



“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding 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., ANI
PURSIANI,SH., ELLY PUSPITA SARI,SH.,
FERNANDO PARULIAN P.SH., DANIEL
SINAMBELA,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. 0013/VLF.SK.BDGPDT/V/2016,
tertanggal 13 Mei 2016,. selanjutnya disebut
sebagai : **PEMBANDING / TERBANDING**
semula **PENGGUGAT ;**

MELAWAN ;

PT. DIWANGKARA HOLIDAY VILLA BALI, dahulu beralamat di Jln. Hangtuah

No. 54, Sanur Kaja, Denpasar-BALI, sekarang
tidak diketahui keberadaannya, dalam hal ini
diwakili oleh kuasanya masing-masing
bernama:

1. PUTU SUBADA KUSUMA, SH., KN.

2. I WAYAN SURYAWAN, SH.

3. HAPOSAN SIHOMBING, SH.

4. IDA AYU DIANA KRISNAYANTHI,SH.

Advokat – advokat yang berkantor pada Kantor
Hukum PUTU KUSUMA & REKAN dan
beralamat di Graha Kusuma, Jalan Patimura

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 1 dari 32 halaman



No. 67 Denpasar – Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Mei 2015, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING I/PEMBANDING** semula **TERGUGAT I**;

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

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 3 Mei 2016 dimana Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 14 April 2015 mendalilkan hal – hal 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. Hangtuah 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 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.

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 2 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Selatan, Desa Sanur Kaja, terdaftar atas nama Pewaris (Aim. IDA AYU SUTITI WI RATI alias IDA PENANDA);

5. Bahwa di dalam perjalanannya 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. DIWANGKARA HOLIDAY VILLA BALI (Tergugat I);
7. Bahwa setelah mengetahui adanya perjanjian sewa tersebut, Penggugat berupaya 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;
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 pemilik hotel (ahli waris). Bahwa adapun tindakan Tergugat I tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1560 KUHPerd ayat

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 3 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(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 mentaati perjanjiannya ualangi sewa. Ayat (2) jika yang disewa itu berupa sebuah rumah, yang didiami sendiri oleh 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

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 4 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perhotelan milik Penggugat, dimana hal ini adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1561 KUHPer 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 1 adalah dengan maksud dan tujuan sebagai jasa konsultasi 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 jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya. tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kealpaan atau kurang hati hatinya":

- PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 5 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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); Dengan demikian kerugian Materiil dan Immateriil seluruhnya adalah sebesar Rp. 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 Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 6 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 m2, 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 ;
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 m2, yang terletak dalam Provonsi Bali, Kota Denpasar, Kec. Denpasar Selatan, Desa Sanur

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 7 dari 32 halaman

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

Kaja, terdaftar atas nama Alm. IDA AYU SUTITI WIRATI alias IDA PENANDA;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
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 Bijvoord), 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).

Memperhatikan dan mengutip hal – hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 3 Mei 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

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 Kompensi) 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 Kompensi) 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,

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 8 dari 32 halaman



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),-

Membaca Surat Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Mei 2016, Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 3 Mei 2016 untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 26 Mei 2016 dan kepada Terbanding II/Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 4 Juli 2017 dan kepada Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 2 Juni 2016 dan kepada Terbanding II/Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 4 Juli 2017;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat tertanggal 22 Juni 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Juni 2016, dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan secara sah dan

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 9 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 13 Juni 2017 dan kepada Terbanding II/Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal Juli 2017 ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I tertanggal 1 Juli 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 1 Juli 2016, dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan secara sah dan seksama kepada Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Oktober 2016 dan kepada Terbanding II/Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 4 Juli 2017 ;

Sehubungan dengan memori banding tersebut dari masing – masing Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I tidak mengajukan kontra memori banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas perkara (inzage) Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar telah memberi kesempatan kepada Pihak Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 Juli 2016 dan kepada Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 13 Juni 2016 serta kepada Terbanding II/Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 4 Juli 2017, untuk mempelajari berkas perkara banding dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan disampaikan kepadanya ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pihak Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pihak Pembanding /Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya memuat hal – hal sebagai berikut :

I. MAJELIS TINGKAT PERTAMA KELIRU DALAM MENILAI KAPASITAS PENGGUGAT SEBAGAI PENGGUGAT

1. Bahwa majelis hakim tingkat pertama telah keliru dalam pertimbangannya yang termuat dalam putusan a quo halaman 73 alinea ke dua yang menyatakan: **“Menimbang bahwa dari kedua**

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 10 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta tersebut di atas tidak tercatat nama Penggugat sebagai pemilik tanah yang berdiri di atasnya hotel diwangkara, melainkan nama Ida Ayu Sutiti W Diwangkara, sebab pertimbangan tersebut adalah keliru menurut hukum, sebab telah jelas menurut hukum bahwa apabila pewaris telah meninggal dunia maka ahli waris akan mengambil alih segala sesuatu terkait hak yang melekat pada pewaris yang telah meninggal itu, adapun hal ini sesuai ketentuan:

Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian. (Pasal 830 KUHPerdata);

Berdasarkan prinsip tersebut, maka yang berhak mewaris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, **maka yang berhak mewaris ada empat golongan besar**, yaitu:

1. **Golongan I : suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya (Pasal 852 KUHPerdata) ;**
 2. **Golongan II : orang tua dan saudara kandung Pewaris**
 3. **Golongan III: Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris;**
 4. **Golongan IV: Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.**
2. Bahwa menurut pasal 1318 KUHPerd, Orang dianggap memperoleh sesuatu dengan perjanjian untuk diri sendiri dan untuk ahli warisnya dan orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau telah nyata dari sifat perjanjian itu bahwa bukan itu maksudnya. Maka dengan demikian jelaslah bahwa Pembanding/ dahulu Penggugat dapat menuntut hak nya yang telah dirampas oleh Terbanding/ dahulu Tergugat 1 melalui tindakannya yang banyak melanggar perjanjian yang dibuat oleh pewaris dari Pembanding/ dahulu Penggugat dengan Terbanding/ dahulu Tergugat 1;
3. Bahwa selain itu, **sesuai bukti P-1 telah tergambar bagaimana hak dari Penggugat yaitu untuk melakukan tindakan yang luas guna mempertahankan dan mengelola hotel objek sengketa yang telah**

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 11 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterlantarkan oleh Terbanding/ dahulu Tergugat I, tentu termasuk di dalamnya untuk mengajukan gugatan apabila ada pihak- pihak yang mengancam kelangsungan hotel objek sengketa, maka oleh karenanya pertimbangan majelis tingkat pertama seperti yang termuat dalam putusan a quo halaman 73 alinea ke dua adalah keliru dan patut untuk dikoreksi;

4. Bahwa majelis tingkat pertama juga keliru dalam pertimbangannya yang termuat dalam putusan a quo halaman 73 alinea ke empat yang menyatakan “ *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 penggugat diberi tugas sehubungan dibentuknya PT yang baru dimaksud*”. Bahwa majelis tingkat pertama salah dalam menyimpulkan maksud dan tujuan dari substansi bukti P-1 tersebut, **majelis tingkat pertama telah keliru dalam menilai isi surat sesuai bukti P-1**. Telah jelas dalam surat bukti P-1 tertulis kalimat”... SEPAKAT MENUNJUK DIREKTUR UMUM IB WISNU YANG BERTANGGUNG JAWAB PADA PENGURUSAN IJIN DAN ADMINISTRASI SERTA MENGAMBIL KEPUTUSAN SELUAS LUASNYA”. Maka dari kalimat itu *sesungguhnya* memberi arti bahwa Penggugat diperkenankan untuk mengambil tindakan hukum dengan mengajukan gugatan kepada Terbanding/ dahulu Tergugat, oleh karena itu jelas terlihat adanya kekeliruan pada Majelis Tingkat Pertama dalam menilai bukti P-I tersebut, yang mengakibatkan salahnya dalam mengambil keputusan dalam perkara a quo, maka perlu adanya koreksi atas putusan a quo ;
5. Bahwa perlu ditegaskan, adapun dasar lain mengapa Pembanding/ dahulu Penggugat melakukan segala tindakan terhadap hotel objek sengketa, termasuk dalam mengajukan gugatan perkara a quo adalah dikarenakan telah meninggalnya beberapa pengurus CV. TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY (yang dahulu Tergugat II), oleh karenanya secara hukum apabila salah satu pengurus CV ada yang meninggal dunia, maka dengan demi hukum CV tersebut menjadi bubar, dan ketika CV bubar maka segala apa yang ditinggalkan oleh pengurus CV itu akan kembali kepada ahli waris, termasuk di dalamnya Pembanding/ dahulu Penggugat selaku ahli waris dari pengurus dan pendiri CV TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY tersebut;

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 12 dari 32 halaman



II. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN TENTANG ADANYA KERUSAKAN ATAS BANGUNAN HOTEL OBJEK SENGEKETA YANG DILAKUKAN OLEH TERBANDING/ DAHULU TERGUGAT

1. Bahwa majelis tingkat pertama mengabaikan dalil gugatan Pembanding/ dahulu Penggugat tentang adanya pengrusakan atas bangunan hotel objek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding/ dahulu Tergugat, sebab dalam putusan a quo majelis hakim tidak mempertimbangkan masalah tersebut sama sekali, karenanya putusan yang demikian tentu cacat menurut hukum yang berlaku, karenanya perlu untuk dikoreksi oleh Majelis tingkat banding;
2. Bahwa sesuai bukti P- 17 serta saksi GOW OKY KURNIADI dan RUDY UTOYO yang diajukan dan dihadirkan oleh Pembanding/ dahulu Penggugat telah jelas adanya kerusakan pada bangunan hotel milik Pembanding/ dahulu Penggugat, dimana atas adanya kerusakan akibat penelantaran yang dilakukan oleh Terbanding/ dahulu Tergugat I tersebut merupakan salah satu alasan dan dasar bagi Pembanding/ dahulu Penggugat untuk mengambil tindakan hukum melalui gugatan perkara a quo guna melindungi dan menjaga keselamatan dan keutuhan bangunan hotel milik Pembanding/ dahulu Penggugat, yang dimana tentang kebenaran dalil ini tidak dipertimbangkan oleh majelis tingkat pertama tersebut, oleh karenanya putusan perkara a quo patut untuk diperiksa/ dikoreksi kembali oleh majelis tingkat banding;

III. MAJELIS TINGKAT PERTAMA KELIRU DALAM MENILAI BUKTI PERSIDANGAN DAN KELIRU MENERAPKAN PRINSIP- PRINSIP DALAM PERJANJIAN SEPERTI YANG DIATUR OLEH K.U.H.PERDATA

1. Bahwa Majelis Tingkat Pertama sangat keliru dalam pertimbangannya yang termuat dalam putusan a quo halaman 77 alinea 3 yang menyatakan: “ *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*”, bahwa apa yang disampaikan oleh majelis tingkat pertama tersebut jelas terlihat seperti mengarang cerita belaka tanpa

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 13 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membaca dengan baik apa yang tertuang dalam akta no 38 (BUKTI T1.5) serta akta no. 39 (bukti P- 8), sebab dalam akta no 38 dan akta no. 39 tersebut telah diatur bahwa apabila penyewa hendak melakukan sesuatu atas bangunan hotel milik Pembanding/ dahulu Penggugat. maka terlebih dahulu meminta persetujuan dari Pembanding/ dahulu Penggugat. namun pada kenyataannya Terbanding/ dahulu Tergugat I telah melakukan penambahan bangunan baru di hotel Pembanding/ dahulu Penggugat tanpa meminta persetujuan Pembanding/ dahulu Penggugat I. bahkan bangunan itu didirikan tanpa 1MB oleh Terbanding/ dahulu Tergugat I. itulah alasan mengapa Pembanding/ dahulu Penggugat merasa sangat dirugikan oleh Terbanding / dahulu Tergugat I, SEBAB dengan adanya tindakan Terbanding/ dahulu Tergugat I tersebut telah membawa dampak buruk terhadap hotel milik Pembanding/ dahulu Penggugat, dimana hotel Pembanding/ dahulu Penggugat terancam akan ditutup oleh dinas terkait (seperti bukti P- 5 dan P-6);

2. Bahwa Majelis Tingkat Pertama juga keliru dalam pertimbangannya sesuai putusan a quo halaman 77 alinea ke 5 yang pada intinya menyatakan “telah membenarkan pihak penyewa bertindak melebihi apa yang diperjanjikan”. Pertimbangan tersebut bertentangan dengan bukti P- 12. Bahwa pertimbangan hukum majelis tingkat pertama ini sangat keliru, sebab jelas prinsip perjanjian dalam keperdataan adalah bahwa pihak yang membuat perjanjian hanya dapat melaksanakan seperti yang diatur dalam perjanjian, tidak boleh melebihi apa yang disepakati, tentu akibat hukum apabila salah satu pihak bertindak melebihi yang diperjanjikan adalah wanprestasi dan perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan, **oleh karena itu apa yang menjadi pertimbangan yang keliru ini telah membawa kepada putusan a quo yang keliru dan salah secara hukum dan patut untuk dibatalkan, sebab bila dipertahankan akan membawa kekacauan bagi masyarakat luas dalam memahami prinsip perjanjian;**
3. Bahwa majelis tingkat pertama keliru dalam menilai dan menyimpulkan kaitan antara pasal 1575 KUHPerd dengan perjanjian sesuai akta no. 38 dan akta no. 39 seperti pada bukti perkara a quo, sebab adapun **perjanjian antara Terbanding / dahulu Tergugat I adalah dilakukan dengan SEBUAH CV, BUKAN PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM, dimana pengurus CV itu sendiri**

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 14 dari 32 halaman

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

sebagian besar telah meninggal. maka dengan demikian CV itu secara hukum adalah bubar (sesuai Pasal 1646 ayat (4) KUHPerd). maka ketika CV bubar berarti aset berupa hotel objek sengketa akan beralih kepada ahli waris, termasuk dalam hal ini Pemandang/ dahulu Penggugat, itu sebabnya Pemandang/ dahulu Penggugat harus mengajukan perkara a quo di Pengadilan guna mempertahankan haknya yang telah dirampas oleh Terbanding/ dahulu Tergugat I, sebab atas perjanjian no. 38 dan no. 39 telah dilanggar oleh Terbanding/ dahulu Tergugat I;

4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama juga keliru dalam menilai bukti akta no. 38 dan akta no. 39 serta mengabaikan dalil Pemandang/ dahulu Penggugat yang menyatakan bahwa Terbanding / dahulu Tergugat I dengan sengaja mengabaikan dan tidak mentaati aturan di Indonesia tentang kewajiban dimana perjanjian antara Terbanding/ dahulu Tergugat I dengan CV. TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY (yang dahulu Tergugat II) harus diubah guna mengikuti aturan yang berlaku, dimana salah satu yang harus diubah adalah bahwa CV. TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY (yang dahulu Tergugat II) harus diubah menjadi PT, harus sesuai dengan status badan hukum Terbanding/ dahulu Tergugat I (Hal ini sesuai bukti P- 13). dimana bukti P- 13 tersebut diabaikan oleh majelis tingkat pertama, karena itu patutlah pertimbangan dan putusan a quo dibatalkan;
5. Bahwa majelis tingkat pertama keliru dalam pertimbangannya pada putusan a quo halaman 79 alinea ke lima, majelis terlihat tidak memahami dengan benar dasar dan alasan apa saja dan siapa saja yang dapat memohonkan pembatalan atas sebuah perjanjian, sebab semua pihak yang punya kepentingan yang merasa hak nya dirugikan pihak lain tentu dapat mengajukan pembatalan perjanjian bila perjanjian itu mengandung kesalahan secara hukum;

IV. DALIL DAN TUNTUTAN REKONVENSI TERBANDING YANG TIDAK BERDASAR YANG DIBENARKAN OLEH MAJELIS TINGKAT PERTAMA

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama juga keliru dalam menilai tentang adanya laporan polisi yang dilakukan oleh Terbanding /dahulu Tergugat I, hal itu harusnya diabaikan sebab atas laporan

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 15 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

polisi tersebut kini telah keluar SP3 (surat perintah penghentian penyidikan] (*terlampir*), dimana dinyatakan bahwa tidak cukup bukti atas laporan tindak pidana itu;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Pembanding/dahulu Penggugat mohon kepada Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dan Memori Banding Pembanding/ dahulu Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 282/Pdt.G/2015/PN.Dps tertanggal 3 Mei 2016.

MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan gugatan Pembanding/ dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
- Biaya menurut hukum.

Atau :

Apabila yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil -adilnya (*Ex aequo et. bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pihak Terbanding /Pembanding semula Tergugat I yang pada pokoknya memuat hal – hal sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Bahwa setelah Pembanding/Tergugat I Konpensi membaca dengan seksama terhadap pertimbangan hukum putusan *a quo khususnya pada* bagian konpensi, ini terhadap beberapa pertimbangan hukum putusan *a quo* telah diberikan dengan tepat dan benar, sehingga sudah sepatutnya terhadap pertimbangan hukum dimaksud untuk tetap dipertahankan dan diambil oper menjadi pertimbangan hukumnya sendiri oleh *judex factie* Pengadilan Tinggi Bali *a quo*.

Bahwa adapun pertimbangan – pertimbangan hukum *judex factie* yang dianggap telah diberikan secara benar dan patut tersebut adalah sebagai berikut :

- Pertimbangan hukum alinea pertama dan kedua halaman 72 putusan *a quo* yang menyatakan sebagai berikut:

“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 5050 M2 (lima

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 16 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 HOLIDAY VILLA BALI sebagai pihak PENYEWA.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti Tl.6 sama dengan bukti P-8 jika dihubungkan dengan bukti P-15 yang sama dengan bukti Tl.59 adalah saling bersesuaian dapat disimpulkan diperoleh fakta bahwa benar sesuai akta No. 39 tanggal 31 Juli 2003 telah benar terjadi sewa 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 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 dan kemudian yang menjadi pihak yang Menyewakan adalah Ida Bagus Oka Diwangkara, Ida Bagus Putu Baskara dan Ida Bagus Made Dinakara yang mewakili CV. TELABAH NASIONAL TRADING COMPANY dan IDA AYU SUTITI W DIWANGKARA, sebagai pihak penyewa adalah JEFFRY BUDIMAN RAHARJA yang mewakili PT. DIWANGKARA HOLIDAY VILLA BALI."

- Pertimbangan hukum *judex factie* alinea ketiga halaman 75 putusan a quo yang menyatakan sebagai berikut :

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

- Pertimbangan hukum *judex factie* alinea keempat halaman 79 putusan a quo yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa penghentian sewa menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 17 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak penyewa. Penghentian karena kehendak para pihak ini bisa dilakukan tanpa putusan dari pengadilan. Diatur didalam pasal pasal 1579 KUHPerdara yang menyatakan bahwa ia akan menggunakan sendiri barangnya, kecuali apabila waktu membentuk perjanjian sewa menyewa ini diperbolehkan."

- Pertimbangan hukum *judex factie* alinea pertama halaman 80 putusan *a quo* yang menyatakan sebagai berikut :

"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."

- Pertimbangan hukum *judex factie* alinea kedua halaman 80 putusan *a quo* yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II sesuai akta No. 38 dan 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."

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum putusan *a quo*, terbukti bahwa Termohon Banding/Penggugat Kompensi bukan pihak dalam perjanjian sewa menyewa antara Pemohon Banding/Tergugat I Kompensi dengan Tergugat II dan Ida Ayu Sutiti W Diwangkara sebagaimana Akta No. 38 dan No. 39 masing – masing tertanggal 31 Juli 2003, sehingga terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar sewa menyewa dimaksud dinyatakan cacat hukum dan dinyatakan batal, jelas tidak berdasar hukum, sehingga sudah tepat dan benar menurut hukum bila terhadap tuntutan tersebut kemudian dinyatakan ditolak oleh *judex factie* Pengadilan Negeri Denpasar

Justru terbukti sebaliknya bahwa Pemohon Banding/Tergugat I masih berhak atas sewa menyewa bangunan kantor dan Hotel Diwangkara sebagaimana Akta No. 38 dan No. 39 hingga tanggal 1 Mei 2025.

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 18 dari 32 halaman



Bahwa dengan demikian maka, terhadap pertimbangan hukum *judex factie a quo* oleh karena sudah tepat dan benar, sehingga patut untuk tetap dipertahankan kemudian diambil over sebagai pertimbangan hukumnya sendiri oleh *judex factie* Pengadilan Tinggi Bali *a quo*.

DALAM REKONPENSI

Bahwa demikian pula terhadap beberapa pertimbangan hukum *judex factie* pada bagian rekonpensi dapat dibenarkan oleh Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi *a quo*, namun masih terdapat beberapa tuntutan Penggugat Rekonpensi *a quo* yang tidak dipertimbangkan sehingga belum mencerminkan rasa keadilan sepenuhnya.

Untuk itu Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi *a quo* menyatakan keberatannya sebagaimana uraian berikut ini :

1. Bahwa terlebih dahulu Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi *a quo* menyatakan bahwa terhadap segala apa yang diuraikan dalam konpensi dianggap masuk dan terurai pula menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan kedalam uraian bagian rekonpensi ini;
2. Bahwa terhadap pertimbangan hukum *judex factie* yang dianggap oleh Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi sebagai pertimbangan hukum yang sudah tepat dan benar yakni khususnya atas pertimbangan hukum *judex factie* yang menyatakan bahwa tindakan Terbanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi mengambilalih Hotel Diwangkara tanpa alasan yang sah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana tampak dari pertimbangan hukum alinea pertama halaman 84 putusan *a quo* yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi adalah bukan merupakan pihak dalam perjanjian sesuai akta No. 38 dan akta No. 39 tersebut diatas maka dengan tindakan pengambilalihan obyek sewa tersebut tanpa alasan yang sah dengan tidak mengindahkan masa sewa yang masih berlaku hingga sampai tahun 2025 adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi dengan demikian telah cukup beralasan pengelolaan dan penguasaan objek sewa tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat Rekonvensi seperti semula sesuai akta No. 38 dan akta No. 39."

Bahwa pertimbangan hukum *a quo* sudah benar dan patut menurut hukum, sehingga dengan terbuktinya Terbanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, Terbanding/Penggugat

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 19 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi/Tergugat Rekonsensi diwajibkan untuk melakukan penggantian kerugian material maupun immaterial kepada Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonsensi (*vide*, pertimbangan hukum *judex factie* alinea ketiga, keempat dan kelima halaman 84 – 85 putusan *a quo*) untuk itu terhadap pertimbangan putusan *a quo* untuk patut tetap dipertahankan dan dikuatkan untuk kemudian diambil over menjadi pertimbangan hukumnya sendiri oleh *judex factie*;

3. Bahwa namun dalam pertimbangan hukum *judex factie* dalam menetapkan besarnya kerugian materiil sebagaimana tuntutan Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonsensi masih belum memberikan rasa keadilan, yakni sebagaimana tampak dalam pertimbangan hukum *judex factie* pada putusan *a quo* halaman 86 alinea kedua yang menyatakan sebagai berikut :

“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. 277.468.048,- ;*
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. 1.000.000.000,- (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).”

Bahwa *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya masih belum secara konsisten menilai besarnya kerugian Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonsensi akibat perbuatan melawan hukum Terbanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi *a quo*.

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 20 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal tersebut sebagai dikarenakan *judex factie* telah salah atau keliru dalam menilai bukti TI.30 dari Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, begitu juga masih belum sepenuhnya dalam mempertimbangkan keterangan saksi DR. I Ketut Budiarta, Msi., Ak., yang dalam persidangan telah meneguhkan bukti surat bertanda TI.30. Dimana dalam bukti TI.30 yang dikuatkan oleh keterangan saksi DR. I Ketut Budiarta, Msi., Ak. disampaikan bahwa hasil audit atas pengeluaran Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi sejak bulan Maret 2015 hingga Agustus 2015, adalah sebesar Rp. 1.664.808.287,- (satu milyar enam ratus enam puluh empat juta delapan ratus delapan ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah), namun *judex factie* hanya menilai biaya pengeluaran sejak bulan April 2015 hingga Mei 2015 yakni sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan tanpa memberikan pertimbangan hukum lebih lanjut atas dasar penilaiannya tersebut. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh saksi Drs. I Ketut Budiarta Msi.,Ak. bahwa beban operasional masih tetap ada hingga Agustus 2015 Sehingga menurut saksi besarnya kerugian tersebut menjadi sebesar Rp. 1.664.808.287,- (satu milyar enam ratus enam puluh empat juta delapan ratus delapan ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari gaji karyawan, pajak, pengembalian uang kepada agen, supplier dan beban – beban operasional lainnya *vide* bukti TI.30.

Bahwa selain itu *judex factie* juga tidak mempertimbangkan nilai investasi yang sudah dikeluarkan oleh Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam menyewa kantor dan Hotel Diwangkara, sebagaimana disebutkan dalam Akta No. 38 (bukti TI.5) nilai sewa Hotel Diwangkara adalah sebesar US\$ 564,000.00 (lima ratus enam puluh empat ribu dollar Amerika Serikat), sedangkan untuk sewa kantor sebagaimana Akta No. 39 (bukti TI.6 sebunyi dengan bukti P-8) adalah sebesar US\$ 36,000.00 (tiga puluh enam ribu dollar Amerika Serikat), sehingga total nilai sewa yang dibayarkan oleh Pemohon Banding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah sebesar US\$ 597,000.00 (lima ratus sembilan puluh tujuh ribu dollar Amerika Serikat) untuk jangka waktu 22 (dua puluh dua) tahun yakni sejak tanggal 1 Mei 2003 sampai dengan tanggal 1 Mei 2025.

Dari total masa sewa selama 22 (dua puluh) tahun dengan nilai sewa keseluruhan sebesar US\$ 597,000.00 (lima ratus sembilan puluh tujuh ribu dollar Amerika Serikat) tersebut baru dinikmati oleh Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi hanya untuk \pm 11 tahun 10 bulan (sebelas tahun sepuluh bulan) sedangkan sisanya yang untuk \pm 10 tahun 2 bulan

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 21 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh tahun dua bulan) lagi yang seharusnya akan berakhir pada tanggal 1 Mei 2025, tidak dapat dinikmati karena obyek sewa menyewa diambilalih oleh Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi (bukan pihak dalam perjanjian sewa) tanpa alas hak yang sah yakni pada tanggal 27 Maret 2015 vide, bukti (akta notaris) TI.5 dan TI.6 yang sebunyi dengan P-8, sisa sewa mana yang bilamana dinilai dengan uang berdasarkan akta tersebut adalah sebesar US\$ 203,860.129 (dua ratus tiga ribu delapan ratus enam puluh poin seratus dua puluh sembilan dolar Amerika Serikat), konform dengan bukti TI.30 dan keterangan saksi DR. I Ketut Budiarta, Msi., Ak.

Sedangkan dalam pertimbangan hukum *judex factie* terhadap sisa uang sewa (US\$ 203,860.129) dari sisa sewa yang belum dinikmati tersebut tidak dipertimbangkan. Karenanya terhadap pertimbangan hukum yang sedemikian itu jelas salah dan keliru (tidak adil) dan harus mendapat perbaikan *judex factie*.

Begitu juga terhadap investasi berupa pembangunan gedung – gedung baru dan fasilitas – fasilitas hotel lainnya yang dibangun atau direnovasi oleh Pemanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi selama masa sewanya yang termasuk dalam asset tetap senilai Rp. 3.082.819.795,- (tiga milyar delapan puluh dua juta delapan ratus sembilan belas ribu tujuh ratus sembilan puluh lima rupiah) vide bukti TI.30, juga tidak dipertimbangkan oleh *judex factie* sebagai ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kepada Pemanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi. Padahal dari keterangan saksi saksi Pemanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, yakni saksi DR. I Ketut Budiarta, M.Si., Ak. dan bukti TI.30 sudah tampak dengan gamblang nilai investasi tersebut dan tidak terbantahkan oleh Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi.

Dan, *judex factie* juga tidak mempertimbangkan kerugian berupa keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Pemanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi. Dengan telah diambil alihnya Hotel Diwangkara tanpa alasan yang sah oleh Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi maka otomatis Pemanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak dapat menjalankan usahanya dan kehilangan keuntungan yang seharusnya diterima, padahal Pemanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi masih berhak untuk menikmati hak sewanya dan mengelola Hotel Diwangkara hingga 1 Mei 2025 dan memperoleh keuntungan dari usahanya tersebut. Oleh karena

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 22 dari 32 halaman

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

itu Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah kehilangan keuntungan sejak dilakukannya pengambilalihan yakni 27 Maret 2015 hingga masa sewa berakhir yakni 1 Mei 2025 atau sebesar Rp. 15.386.426.560,- (lima belas milyar tiga ratus delapan puluh enam juta empat ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh rupiah).

Bahwa dengan demikian maka berdasarkan uraian tersebut diatas dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut yang mengakibatkan Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi tidak dapat menikmati masa sewanya yang masih tersisa selama kurang lebih 10 tahun lagi hingga tahun 2025 dan berakibat kehilangan investasi, termasuk sisa sewa yang sudah lunas terbayarkan, serta keuntungan yang seharusnya diperoleh hingga berakhirnya masa sewa, maka sudah sepatutnya Terbanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi selain mengganti kerugian sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangan hukum *a quo*, juga diwajibkan untuk mengganti kerugian atas kerugian – kerugian sebagaimana diuraikan dalam Jawaban Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi dalam perkara *a quo*, sebagai kerugian yang diderita oleh Pembanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi (*vide* bukti Tl.30 dan bukti Tl.5 serta Tl.6 sebunyi dengan P-8), yang dapat dirinci sebagai berikut:

I. KERUGIAN MATERIL

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)
- B. NILAI BUKU ASET TETAP Rp. 3.082.819.795,-
(31 Desember 2014)
3. Kerugian Keuntungan Tahunan Rp. 15.386.426.560,-

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 23 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(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
7. Ganti Rugi Pengeluaran Gaji Hotel Resident US\$ 50,000,00
Manager dan Regional General Manager dan
Biaya Terkait Lainnya dihitung dari
Bulan Maret s/d Desember 2015
8. Kerugian materiil berupa biaya operasional Rp. 250.000.000,-
pengacara yang harus bolak balik Bali- Malaysia
dalam penanganan perkara.

Total kerugian materiil yang diderita Pembanding/Tergugat I
Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi adalah sebesar Rp. 22.304.854.643,-
(dua puluh dua milyar tiga ratus empat puluh 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 IMMATERIIL

1. Beban moral yang telah menyita Rp. 2.000.000.000,-
waktu dan pikiran Penggugat Rekonpensasi/
Tergugat I Konpensasi karena adanya masalah ini
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.

Total kerugian immateriil yang diderita Pembanding/Tergugat I
Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,-
(dua milyar rupiah). Dan sebesar US\$ 1,000,000,00 (satu juta dollar
Amerika Serikat).

Sehingga total ganti kerugian yang harus dibayarkan Terbanding/Penggugat
Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi adalah sebesar Rp. 24.304.854.643,- (dua

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 24 dari 32 halaman

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

puluh empat milyar tiga ratus empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu enam ratus empat puluh tiga rupiah) dan sebesar US\$ 1,313,860.129 (satu juta tiga ratus tiga belas ribu delapan ratus enam puluh point seratus dua puluh sembilan dollar Amerika Serikat), *bukan sebesar Rp. 5.384.507.763,- (lima milyar tiga ratus juta delapan puluh lima ratus tujuh ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah* sebagaimana pertimbangan hukum *judex factie* Pengadilan Negeri *a quo*.

Sehingga dengan demikian terhadap putusan *judex factie* tentang besarnya ganti kerugian harus diperbaiki ;

4. Bahwa untuk pemenuhan atas tuntutan ganti kerugian tersebut, maka sudah sepatutnya permohonan sita jaminan Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi agar dapat dikabulkan untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana permohonan Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi (tertanggal 3 Maret 2016 dan 17 Maret 2016) yang diajukan dalam sidang pada tanggal 3 Maret 2016 dan 17 Maret 2016, atas 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 (bukti TI.5); 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 (bukti TI.6 sebunyi dengan P-8).

Dan untuk selanjutnya agar atas obyek sita jaminan (*conservatoir beslag*) dijual lelang secara terbuka melalui perantara Kantor Lelang Negara dengan bantuan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dengan hasil lelang dipergunakan untuk memenuhi pembayaran ganti rugi yang harus dilakukan oleh Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kepada Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 25 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa permohonan untuk peletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa tersebut juga didasarkan pada bukti P-1 berupa Notulen Surat Persetujuan Pembentukan PT Baru yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membuktikan bahwa pemilik dan/atau pemberi sewa Ida Bagus Putu Baskara dan Ida Bagus Made Dinakara, keduanya merupakan pesero CV. Telabah Nasional Trading Company (Tergugat II) dan juga merupakan ahli waris Alm. Ida Bagus Oka Diwangkara dan Alm. Ida Ayu Sutiti W Diwangkara membuat PT. baru dan menunjuk Ida Bagus Wisnu Bumi (anak dari Ida Bagus Made Dinakara) sebagai Direkturnya untuk melakukan pengurusan perijinan dan administrasi serta mengambil keputusan seluas – luasnya atas Hotel Diwangkara.

Bahwa dengan adanya bukti P-1 tersebut berarti pemilik/pemberi sewa walaupun mengetahui bahwa Hotel Diwangkara telah disewa oleh Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi hingga 1 Mei 2025, namun diam diam memberikan hak kepada Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk mengelola dan mengambil keputusan seluas – luasnya atas Hotel Diwangkara, halmana menunjukkan itikad tidak baik dari pemilik/pemberi sewa sehingga patut untuk turut bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum Termohon Banding tersebut. Apalagi Direktur Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi (Ida Bagus Wisnu Bumi) masih satu keluarga dengan pemilik/pemberi sewa sehingga segala tindakan yang diambilnya sepatutnya dipertanggungjawabkan pemilik/pemberi sewa.

Sehingga dengan demikian, maka terhadap tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang mengakibatkan kerugian dan tidak dapatnya Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi menikmati hak sewanya hingga berakhirnya masa sewa, maka patut lah obyek sewa menyewa berupa Hotel Diwangkara dan bangunan kantor sebagaimana terurai di atas diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) guna pemenuhan pembayaran ganti rugi oleh Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Pembanding/ Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kehadiran Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan menangani perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 26 dari 32 halaman

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 282/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 3 Mei 2016, sepanjang mengenai tuntutan ganti rugi Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam rekonpensi dan tuntutan sita jaminan Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

Dan dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 282/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 3 Mei 2016 dalam kompensi;

DALAM REKOPENSI

- Menyatakan hukum Perjanjian sewa-menyewa antara para pesero CV. Telabah Nasional Traiding Company (Tergugat II Kompensi) dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (alm) dengan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi, 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 Terbanding/ Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi 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 Kompensi) dan Ida Ayu Sutiti W. Diwangkara (alm) hingga tanggal 1 Mei 2025;
- Menyatakan hukum perbuatan Terbanding/Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi yang mengambil alih secara tanpa hak atas bangunan hotel, perkantoran serta pengelolaan Hotel Diwangkara dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi sebagaimana perjanjian sewa menyewa No. 38 dan 39 tersebut sebelum masa sewa berakhir adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi oleh karenanya untuk membayar kerugian kepada Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi 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)

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 27 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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)

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)

9. Ganti Rugi Biaya Marketing dan Promosi US\$ 60,000,00

Bulan Maret 2015 s/d Desember 2015

10. Ganti Rugi Pengeluaran Gaji Hotel Resident US\$ 50,000,00

Manager dan Regional General Manager dan

Biaya Terkait Lainnya dihitung dari

Bulan Maret s/d Desember 2015

11. Kerugian materiil berupa biaya operasional Rp. 250.000.000,-
pengacara yang harus bolak balik Bali - Malaysia dalam penanganan perkara.

Total kerugian materiil yang diderita Pembanding/Tergugat I
Konpensi/Penggugat Rekonpensi 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 IMMATERIIL

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

waktu dan pikiran Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi karena
adanya masalah ini

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.

Total kerugian immateriil yang diderita Pembanding/Tergugat I
Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,-

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 28 dari 32 halaman

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

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

Sehingga total ganti kerugian yang harus dibayarkan Terbanding/Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi adalah sebesar Rp. 24.304.854.643,- (dua puluh empat milyar tiga ratus empat juta delapan ratus lima puluh empat ribu enam ratus empat puluh tiga rupiah) dan sebesar US\$ 1,313,860.129 (satu juta tiga ratus tiga belas ribu delapan ratus enam puluh point seratus dua puluh sembilan dollar Amerika Serikat).

- Menghukum Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi untuk membayar kerugian secara tunai dan seketika dalam mata uang rupiah yang pelaksanaannya dapat dilakukan melalui eksekusi dengan atau tanpa bantuan aparat hukum;
- Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas atas 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 ;

- 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 Konkursi/Tergugat Konkursi I dalam gugatan konkursi ini ;
- Menghukum Terbanding/Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau;

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 29 dari 32 halaman

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

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bali cq. Majelis Hakim Tinggi yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 3 Mei 2016 serta memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding /Pembanding semula Tergugat I, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap alasan dari Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding /Pembanding semula Tergugat I di dalam memori bandingnya, menurut Pengadilan Tinggi, ternyata tidak ada hal-hal yang baru, yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, karena alasan yang diuraikan didalam masing – masing memori banding tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sesuai dengan alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi, dan selanjutnya dijadikan sebagai pertimbangan sendiri di dalam memutus perkara a quo dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 3 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding I semula Tergugat I tetap di pihak yang kalah, maka Pihak Pembanding/Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat peraturan hukum dari perundang – undangan yang berlaku yaitu Undang – Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum yang telah dirubah dengan Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum dan pasal 199 RBg serta perundang – undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 30 dari 32 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Terbanding /Pembanding semula Tergugat I ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 282/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 3 Mei 2016 yang di mohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; --

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Bali pada hari : Senin, Tanggal 25 September 2017, oleh kami : **HARYANTO, S.H,M.H,-** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bali selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **I NYOMAN KARMA,S.H,M.H,-** dan **Dr.IFA SUDEWI,S.H,M.Hum,-** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali Nomor : 119/Pen.Pdt/2017/PT DPS, tanggal 25 Juli 2017 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding dan putusan tersebut pada hari : Selasa, tanggal 3 Oktober 2017, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta **ABDIAMAN DAMANIK, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Bali, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Hakim Ketua Majelis

ttd

HARYANTO, S.H,M.H,-

Hakim Anggota

ttd

Hakim Anggota

ttd

I NYOMAN KARMA,S.H,MH,-

Dr.IFA SUDEWI,S.H,M.Hum,-

Panitera Pengganti

ttd

ABDIAMAN DAMANIK, S.H,-

Putusan Nomor 119/Pdt/2017/PTDPS Halaman : 31 dari 32 halaman



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

Perincian biaya perkara banding :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Resmi

Denpasar, Oktober 2017

Panitera

H.BAMBANG HERMANTO WAHID,SH.M.Hum,-

NIP : 19570827 198603 1006