi hotel yang buruk dihitung sebesar Rp. 1000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Dengan demikian total kerugian Materiil dan Immateriil sejumlah Rp.- 5.384.507.763,-(lima milyar tiga ratus juta delapan puluh juta lima ratus tujuh ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah),-

Hal 86 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas tuntutan membayar uang paksa belum cukup alasan dikabulkan,

Menimbang, bahwa tentang permohonan Penggugat rekonsensi agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding maupun menurut hemat Majelis hakim belum terpenuhi ketentuan 191 ayat 1 RBg, dengan demikian petitum tersebut dinyatakan ditolak

Menimbang, bahwa tentang permohonan sita yang pernah diajukan oleh Penggugat rekonsensi dan ternyata pengadilan negeri belum pernah meletakkan sita atas obyek sita yang dimohonkan oleh Penggugat rekonsensi maka petitum tentang permohonan sita jaminan tidak akan dipertimbangkan lagi wajib untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini mohon putusan yang seadil adilnya, maka dalam hal mengabulkan akan petitum gugatan tersebut, Majelis Hakim akan menyempurnakan bunyi petitum tersebut yang selengkapny akan dimuat dalam amar putusan berikut ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonsensi Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

## **DALAM KONVENSIDAN REKONVENSID**

Menimbang, bahwa dalam gugatan konpensi gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya dan dalam gugatan rekonsensi gugatan Penggugat rekonsensi dinyatakan dikabulkan sebagian maka Penggugat konpensi/Tergugat rekonsensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan maka pada pihak Penggugat konpensi/Tergugat rekonsensi yang dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini;

*Hal 87 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 162 RBg, Pasal 1365 KUH Perdata dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat konvensi untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan hukum perjanjian sewa-menyewa antara para persero CV. Telabah Nasional Trading Company ( Tergugat II Konvensi) dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (alm) dengan Penggugat Rekonsensi, sebagaimana Akta No. 38 dan No. 39 masing-masing tertanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni,SH., Notaris di Badung, adalah sah dan mengikat menurut hukum;
- Menyatakan Hukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi masih sah sebagai pemilik sewa/penyewa dan berhak atas bangunan hotel, perkantoran dan pengelolaan hotel Diwangkara yang disewa dari CV. Telabah Nasional Trading Company ( Tergugat II Konvensi) dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (alm) hingga tanggal 1 Mei 2025;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi yang mengambil alih secara tanpa hak atas bangunan hotel,

Hal 88 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkantoran serta pengelolaan Hotel Diwangkara dari Penggugat Rekonvensi sebagaimana perjanjian sewa menyewa akta No.38 dan akta No.39 tersebut sebelum masa sewa berakhir adalah perbuatan melawan hukum;

- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan pengelolaan dan penguasaan Hotel Diwangkara kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seperti semula sesuai perjanjian sewa menyewa dalam akta No.38 dan akta No.39;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil dan kerugian Immateriil kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp.5.384.507.763,-(lima milyar tiga ratus delapan empat juta lima ratus tujuh ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.706.000,-( satu juta tujuh ratus enam ribu rupiah);-

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis tanggal 28 April 2016, dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang dipimpin oleh: I Dewa Gede Suarditha, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, I Wayan Sukanila, SH.MH dan Made Sukereni, SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Selasa, tanggal 3 Mei 2016**, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu pula oleh: Kadek Yuliani, SH., sebagai

Hal 89 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I dan tanpa dihadiri oleh Tergugat II ;

Hakim Anggota,

ttd

I Wayan Sukanila,SH.MH.

ttd

Made Sukereni,SH.MH

Hakim Ketua,

ttd

I Dewa Gede Suarditha,SH. MH.

Panitera Pengganti,

ttd

Kadek Yuliani, SH.

## Dengan perincian biaya :

1. Pendaftaran ... Rp. 30.000.-
2. Proses ..... Rp. 50.000.-
3. Panggilan ..... Rp. 1.200.000.-
4. PNBPN ..... Rp. 15.000.-
5. Sidang ditempat Rp.400.000.-
6. Redaksi ..... Rp. 5.000.-
7. Meterai ..... Rp. 6.000.-

Jumlah ....Rp.1.706.000 (satu juta tujuh ratus enam ribu rupiah)

Hal 90 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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 pada hari Senin tanggal 16 Mei 2016, Penggugat dan Tergugat I menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 3 Mei 2016, Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps ;-----

Panitera Pengganti,,

ttd

Kadek Yuliani, SH

Untuk salinan resmi ;  
PANITERA

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

Hal 91 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



Catatan : -----

----- Dicatat disini bahwa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps. tanggal 3 Mei 2016 ini, diberikan kepada dan atas permintaan Tergugat I pada hari Senin tanggal 30 Mei 2016, dengan perincian biaya sebagai berikut : \_\_\_\_\_

- Biaya Legalisasi ... Rp. 10.000,-
- Biaya meterai ..... Rp. 6.000,-
- Upah Tulis ..... Rp. 27.300,-

J u m l a h ... Rp. 33.300,- (tiga puluh tiga ribu tiga ratus rupiah)

Diberitahukan kepada **CV. TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY**,

dahulu beralamat di Jl. Hangtuah, Sanur Kaja, Denpasar-Bali, sekarang

keberadaannya tidak diketahui yang selanjutnya disebut

sebagai..... **TERGUGAT II;**

Putus tanggal 3 Mei 2016,

Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps

Hal 92 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps



**MENGADILI**

**DALAM KONVENSİ**

**Dalam Provisi**

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSİ**

- Mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan hukum perjanjian sewa-menyewa antara para persero CV. Telabah Nasional Trading Company ( Tergugat II Konvensi) dan Ida Ayu Sutiiti W. Diwangkara (alm) dengan Penggugat Rekonsensi, sebagaimana Akta No. 38 dan No. 39 masing-masing tertanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Nyoman Sudjarni,SH,. Notaris di Badung, adalah sah dan mengikat menurut hukum;
- Menyatakan Hukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi masih sah sebagai pemilik sewa/penyewa dan berhak atas bangunan hotel, perkantoran dan pengelolaan hotel Diwangkara yang disewa dari CV. Telabah Nasional Traiding Company ( Tergugat II Konvensi) dan Ida Ayu Sutiiti W. Diwangkara (alm) hingga tanggal 1 Mei 2025;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi yang mengambil alih secara tanpa hak atas bangunan hotel, perkantoran serta pengelolaan Hotel Diwangkara dari Penggugat Rekonsensi sebagaimana perjanjian sewa menyewa akta No.38 dan akta No.39 tersebut sebelum masa sewa berakhir adalah perbuatan melawan hukum;

*Hal 93 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/Pdt/G/2015/PN Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan pengelolaan dan penguasaan Hotel Diwangkara kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seperti semula sesuai perjanjian sewa menyewa dalam akta No.38 dan akta No.39;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil dan kerugian Immateriil kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp.5.384.507.763,-(lima milyar tiga ratus delapan empat juta lima ratus tujuh ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.706.000,-( satu juta tujuh ratus enam ribu rupiah),-

Hal 94 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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

Hal 95 dari 91 halaman Putusan Nomor 282/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)