



Nomor 119 / Pdt. Bth / 2016 / PN. Dps.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, yang bersidang dengan Hakim Majelis, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

I NYOMAN GEDE ANGGARA MARTA, : Pekerjaan wiraswasta, NIK : 5171013005720003, bertindak selaku Direktur CV. BHARA, bekedudukan di Kabupaten Badung, beralamat di Jalan Legian No. 56 X, Kelurahan Kuta, Kabupaten Badung, Yang Dalam Hal Ini Memilih domisili Hukum dan memberikan kuasanya kepada I KETUT BAKUH, S.H. dan I MADE SUGIANTA, S.H. Para Advokat yang berkantor di Mata Law Office, beralamat di Jl. Sulatri, GG.XXXVI, No.1, Tembau Kelod, Denpasar -Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Januari 2016 yang telah terdaftar dalam register surat kuasa di Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 247/Daf/2016 tertanggal 12 Februari 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

Pelawan : -----

M e l a w a n :

1. PT. MACCARONI, : Sebuah Perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, beralamat di Jalan Legian No.52, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : -----

-----Terlawan I ;-----

Hal 1 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PT. AMBARA PRANATA**, : sebuah Perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, beralamat di Jl. Dewi Sri No. 88 X, Legian Kelod, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : -----

-----**Terlawan II** ;-----

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas yang bersangkutan ;

Telah mendengar kedua belah pihak ;

Telah melihat dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Pelawan tersebut diatas melalui kuasanya telah mengajukan Perlawanannya tertanggal 22 Pebruari 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 Pebruari 2016, dibawah Register perkara Nomor 119 / Pdt.Bth / 2016 / PN Dps, mengemukakan perlawanan / hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa awalnya antara Terlawan I dengan Terlawan II, berperkara perdata di Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 1 Agustus 2012. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/2013/PT.Dps, tanggal 26 Februari 2013. Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2402 K/Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014;
2. Bahwa dasar gugatan dalam perkara tersebut adalah adanya Perjanjian Kerjasama yang dibuat dibawah tangan tertanggal 27 Juli 2007 oleh dan diantara Terlawan I dan Terlawan II;
3. Bahwa sebagaimana surat gugatan register No. 403/Pdt.G/2011/PN. Dps, barang-barang tidak bergerak yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan adalah :

Hal 2 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.1. Sebidang tanah seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) terletak dalam Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten badung, Propinsi Bali, Indonesia sebagaimana tertera dalam sertifikat Hak Milik No.493/Desa Kuta ;
- 3.2. Bangunan usaha restoran, bar dan lounge yang dikenal dengan nama Vi Ai Pi Club di jalan Legian No.88, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;
- 3.3. Bangunan usaha yang dikenal dengan nama QUICKSILVER di jalan Raya Legian No.88, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;
4. Bahwa atas permohonan sita jaminan tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dinyatakan ditolak (tidak dikabulkan), sebagaimana pertimbangan hukum dalam halaman 43, Putusan No. 403/Pdt.G/2011/PN. Dps, tanggal 1 Agustus 2012 yaitu :

“ Menimbang, bahwa Penggugat mohon sita jaminan atas :

1. *Sebidang tanah seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) terletak dalam Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten badung, Propinsi Bali, Indonesia sebagaimana tertera dalam sertifikat Hak Milik No.493/Desa Kuta;*
2. *Bangunan usaha restoran, bar dan lounge yang dikenal dengan nama Vi Ai Pi Club di jalan Legian No.88, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;*
3. *Bangunan usaha yang dikenal dengan nama QUICKSILVER di jalan Raya Legian No.88, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;*

Menimbang, bahwa atas permohonan sita jaminan dari Penggugat tersebut tidak didukung oleh alat bukti apapun untuk dapat dikabulkannya sita jaminan tersebut serta selama dipersidangan tidak cukup bukti bahwa tergugat akan memindahtangankan, menjual dan atau mengalihkan barang-barang yang dimaksud, oleh karenanya permohonan sita jaminan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak”;

5. Bahwa terhadap pertimbangan penolakan sita jaimian tersebut telah dikuatkan oleh Majeklis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusan No.

Hal 3 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/Pdt/2013/PT. Dps, tanggal 26 Februari 2013. Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2402 K/Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014, dengan demikian permohonan sita jaminan atas barang-brang tidak bergerak tersebut sejak awal tidak dikabulkan;

6. Bahwa adapun amar putusan dalam perkara No. No. 403/Pdt.G/2011/PN. Dps, tanggal 1 Agustus 2012 adalah berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian
- Menyatakan sah Perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement) tanggal 27 Juli 2007 antara Penggugat dan Tergugat;
- Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement) tanggal 27 Juli 2007 antara Penggugat dan Tergugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian materiel sebesar Rp. 4.080.054.297,58 (empat milyar delapan puluh juta lima puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh tujuh koma lima puluh delapan rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 266.000,- (dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

7. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/2013/PT.Dps, tanggal 26 Februari 2013. Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2402 K/Pdt/2013, amar putusan tidak mengalami perubahan;

8. Bahwa kemudian Terlawan I mengajukan permohonan pelaksanaan putusan, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Denpasar menerbitkan Penetapan No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 11 Januari 2016 dan Jurusita melaksanakan

Hal 4 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penetapan tersebut sebagaimana Berita Acara Penyitaan No :

403/Pdt.G/2011/PN.Dps

tanggal 27 Januari 2016 dan barang-barang yang disita adalah :

- 8.1. Hak sewa atas sebidang tanah seluas 1000 M2 (seribu meter persegi), terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia, sebagaimana tertera dalam sertifikat Hak Milik No. 493/Desa Kuta;
- 8.2. Bangunan Usaha Restorant, bar dan lounge yang dikenal dengan nama Vi Ai Pi Club di Jalan Raya Legian No. 88, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- 8.3. Bangunan Usaha yang dikenal dengan nama QUIKSILVER di Jalan Raya Legian No. 88, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Selanjutnya disebut obyek sengketa yang disita

9. Bahwa sesuai dengan Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan Peradilan dinyatakan bahwa suatu putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dinyatakan non Eksekutabel oleh Ketua Pengadilan Negeri, apabila "*Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan dalam amar putusan*";
10. Bahwa berdasarkan akta Perjanjian No. 16 tanggal 21 Mei 2007, yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ayu Mas Seri Lestari Prihatini, SH, tanah hak milik dengan sertifikat No. 493/Desa Kuta, sebagai pemegang hak atas nama Ida Bagus Putra Ambara demikian berikut segala sesuatu yang berada, ditanam dan ditempatkan diatas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan ketentuan undang undang dianggap sebagai benda tidak bergerak, telah diserahkan pengelolaannya kepada PT. Ambara Pranata/Terlawan II;
11. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat tertanggal 8 Juni 2007,

Hal 5 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II telah menyewakan kepada Pelawan (CV. BHARA), sebuah bangunan toko/tempat usaha berlantai satu, dengan ukuran lebih kurang 700 m2 (tujuh ratus meter persegi), dengan dinding batako dan dinding gabus, lantai parkit/kayu dan batu alam, atap beton, terletak di Desa/Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan batas-batas :

Utara : Gang Tropozone ;
Selatan : Gang Samuan Tiga ;
Barat : Jalan Raya Legian ;
Timur : Tanah milik ;

Setempat dikenal sebagai Jalan Raya Legian No.88, Kuta, yang saat ini digunakan oleh Pelawan sebagai tempat usaha penjualan produk-produk merek Quick Silver/Toko Quick Silver ;

12. Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Penyitaan No : 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 27 Januari 2016, bangunan tempat usaha "Quick Silver" ikut disita. Bahwa dalam putusan pengadilan yang dimohon untuk dilaksanakan, sama sekali tidak ada kaitannya, karena tempat usaha Quick Silver adalah sah hak sewa milik Pelawan dan Pelawan tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka oleh karena itu pelawan mengajukan perlawanan pihak ketiga (derden verzet);

13. Bahwa oleh karena Pelawan merupakan Penyewa dari bangunan lantai satu yang dikenal sebagai toko QUICK SILVER tersebut sehingga Pelawan didalam menguasai/memakai bangunan tersebut mempunyai title Hak Sewa yang sah, maka eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I, tidak dapat dilaksanakan secara Riel (Eksekusi Riel), karena menyangkut atas Hak Sewa dari Pelawan sebagai Pihak Ketiga yang harus dilindungi oleh hukum;

14. Bahwa karena Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I terhadap Terlawan II,

Hal 6 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkut pula alas hak sewa dari Pelawan, yang notabene eksekusi tersebut tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya sehingga eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I merupakan eksekusi Non Ekskutabel, bahwa oleh karena itu, maka Penetapan Eksekusi No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Eksekusi No. 403/Pdt.G/2011/PN, tanggal 27 Januari 2016, haruslah dibatalkan atau setidaknya tidaknya ditunda ;

15. Bahwa oleh karena Penetapan Eksekusi No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 11 Januari 2016 ditunda pelaksanaannya, maka sita eksekusi yang telah diletakkan terhadap Bangunan Usaha yang dikenal dengan nama QUIKSILVER di Jalan Raya Legian No. 88, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali haruslah diangkat terlebih dahulu;

16. Bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan yaitu sita conservatoir dan sita revindicatoir, tidak diatur baik dalam HIR, RBg, atau Rv. akan tetapi dalam praktek menurut yurisprudensi putusan Mahkamah Agung tanggal 31-10-1962 No. 306 K/Sip/1962 dalam perkara : CV Sallas dkk melawan PT. Indonesian Far Eastern Pasific Line, dinyatakan bahwa meskipun mengenai perlawanan terhadap pensitaan conservatoir tidak diatur secara khusus dalam HIR, RBg, atau Rv menurut yurisprudensi perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima;

17. Bahwa pelawan pihak ketiga (CV. BHARA) dalam perkara ini adalah sebagai penyewa yang sah atas ruang dan bangunan lantai satu, yang berdiri di atas tanah hak milik No. 493/Desa Kuta yang dikelola oleh PT. Ambara Pranata/Terlawan I, sebagaimana akta Perjanjian No. 16 tanggal 21 Mei 2007, yang dibuat dihadapan Notaris I Gusti Ayu Mas Seri Lestari Prihatini, SH, maka berdasarkan Pasal 378 Rv. Jo. Pasal 379 Rv., peraturan perundang-undangan yang berkaitan dan yurisprudensi Mahkamah Agung diantaranya **Putusan Mahkamah Agung No. 306 K/Sip/1962, tanggal 31 Oktober 1962 dan Putusan**

Hal 7 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MA No. 3089 K/Pdt/1991, yang doktrin hukumnya menyatakan: memberikan hak kepada pihak ketiga untuk mengajukan *derden verzet* agar dirinya dinyatakan sebagai pemilik objek yang terkena sita jaminan (CB), maka pelawan pihak ketiga (CV. Bara) sebagai penyewa adalah penyewa yang sah, beritikad baik dan patut untuk mendapat perlindungan hukum, dan karenanya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dari CV. BHARA dapat dikabulkan;

18. Bahwa barang-barang yang tidak bergerak yang telah diletakan sita jaminan (sita eksekutorial) sebagaimana penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar ternyata isi dan substansinya menyimpang (diluar) dari Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN.DPS Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.1/PDT/2013/PT.DPS Jo Putusan Mahkamah Agung No. 2402 K/Pdt/2013, yang menjadi dasar permohonan, maka penetapan tersebut harus dicoret (dikeluarkan) dari daftar eksekusi Pengadilan Negeri Denpasar atau setidaknya eksekusi harus ditangguhkan;

19. Bahwa dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Sita Eksekusi No: 403/Pdt.G/2011/PN, tanggal 27 Januari 2016, menyebabkan kepentingan dari pelawan pihak ketiga terganggu dan secara nyata hak pelawan pihak ketiga dirugikan, maka perlawanan dari pelawan pihak ketiga telah memenuhi ketentuan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, sehingga perlawanan pihak ketiga dapat dikabulkannya;

20. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Eksekusi No. 403/Pdt.G/2011/PN, tanggal 27 Januari 2016, mutlak harus ditangguhkan karena perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) benar-benar beralasan, yaitu sertifikat tanah yang akan dibebani sita jaminan sejak semula jelas tercatat atas nama orang lain Hak Milik No. 493 atas nama pemegang hak Ida Bagus Ambara Putra,

Hal 8 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan Toko "Quick Silver" yang dibebani sita jaminan, jelas terbukti bahwa ruang dan bangunan lantai satu sejak lama adalah hak sewa milik pelawan, sehingga perolehan barang tersebut oleh pelawan pihak ketiga adalah sah menurut hukum ;

21. Bahwa prinsip kontrak partai (*party contract*) yang digariskan **Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara, hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara saja, sebagaimana Perjanjian Kerjasama (Lease Agreement), tanggal 27 Juli 2007 yang menjadi dasar dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN.DPS Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.1/PDT/2013/PT.DPS yang terikat adalah antara PT. Ambara Pranata dan PT. Maccaroni, sehingga menyita barang-barang tak bergerak tersebut adalah menyimpang dari isi substansi putusan tersebut, maka seharusnya sejak awal permohonan eksekusi atas putusan aquo yang dimohonkan Terlawan I harus ditolak;

22. Bahwa yang menjadi obyek dalam putusan Pengadilan Negeri No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 1 Agustus 2014. Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/2013/PT.Dps, tanggal 14 Januari 2013. Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2402 K/Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014, adalah sewa menyewa "ruang dan bangunan lantai dua" sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Kerjasama dibuat dibawah tangan tgl 27 Juli 2007, maka penyitaan hak sewa milik Pelawan adalah cacad yuridis dan patut untuk diangkat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Pelawan mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar atau Majelis Hakim yang memeriksa Perlawanan ini memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan perlawanan pelawan pihak ketiga (*derden verzet*) untuk seluruhnya;

Hal 9 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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

2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang beritikad baik, benar dan jujur;
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Juni 2007, antara Pelawan dengan Terlawan II adalah sah dan mengikat ;
4. Menyatakan Pelawan adalah penyewa yang sah menurut hukum atas Bangunan usaha yang dikenal dengan nama QUICKSILVER terletak di jalan Raya Legian No.88, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
5. Menyatakan Pelawan mempunyai hak penghuni/pemakai selaku penyewa, atas Bangunan usaha yang dikenal dengan nama QUICKSILVER terletak di jalan Raya Legian No.88, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali:
6. Menyatakan sita eksekusi sebagaimana termaktub dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No.403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Sita Eksekusi No.403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 27 Januari 2016, diperintahkan untuk diangkat;
7. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar untuk melaksanakan pengangkatan Sita Eksekusi tersebut;
8. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u :

Bilamana Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan untuk **Pihak Pelawan** telah datang menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **I Ketut Bakuh, SH, Dk** Para Advokat yang berkantor di Kantor Hukum "MATA LAW OFFICE" beralamat di Jalan Sulastri GG. XXXVI, No. 1, Br. Tembau Kelod, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Januari 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal

Hal 10 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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 Pebruari 2016, dibawah Reg. No. : 247 / Daf / 2016, dan Pihak Terlawan I datang menghadap ke persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama : **Dr. Rico Pandeirot, SH. L.L.M**, Advokat yang berkantor pada "OTTO CORNELIS KALIGIS & ASSOCIATES", beralamat di Jalan Majapahit No. 18-20, Kompleks Majapahit Permai Blok B 122-123, Jakarta 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 9/SK.IV/2016, tertanggal 25 April 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 2 Juni 2016, dibawah Reg. No. : 1099 / Daf / 2016, sedangkan Pihak Terlawan II datang menghadap ke persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama : **I Gede Indria, SH. MH** dan **I Ketut Jaya, SH**, Advokat dan Konsultan Hukum, yang berkantor di Jalan Suli No. 119 B.1. Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Maret 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 18 Maret 2016, dibawah Reg. No. : 582 / Daf / 2016;

Menimbang, bahwa pada awal persidangan Majelis Hakim telah memberikan penjelasan tentang upaya perdamaian melalui Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. I Thn. 2016, kepada Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan I maupun Kuasa Terlawan II yang hadir di persidangan, dimana kedua belah pihak telah sepakat dan menyerahkan kepada Majelis Hakim dalam hal memilih Mediator, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan dan menunjuk Sdr. **Sutrisno, SH.MH**, Sebagai Mediator untuk melaksanakan mediasi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena dari laporan Mediasi yang telah dilakukan oleh Mediator yang telah berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak sebagaimana surat tertanggal 10 Mei 2016, ternyata dengan hasil akhir tidak tercapai titik temu untuk berdamai, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dimulai dengan dibacakan Surat Perlawanan Pelawan tersebut, yang isinya tetap dan tidak ada perbaikan maupun perubahan ;

Hal 11 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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 terhadap surat gugatan Perlawanan Pelawan tersebut, **Kuasa Terlawan I** telah menanggapi dengan jawabannya yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :

I. Pendahuluan.

1. Bahwa sebelum kami membahas mengenai pokok perkara perkenankanlah kami terlebih dahulu menguraikan inti dari perselisihan antara TERLAWAN I dan TERLAWAN II dan Direktur dari PELAWAN. ;
2. Bahwa perkara antara TERLAWAN I dan TERLAWAN II adalah berawal dari niat buruk TERLAWAN II dan Direktur PELAWAN untuk mengakhiri perjanjian kerja sama dan kemudian merebut tempat usaha yang dikelola oleh Terlawan I, tapi kami yakin pada suatu waktu nanti kebenaran akan terungkap dan siapa yang melakukan kejahatan akan dihukum. ;
3. Bahwa dibawah ini adalah uraian awal kerja sama antara TERLAWAN I dan TERLAWAN II dan perbuatan perebutan tempat usaha yang dilakukan TERMOHON EKSEKUSI.;
 - Bahwa pada tahun 2007, TERLAWAN I bersama-sama dengan TERLAWAN II telah melakukan kerjasama untuk menjalankan usaha restoran, bar dan lounge yang dikenal sebagai Vi Ai Pi Club di Jalan Raya Legian No. 88, Kuta, Kabupaten Badung, yang diatur dalam suatu Perjanjian Kerjasama / Joint Venture Agreement tertanggal 27 Juli 2007;
 - Bahwa selain Kerja sama ada juga Sewa Menyewa antara **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** dan Komisaris **TERLAWAN I** yaitu **Direktur PELAWAN** yang mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa (leasing agreement) tertanggal 27 Juli 2007 terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
 - Bahwa kemudian usaha Vi Ai Pi Club tersebut dengan modal bersama mulai dibangun sejak tahun 2007 dan mulai beroperasi pada bulan September

Hal 12 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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

tahun 2008 hingga saat ini;

- Bahwa sebagaimana awal dimulainya suatu usaha, tentu saja ada berbagai hambatan-hambatan dalam pengelolaan usaha tersebut, yang antara lain berupa penentuan konsep bentuk usaha yang akan dijalankan, pembelian aset-aset dan peralatan yang tepat, sulitnya pencarian pelanggan dan pasar, penentuan ide dan konsep dalam proses pemasaran, pengadaan acara-acara dan event untuk menarik pelanggan dan juga proses perekrutan karyawan yang memakan waktu dan membutuhkan biaya yang sangat besar, hal mana akhirnya tercapai berkat ide-ide, kerja keras dan dedikasi yang tinggi dari **TERLAWAN I** demi majunya usaha **Vi Ai Pi Club** tersebut;
- Dalam kerjasama ini telah ditentukan bahwa **TERLAWAN I** adalah Pihak yang mengelola dan mengatur usaha tersebut dan menentukan semua rancangannya, konsepnya, sumber daya manusianya, pemasarannya, outsourcingnya, renovasinya, dan melakukan segala investasi tambahan yang diperlukan untuk menjalankan usaha dengan lancar;
- Bahwa pada faktanya, dalam pengelolaan usaha tersebut berkat dedikasi dan kerja keras dari **TERLAWAN I** beserta tim manajerial yang dipimpinnya tadi, maka Vi Ai Pi Club dapat beroperasi dengan baik dan bahkan pada akhir tahun 2009 apabila **TERLAWAN I** tidak diusir secara paksa dan masih mengelola Vi Ai Pi Club, maka **TERLAWAN I** akan turut menikmati hasil usaha yang telah bebas dari semua tagihan-tagihan serta kewajiban-kewajiban lainnya yang timbul berkaitan dengan investasi tambahan guna memaksimalkan hasil usaha **Vi Ai Pi Club** ;
- Bahwa pada tanggal 16 Desember 2009, ketika usaha Vi Ai Pi Club tersebut mulai mendatangkan keuntungan, **TERLAWAN II** secara melawan hukum dan dengan penuh kesewenang-wenangan beserta "anak buah"- nya

Hal 13 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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

mengambil alih secara paksa tempat usaha (berikut seluruh manajemen) Vi Ai Pi Club, dan mengintimidasi para karyawan-karyawan di bawah manajemen **TERLAWAN I** dengan menyatakan Vi Ai Pi Club sudah bukan milik pihak **TERLAWAN I** lagi;

- Bahwa akibat penguasaan secara paksa oleh **TERLAWAN II** dan pengelolaan secara **SEPIHAK** yang dilahirkan oleh **TERMOHON EKSEKUSI**, terjadi eksodus dari tim manajemen **TERLAWAN I** yang membangun dan membesarkan usaha Vi Ai Pi Club tersebut, hal itu mengakibatkan kerugian di pihak **TERLAWAN I** dan juga untuk usaha **Vi Ai Pi Club** itu sendiri, karena akibat pengelolaan yang tidak baik, oleh **TERLAWAN II** tersebut potensi keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh Usaha Vi Ai Pi Club tersebut tidak tercapai;
- Bahwa hingga saat ini, **TERLAWAN II** masih menguasai dan menjalankan tempat usaha secara sepihak, dimana seharusnya dikelola dan dioperasikan oleh **PENGGUGAT** sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama/Joint Venture Agreement;
- Bahwa sejak tanggal 16 Desember 2009 hingga saat ini pihak **TERLAWAN I** dilarang oleh **TERLAWAN II** untuk mengelola kembali usaha tersebut, bahkan untuk memasuki tempat tersebut selalu dihalang-halangi oleh "Anak buah" **TERMOHON EKSEKUSI**, dan **TERLAWAN I** tidak pernah lagi mendapatkan laporan keuangan beserta keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh **TERLAWAN I** sebagai pihak dalam kerjasama tersebut ;

4. Bahwa pertikaian pihak antara **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** dan Direktur **PELAWAN** sejak 2009 dan telah ada 10 (Sepuluh) Perkara Perdata dan 1 (satu) Perlawanan dengan nomor register Gugatan. Sebagaimana di uraikan dibawah ini :

Hal 14 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara tahun 2009 di Pengadilan Negeri Denpasar.

No. Perkara	23/ Pdt.G/2009/PN Dps.
Penggugat	PT. Ambara Pranata.
Tergugat	PT. Maccaroni.
Janis	Gugatan Wanprestasi.
Materi	1. Joint Venture Agreement/perjanjian kerjasama. 2. Leasing Agreement / Perjanjian sewa menyewa ;
Putusan	Gugatan dicabut ;

Perkara tahun 2010 di Pengadilan Negeri Denpasar.

No Perkara	121/Pdt.G/ 2010/PN Dps	245/Pdt.G/ 2010/PN Dps	381/Pdt.G/ 2010/PN Dps	506/Pdt.G/ 2010/PN Dps
Penggugat	PT. Ambara Pranata	PT. Ambara Pranata	PT.Maccaroni	PT.Maccaroni
Tergugat	PT.Maccaroni	PT.Maccaroni	1. PT. Ambara Pranata. 2. Ing Anggara Martha	1. PT. Ambara Pranata. 2. Ing Anggara Martha
Jenis	Gugatan Wanprestasi	Gugatan Wanprestasi	Gugatan PHM	Gugatan PHM
Materi	Leasing Agreement/ Perjanjian Sewa menyewa	Joint Venture Agreement/ Perjanjian Kerjasama	Perbuatan mengusir, dan mengambil alih Vi Ai Pi Club secara melawan hukum	Perbuatan menguasai dan memiliki alat-alat sound system milik PT. Maccaroni secara melawan hukum

Hal 15 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan PN	Gugatan tidak diterima	Gugatan tidak diterima	Gugatan tidak diterima	Gugatan dikabulkan.
Putusan PT			Dikuatkan	72/Pdt/2011/PT. Dps. Dikuatkan.
Putusan MA			Dikuatkan	1344 K/Pdt/2012 Dikuatkan.

Perkara tahun 2011 di Pengadilan Negeri Denpasar.

No Perkara	357/Pdt.G/2011/PN Dps	403/Pdt.G/2011/PN Dps	505/Pdt.G/2011/PN Dps
Penggugat	PT. Ambara Pranata	PT.Maccaroni	PT.Maccaroni
Tergugat	PT.Maccaroni	PT. Ambara Pranata	1. PT. Ambara Pranata. 2. Ida Bagus Putra Ambara 3. Ida Ayu Sukarini.
Jenis	Gugatan Wanprestasi	Gugatan Wanprestasi	Gugatan Wanprestasi
Materi	1. Joint Venture Agreement / Perjanjian Kerjasama. 2. Leasing Agreement/ Perjanjian Sewa menyewa	Joint Venture Agreement/ Perjanjian Kerjasama	Leasing Agreement/ Perjanjian Sewa menyewa

Hal 16 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ket.	Gugatan dicabut		Gugatan dicabut
Putusan PN		Gugatan dikabulkan	
Putusan PT		1/Pdt/2013/PT.Dps Dikuatkan	
Putusan MA		2402 K/Pdt/2013 Dikuatkan.	

Perkara tahun 2015 di Pengadilan Negeri Denpasar.

No. Perkara	519/ Pdt.G/2015/PN Dps.
Penggugat	PT. Ambara Pranata.
Tergugat	Tergugat I. PT. Maccoroni. Tergugat II. I Nyoman Gede Anggara Marta
Janis	Gugatan pembatalan perjanjian.
Materi	1. Joint Venture Agreement/perjanjian kerjasama. 2. Leasing Agreement / Perjanjian sewa menyewa ;
Putusan	Tingkat PN : Dikabulkan sebagian ; Tingkat PT : Sementara ;

Hal 17 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara tahun 2016 di Pengadilan Negeri Denpasar.

No. Perkara	09/ Pdt.G/2016/PN Dps.
Penggugat	PT. Maccaroni
Tergugat	PT. Ambara Pranata
Janis	Gugatan PMH.
Materi	Permohonan hasil 50 % keuntungan rest dan bar Vi Ai Pi selama 6 tahun ;
Putusan	Tingkat PN : Sementara ;

No. Perkara	119/ Pdt.G/2016/PN Dps.
Pelawan	CV. BHARA.
Terlawan	Terlawan I. PT. Maccaroni Terlawan II. PT. Ambara Pranata
Jenis	Perlawanan eksekusi
Materi	Perlawanan eksekusi ;
Putusan	Tingkat PN : Sementara ;

5. Bahwa lain gugatan perdata diatas, terdapat 1 (satu) perkara pidana yaitu :

Hal 18 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Pidana tahun 2012 di Pengadilan Negeri Denpasar ;

No. Perkara	404/ Pid.B/2012/PN Dps.
Pelapor/Korban	Mr. Arturo (Pemegang saham PT Maccaroni
Terdakwa	Ida Bagus Krisna Surya Wardana(Direktur PT. Ambhara Pranata).
Jenis	Tindak pidana
Materi	Penggunaan kekerasan pada saat merebut Rest Vi Ai Pi dan mengusir korban Mr. Arturo ;
Putusan PN	Terdakwa dinyatakan bersalah ;
Putusan PT	39/PID/2013/PT Dps (menguatkan) ;

6. Bahwa dari **10 (sepuluh) Perkara Perdata dan 1 (perlawanan)**, 5 (lima) yang diajukan oleh **TERLAWAN II (PT. Ambara Pranata)** hasilnya: **2 (dua) Gugatan tidak diterima** (Niet Ontvankelijke Verklaard) dan tidak mengajukan upaya hukum banding jadi telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan **2 (dua) gugatan di cabut.** Dan **1 (satu)** masih dalam berperkara di Pengadilan Tinggi. Dan 5 (lima) yang diajukan oleh **PELAWAN (PT. Maccaroni)** hasilnya: **2 (dua) Gugatan dimenangkan sampai dengan Putusan Mahkamah Agung** (inkracht van gewijsde), 1 (satu) gugatan tidak diterima dan 1 (satu) gugatan dicabut dan 1 (satu) sedang dalam proses berperkara di Pengadilan Negeri. **1 (Satu)** perkara perlawanan masih dalam proses berperkara di Pengadilan Negeri. ;
7. Bahwa **1 (satu) Perkara Pidana terbukti dan menghukum Terdakwa Ida Bagus Krisna Wardana Direktur PT. Ambara Pranata (Direktur TERLAWA**

Hal 19 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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

- II). (Putusan PN Menghukum; Putusan PT. Menguatkan, sampai saat ini di register Direktori Putusan Mahkamah Agung tidak ada putusan tingkat MA jadi dapat diasumsikan keputusan PT tersebut telah mempunyai kekuatan hukum mengikat (Inkracht van gewijsde) ;
8. Bahwa keterangan terhadap **2 (dua) perkara** yang diajukan oleh TERLAWAN I kenapa tidak diterima dan dicabut adalah: yang pertama dinyatakan tidak diterima karena gugatan yang diajukan menitik beratkan pada adanya perbutan pidana sehingga harus menunggu hasil dari pidana. **(Keterangan: pada saat ini pidana telah terbukti maka sedang diajukan kembali terdaftar dalam perkara No. 09/Pdt.G/2016/PN.Dps.)** Dan yang kedua kenapa dicabut karena salah satu dari Tergugat dalam perkara tersebut meninggal;
9. Bahwa setelah **4 (empat)** tahun tidak ada perkara baru, **TERLAWAN II** tiba-tiba kembali lagi mempermasalahkan Perjanjian dan mengajukan gugatan yang terdaftar Dalam Perkara **No. 519/Pdt.G/2015/PN.Dps** padahal substansi perkara ini sebenarnya pernah diajukan oleh PENGUGAT pada Perkara No. **357/Pdt.G/2011/PN.Dps** tetapi kemudian dicabut, dan mengajukan Perlawanan dalam perkara No. **119/Pdt.Bth/2011/PN Dps** ;
10. Bahwa kedua upaya terakhir diatas adalah **bermaksud menghindari putusan eksekusi** dari Putusan Mahkamah Agung RI No. 2402 K/Pdt/2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/PT.Dps Jo. putusan pengadilan Negeri Denpasar No. 403/PDT.G/2011/PN.DPS.;

II. Perihal Perlawanan Pihak Ketiga (Darden Verzet) ;

1. Bahwa dalam Perkara No. 119/Pdt.Bth/2016/PN.Dps dengan memposisikan sebagai Direktur CV. BHARA selaku PELAWAN, Direktur PELAWAN adalah Komisaris TERLAWAN II yang sudah berapa kali menjadi pihak Dalam perkara **No. 381/Pdt.G/2010/PN.Dps**, sebagai TERGUGAT II. Dalam perkara **No. 506/Pdt.G/2010/PN.Dps** sebagai TERGUGAT II. Dan Dalam perkara No.

Hal 20 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

519/Pdt.G/2015/PN.Dps sebagai TERGUGAT II. Mengajukan perlawanan/bantahan.;

2. Bahwa upaya Perlawanan yang diajukan sebagai upaya akal-akalan yang memposisikan adalah pihak ketiga dalam melakukan Derden Verzet, pada Pelawan dengan Direturnya yang adalah komisariss dari TERLAWAN II sebagai pihak TERMOHON EKSEKUSI, yang baik selaku pribadi maupun Komisariss telah terlibat dalam perkara ini sejak awal dan menjadi pihak dalam menggugat ;
3. Bahwa jelas Perlawanan/Bantahan yang diajukan adalah bermaksud nrengindari putusan eksekusi dari Putusan Nlahkamah Agung RI. No. 2402 K/Pdt/2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/PT.DPS Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/PDT.G/2011/PN.DPS.;

III. POKOK PERKARA

1. Bahwa setelah membaca dalil-dalil dari PELAWAN dapat ditarik kesimpulan yaitu pada intinya terdapat **2 (dua) argumentasi** yaitu Pertama Sita yang tidak dapat diterima atau telah ditolak dalam gugatan dan yang Kedua mengenai hak Sewa PELAWAN ;
2. Bahwa Jawaban TERLAWAN I mengenai Dalil Pertama Sita yang sudah ditolak pada saat Gugatan, adalah Pelawan tidak dapat membedakan antara sita jaminan dan sita eksekusi. Ketika dalam gugatan No. 403/PDT.G/2011/PN Dps, TERLAWAN I / PENGGUGAT mengajukan sita jaminan dan kemudian ditolak karena dianggap tidak ada tanda-tanda TERLAWAN II / TERGUGAT untuk memindah-tangankan aset-aset ;
3. Bahwa pada saat ini yang dikabulkan adalah Sita Eksekusi. Sita Eksekusi tidak bergantung atau harus sama dengan sita pada permohonan sita Jaminn dalam gugatan, kebetulan dalam perkara ini masih sama, Sita Eksekusi dapat

Hal 21 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbeda sepanjang yang akan disita adalah aset-aset TERLAWAN II, bahkan saat ini apabila TERLAWAN I selaku PEMOHON EKSEKUSI menemukan aset atau harta lain milik TERLAWAN II / TERMOHON EKSEKUSI yang tidak pernah dimintakan dalam gugatan, apabila dikuatirkan hasil eksekusi masih kurang untuk membayar kewajiban TERLAWAN II / TERMOHON EKSEKUSI maka TERLAWAN I / PEMOHON EKSEKUSI akan ajukan Sita Eksekusi Tambahan. ;

4. Bahwa dalam point 9. hlm. 3, PELAWAN mengutip Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan dalam empat Peradilan yang menyatakan suatu putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dinyatakan non Eksekutabel oleh Ketua Pengadilan Negeri. apabila "Barang yang akan disita tidak sesuai dengan barang yang disebutkan dalam amar putusan". Bahwa yang dimaksud dalam buku tersebut adalah sengketa mengenai barang. dan barang dapat berupa barang bergerak. Dalam perkara ini bukan mengenai sengketa mengenai barang tapi pembayaran kewajiban yang telah diputuskan oleh Pengadilan jadi bukan mengenai adanya barang yang akan dieksekusi berdasarkan amar putusan pengadilan, tapi perkara ini adalah sita eksekusi karena pihak TERLAWAN II / TERMOHON EKSEKUSI tidak mau secara volunteer melakukan putusan Pengadilan untuk melaakukan pembayaran. ;

5. Bahwa Jawaban TERLAWAN II atas dalil Kedua yaitu Sewa-Menyewa antara PELAWAN dengan TERLAWAN II terhadap Tanah dan Bangunan, bahwa harus ditekankan yang dilakukan eksekusi dalam perkara ini adalah mengenai harta benda milik TERLAWAN II, bahwa harta disini yaitu hak pengelolaan atas Tanah tersebut dan yang telah berdiri Bangunan.

Bangunan tersebutpun didesign dan dibangun oleh TERLAWAN I ;

6. **Bahwa yang akan dieksekusi adalah tanah dan bangunan beserta hak sewa dan segala hak yang melekat di atas tanah dan bangunan sampai**

Hal 22 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2022, Jadi apabila benar PELAWAN melakukan sewa yang tidak diketahui sampai kapan, maka kewajiban sewa akan berpindah kepada TERLAWAN I selaku PEMOHON EKSEKUSI:

4. Bahwa semenjak dalam hak sewa tanah dan bangunan yang akan dieksekusi terdapat Restoran dan Bar VI Al Pi ctan Quick Silver maka keduanya juga diikutkan dalam dalam Eksekusi. Penyewaan Quick Silver melalui PELAWAN tidak dapat dicoret/dikeluarkan dalam bagian dari penyitaan ataupun terlebih lagi menyebabkan batalnya PENETAPAN SITA EKSEKUSI 403/PDT.G/2011/PN.DPS. Tertanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Penyitaan No. 403/PDT.G/2011/PN.DPS. tertanggal 27 Januari 2016.;
5. Bahwa penetapan diatas adalah Pelaksanaan **Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2402 K/Pdt/2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/PT.DPS Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/PDT.G/2011/PN.DPS.** yang telah mempunyai kekuatan tetap (Inkracht van Gewijsde) dan telah mempunyai kekuatan eksekutorial ;
6. Bahwa adapun kronologis perkara No. 403/Ptd.G/2011/PN DPS ;
 - a. **Gugatan** PENGGUGAT / PEMOHON EKSEKUSI/ diajukan pada tanggal 12 Juli 2011 ;
 - b. **Putusan (PN)** Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/PDT.G/2011/PN DPS, tanggal 1 Agustus 2012 ;
 - c. **Putusan (PT)** Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 1/Pdt/2013/PT DPS tanggal 14 Januari 2013. ;
 - d. **Putusan (MA)** Mahkamah Agung RI Nomor 242 K/Pdt/2013 tanggal 14 Januari 2014 ;
 - e. **Pemberitahuan** isi Putusan MA pada tanggal 11 Pebruari 2015 ;
 - f. **Permohonan Eksekusi** diajukan pada tanggal 23 Pebruari 2015;

Hal 23 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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

g. **Penetapan Sita tanggal 11 Januari 2016 ;**

7. Bahwa dari gugatan sampai dengan Putusan PN telah memakan waktu **1 (Satu) Tahun 1 (Satu) Bulan**. Dari Putusan PN ke Putusan PT. **5 (lima) Bulan**. Dari Putusan PT sampai Putusan MA **1 (satu) Tahun 1 (Satu) Bulan** dari MA ke PN sampai pemberitahuan ke Pihak **1 (Satu) Tahun**. Dari Permohonan sampai dibuatkan penetapan sita **11 Bulan** dari penetapan sampai saat ini **5 Bulan**. Jadi total dari Gugatan sampai saat ini total proses yang ditempuh **4 tahun 11 Bulan. Terhitung dengan perkara ini berjalan akan melampaui 5 (lima) tahun** ;

8. Bahwa TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim ini untuk tidak MENAMBAH WAKTU YANG TIDAK PASTI DAN HASIL YANG TIDAK PASTI JUGA. Apabila melihat hal-hal yang telah dialami oleh TERLAWAN I sesuai dengan uraian pada bagian Pendahuluan diatas tidak sedikit kesusahan, aniaya. waktu, uang dan tenaga yang di derita oleh TERLAWAN I, Mohon Perlindungan dan tidak menambahkan ketidak pastian hukum bagi TERLAWAN I sebagai Pencari Keadilan. ;

MAKA, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah Penetapan sita Eksekusi No. 403/PDT.G/2011/PN.DPS Tertanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Penyitaan No. 403/PDT. G/2011/PN. DPS. tertanggal 27 Januari 2016.;
3. Menghukun PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa demikian halnya terhadap surat gugatan Perlawanan

Hal 24 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan tersebut, **Kuasa Terlawan II** juga telah menanggapi dengan jawabannya tertanggal **26 Mei 2016**, yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :

I. PENDAHULUAN :

Sebelum kami menanggapi uraian surat perlawanan dari pelawan, perkenallah kami (terlawan II) untuk meluruskan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap uraian surat perlawanan dari pelawan pada posita angka 1 dan angka 4 dimana pelawan telah menyitir **Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 405/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 1 Agustus 2012, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/2013/PT Dps, tanggal 26 Pebruari 2013, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2402 K/Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014 ;**
2. Bahwa pelawan telah salah mengetik nomor perkara putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, dimana pelawan mengetik Nomor Putusan yang dimaksud bernomor **No.405/Pdt.G/2011/PN Dps tanggal 1 Agustus 2012,** yang benar sesungguhnya adalah Nomor **403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 1 Agustus 2012 ;**

II. JAWABAN TERLAWAN II :

1. Bahwa benar pada awalnya terlawan I dengan terlawan II pernah berperkara di Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 1 Agustus 2012, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/2013/PT Dps, tanggal 26 Pebruari 2013, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2402 K /Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014 ;
2. Bahwa benar dasar gugatan dalam perkara tersebut didasarkan pada adanya perjanjian kerjasama yang dibuat dibawah tangan tertanggal 27 Juli 2007 yang dibuat oleh dan diantara terlawan I dan Terlawan II ;
3. Bahwa benar atas permohonan sita jaminan dalam perkara tersebut, oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dinyatakan ditolak sebagaimana

Hal 25 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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

pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusan perkara No. 403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 1 Agustus 2012, halaman 43, yang berbunyi :

“Menimbang, bahwa atas permohonan sita jaminan dari Penggugat tersebut tidak didukung oleh alat bukti apapun untuk dapat dikabulkannya sita jaminan tersebut serta selama di persidangan tidak cukup bukti maka Tergugat akan memindahtangankan, menjual dan atau mengalihkan barang-barang yang dimaksud, oleh karenanya sita jaminan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak” ;

4. Bahwa tidak sejak awal permohonan sita jaminan atas barang-barang tidak bergerak tidak dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 1 Agustus 2012, yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/2013/PT Dps, tanggal 26 Pebruari 2013, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2402 K /Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014 ;
5. Bahwa benar Terlawan I telah mengajukan permohonan pelaksanaan terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 1 Agustus 2012, yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/2013/PT Dps, tanggal 26 Pebruari 2013, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2402 K /Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014, dan selanjutnya atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Denpasar menerbitkan penetapan No. 403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 11 Januari 2016 dan Jurusita melaksanakan penetapan tersebut sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi No. 402/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 27 Januari 2016;
6. Bahwa benar didalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No. 2011/PN Dps, tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Sita Eksekusi No. 402/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 27 Januari 2016 tersebut, bangunan tempat

Hal 26 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha Quick Silver diikutkan sebagai barang yang disita, padahal dalam putusan Pengadilan yang dimohonkan untuk dilaksanakan sama sekali tidak ada kaitannya dengan tempat usaha Quick Silver, serta tempat usaha Quick Silver adalah sah milik pelawan yang diperoleh dengan cara menyewa dari terlawan II sejak dulu, serta pelawan bukan sebagai pihak dalam perkara yang dimohonkan pelaksanaannya tersebut ;

7. Bahwa benar kami terlawan II sejak tahun 2007 telah menyewakan kepada Pelawan (CV.BHARA) sebuah bangunan toko/tempat usaha berlantai I (satu) dengan ukurannya lebih kurang 700 m² (tujuh ratus meter persegi), dengan dinding batako dan dinding gabus, lantai parkit/kayu dan batu alam, atap beton, setempat dikenal sebagai jalan Raya Legian No. 88 Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dengan batas-batas :

Utara : Gang Tropozone ;

Selatan : Gang Samuan Tiga ;

Barat : Jalan Legian ;

Timur : Tanah Kosong ;

Bahwa bangunan tersebut dipergunakan oleh pelawan sebagai tempat usaha penjualan produk-produk merek Quick Silver dengan nama toko Quick Silver, bangunan dimaksud tiada lain adalah obyek yang turut disita didalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN Dps tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Sita Eksekusi No. 402/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 27 Januari 2016 ;

8. Bahwa dikarenakan masih ada perlawanan pihak ketiga, maka terhadap surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN Dps tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Sita Eksekusi No. 402/Pdt.G/2011/PN Dps, kami pihak terlawan II telah mengajukan surat permohonan penundaan pelaksanaan eksekusi yang mana isinya adalah

Hal 27 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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

menunda terlebih dahulu pelaksanaan Putusan No. 403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Sita Eksekusi No. 402/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 27 Januari 2016, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

9. Bahwa atas dasar jawaban sebagaimana diuraikan di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini, menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan perlawanan pelawan pihak ketiga (darden verzet) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang beritikad baik, benar dan jujur ;
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Juni 2007, antara Pelawan dengan Terlawan II adalah sah dan mengikat ;
4. Menyatakan Pelawan adalah penyewa yang sah menurut hukum atas bangunan usaha yang dikenal dengan nama Quick Silver terletak di Jalan Raya Legian No. 88 Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;
5. Menyatakan Pelawan mempunyai hak penghuni/pemakai selaku penyewa, atas bangunan usaha yang dikenal dengan nama QUICK SILVER terletak di Jalan Raya Legian No. 88 Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;
6. Menyatakan sita eksekusi sebagaimana termaktub dalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/Pdt.G/2011/PN Dps tanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Sita Eksekusi No. 402/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 27 Januari 2016 diperintahkan untuk diangkat ;
7. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar untuk melaksanakan pengangkatan Sita Eksekusi tersebut ;

Atau mohon putusan yang adil menurut hukum (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban yang diajukan oleh Kuasa Terlawan I

Hal 28 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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

dan Kuasa Terlawan II tersebut, Kuasa Pelawan telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 09 Juni 2016;

Menimbang, bahwa demikian halnya terhadap Replik yang diajukan oleh Kuasa Pelawan tersebut, Kuasa Terlawan I telah menanggapi dengan mengajukan Dupliknya secara tertulis tertanggal 20 Juli 2016, sedangkan Kuasa Terlawan II tidak mengajukan Dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanan-nya, Kuasa Pelawan telah mengajukan Pembuktiannya dengan surat-surat buktinya antara lain sebagai berikut :

1. Fotocopy SURAT PERJANJIANSEWA MENYEWA, tanggal 8 Juni 2007, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy salinan akta Perseroan Komanditer Nomor : 46, tertanggal 8 Desember 1995, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy salinan akta Pemasukan, Pengeluaran dan Perubahan, Nomor : 15 tertanggal 9 Januari 2003, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotocopy salinan akta Keluar Masuk Persero CV. BHARA, Nomor : 4, tertanggal 17 Januari 2008, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy salinan akta Keluar Masuk Persero CV. BHARA, Nomor : 39, tertanggal 15 Mei 2012, diberi tanda bukti P-5 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Pelawan tersebut yang telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-5, yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa demikian halnya pihak Terlawan I juga telah mengajukan surat-surat buktinya antara lain :

1. Fotocopy Salinan Putusan Nomor 381/Pdt.G/2010/PN Dps, tanggal 21 Maret 2011, diberi tanda bukti TI-1a ;

Hal 29 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Salinan Putusan Nomor 96/Pdt./2011/PT Dps, tanggal 2 Maret 2012, diberi tanda bukti TI-1b ;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Putusan Kasasi Nomor 1155 K/Pdt/G/2013 Jo. 381/Pdt.G/2010/PN Dps, tertanggal 3 Desember 2015, diberi tanda bukti TI-1c;
4. Fotocopy Salinan Putusan Nomor 1155 K/Pdt/2013, tanggal 19 Desember 2014, diberi tanda bukti TI-1d;
5. Fotocopy Salinan Putusan Nomor 506/Pdt.G/2010/PN Dps, tanggal 21 Maret 2011, diberi tanda bukti TI-2a ;
6. Fotocopy Salinan Putusan Nomor 72/Pdt/2011/PT Dps, tanggal 24 Nopember 2011, diberi tanda bukti TI-2b;
7. Fotocopy Direktori Putusan MARI Nomor 1344 K/Pdt/2011, tanggal 27 Desember 2012, diberi tanda bukti TI-2c;
8. Fotocopy Salinan Putusan Nomor 403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 1 Agustus 2012, diberi tanda bukti TI-3a;
9. Fotocopy Salinan Putusan Nomor 1/Pdt/2013/PT Dps, tanggal 24 Pebruari 2013, diberi tanda bukti TI-3b;
10. Fotocopy Salinan Putusan MARI Nomor 2402 K/Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014, diberi tanda bukti TI-3c;
11. Fotocopy Akta Permohonan Banding Perkara Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps, tertanggal 26 Pebruari 2016, diberi tanda bukti TI-4 ;
12. Fotocopy Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara antara PT. Maccaroni melawan PT. Ambara Pranata, Dkk, tanggal 5 Januari 2016, diberi tanda bukti TI-5;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Terlawan I tersebut yang telah diberi tanda bukti TI-1a s/d TI-5, yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata dengan aslinya ternyata bukti TI-1a, TI-1b, TI-1c, TI-1d, TI-2a s/d TI-2c, TI-3a s/d TI-3c berupa copy dari surat dan salinan putusan atau direktori Putusan,

Hal 30 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Bukti TI-4 dan TI-5 sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa demikian halnya pihak Terlawan II sampai juga telah mengajukan surat-surat buktinya antara lain :

1. Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa, tertanggal 8 Juni 2007, diberi tanda bukti TII-1 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Terlawan II tersebut yang telah diberi tanda bukti TII-1, yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, baik Pelawan maupun Terlawan I serta Terlawan II tidak ada mengajukan saksi-saksinya sehubungan dengan perkara ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 15 September 2016;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Perlawanan Pelawan sebagaimana terurai tersebut di atas ;

Menimbang bahwa, yang menjadi pokok permasalahan diantara para pihak adalah berkenaan dengan sita eksekusi yang telah diletakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar atas obyek sengketa berupa :

1. Sebidang tanah seluas 1000 M2 (seribu meter persegi), terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia, sebagaimana tertera dalam sertifikat Hak Milik No. 493/Desa Kuta, yang di atasnya melekat hak sewa ;

Hal 31 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bangunan Usaha Restorant, bar dan lounge yang dikenal dengan nama Vi Ai Pi Club di Jalan Raya Legian No. 88, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
3. Bangunan Usaha yang dikenal dengan nama QUIKSILVER di Jalan Raya Legian No. 88, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Sebagaimana Berita Acara Penyitaan No : 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 27 Januari 2016, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 403/Pdt.G/2011/PN.Dps, tanggal 11 Januari 2016 . Bahwa dalam salah satu obyek eksekusi yang berupa sebidang tanah luas 1000 m², sertifikat hak milik No. 493/Desa Kuta, pemegang hak atas nama Ida Bagus Putra Ambara, terletak di Desa/Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang saat ini berdiri sebuah bangunan toko/tempat usaha berlantai satu, dengan ukuran lebih kurang 700 m² (tujuh ratus meter persegi), dengan dinding batako dan dinding gabus, lantai parkit/kayu dan batu alam, atap beton, yang dikuasai/digunakan oleh Pelawan sebagai tempat usaha penjualan produk-produk merek Quick Silver/Toko Quick Silver, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 8 Juni 2007, sehingga Sita Eksekusi atas obyek sengketa tersebut haruslah dibatalkan dan oleh karenanya pula putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 1 Agustus 2012 jo putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 1/PDT/2013/PT Dps, tanggal 24 Pebruari 2013 jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2402 K/Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014 tidak dilaksanakan (non eksekutabel);

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya telah mendalilkan pada pokoknya membantah dalil perlawanan Pelawan dengan alasan bahwa yang dilakukan eksekusi dalam perkara ini adalah mengenai hak pengelolaan atas obyek sengketa yang telah berdiri Bangunan dan Bangunan tersebutpun didesign dan dibangun oleh Terlawan I, bilamana benar Pelawan melakukan sewa yang tidak

Hal 32 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui sampai kapan, maka kewajiban sewa akan berpindah kepada Terlawan I (Pemohon Eksekusi), sehingga hak sewa Quick Silver atas nama Pelawan tidak dapat dikeluarkan dari obyek penyitaan ataupun menyebabkan batalnya Penetapan Sita Eksekusi Nomor 403/PDT.G/2011/PN.DPS, tertanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Penyitaan Nomor 403/PDT.G/2011/PN.DPS, tertanggal 27 Januari 2016. ;

Menimbang, bahwa Terlawan II dalam jawabannya pada pokoknya tidak membatah dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut ;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan untuk membuktikan dalil Perlawanannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5, sedangkan pihak Terlawan I untuk menguatkan dalil bantahnya telah mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-5, sedangkan Terlawan II mengajukan bukti surat bertanda TII-1 ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil perlawanan Pelawan pada pokoknya dibantah, maka kewajiban pihak Pelawan untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya ;

Menimbang, bahwa dalam perlawanan terhadap eksekusi / sita eksekusi dikenal dengan adanya dua jenis perlawanan berdasarkan sisi subyek hukumnya, yaitu ; perlawanan yang dilakukan oleh Pihak Ketiga (Derden Verzet) dan perlawanan yang dilakukan oleh Pihak Tereksekusi (Partij Verzet);

Menimbang, bahwa dalam Derden Verzet yang dapat dipakai sebagai dasar atau alasan untuk mengajukan perlawanan adalah berdasarkan adanya Hak Milik (pasal 228 Rbg) dari pihak ketiga yang tersangkut di dalam Obyek yang akan dieksekusi atau yang telah diletakan sita, sedangkan dalam Partij Verzet dasarnya adalah bahwa putusan yang akan dieksekusi telah dipenuhi seluruhnya atau penetapan eksekusi atau peletakan sita eksekusi atas obyek bertentangan dengan putusan yang akan dieksekusi;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan uraian di atas, maka berikut ini

Hal 33 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dipertimbangkan status pihak Pelawan dalam perlawanan yang diajukannya, apakah sebagai pihak Ketiga ataukah sebagai pihak Tereksekusi / pihak Tersita ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban telah diakui oleh para pihak, bahwa benar pihak Pelawan dalam perkara aquo tidak ikut sebagai pihak dalam perkara perdata Nomor : 403/Pdt.G/2011/PN Dps, jo perkara Nomor : 1/PDT/2013/PT Dps, jo Nomor : 2402 K/Pdt/2013, fakta mana bersesuaian dengan bukti surat TI-3a, TI-3b dan TI-3c, yang diajukan pihak Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, maka Majelis berkesimpulan bahwa kedudukan Pelawan terhadap perkara Nomor : 403/Pdt.G/2011/PN Dps, jo perkara Nomor : 1/PDT/2013/PT Dps, jo Nomor : 2402 K/Pdt/2013, adalah sebagai pihak Ketiga, sehingga Perlawanan dalam perkara aquo statusnya sebagai derden verzet ;

Menimbang, bahwa dalam derden verzet sebagaimana yang telah duraikan di atas, hanya dapat diajukan berdasarkan adanya bukti hak milik atas obyek eksekusi / obyek sita dan untuk itu apakah pihak Pelawan dapat membuktikannya sebagai pemegang hak atas obyek tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 yang diajukan pihak Pelawan, setelah Majelis mencermati dan menelitinya dapat diungkap fakta bahwa benar tidak satupun bukti surat yang diajukan pihak Pelawan tersebut yang dapat membuktikan bahwa Pelawan sebagai pemegang hak milik dan fakta lain yang terungkap dari bukti-bukti Pelawan tersebut, bahwa benar dari bukti-bukti tersebut Pelawan hanyalah membuktikan tentang adanya hak sewa berkaitan dengan obyek sita eksekusi dan bukti lainnya adalah berkaitan dengan kedudukan dan posisi pesero dalam CV. Bhara ;

Menimbang, bahwa kecuali hak milik, maka hubungan sewa-menyewa bukanlah alasan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan derden verzet dan hubungan sewa-menyewa tersebut tetap melekat dan mengikuti kepada pemegang

Hal 34 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haknya, sehingga berdasarkan alasan tersebut, peletakan sita eksekusi atas obyek sengketa tidaklah mengakibatkan batalnya Penetapan Sita Eksekusi Nomor 403/PDT.G/2011/PN.DPS. tertanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Penyitaan Nomor 403/PDT.G/2011/PN.DPS, tertanggal 27 Januari 2016, ataupun juga mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 403/Pdt.G/2011/PN Dps, tanggal 1 Agustus 2012 jo putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 1/PDT/2013/PT Dps, tanggal 24 Pebruari 2013 jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2402 K/Pdt/2013, tanggal 22 Januari 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis berkesimpulan bahwa perlawanan Pelawan atas Penetapan Sita Eksekusi Nomor 403/PDT.G/2011/PN.DPS. tertanggal 11 Januari 2016 dan Berita Acara Penyitaan Nomor 403/PDT.G/2011/PN.DPS, tertanggal 27 Januari 2016, adalah tidak beralasan, sehingga cukup alasan bagi Majelis untuk menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar dan beralasan pula oleh karenanya untuk menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya, maka pihak Pelawan sebagai pihak yang dikalahkan, sehingga cukup alasan pula untuk menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat ketentuan-ketentuan dalam Rbg dan ketentuan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir berjumlah Rp. 936.000,- (sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Hal 35 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : **Senin, tanggal 19 September 2016**, oleh kami : **I Wayan Sukanila, SH. MH.** sebagai Hakim Ketua, **I Dewa Gede Suarditha, SH. MH.** dan **Made Sukereni, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini : **Kamis, tanggal 26 September 2016**, oleh Hakim Ketua Majelis yang didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **I Made Arta Jaya Negara, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Pelawan dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Terlawan I serta Kuasa Terlawan II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.t.d.

T.t.d.

I Dewa Gede Suarditha, SH. MH.

I Wayan Sukanila, SH. MH.

T.t.d.

Made Sukereni, SH. MH.

Panitera Pengganti,

T.t.d.

I Made Arta Jaya Negara, SH.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya PNBP Penggugat dan Tergugat	Rp.	15.000,-
4. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat	Rp.	830.000,-
5. Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
6. <u>Materai Putusan</u>	<u>Rp.</u>	<u>6.000,-</u>
Jumlah.....	<u>Rp.</u>	<u>936.000,-</u>

(sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Hal 36 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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 I :

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 119 / Pdt.Bth / 2016 / PN Dps. tertanggal 26 September 2016 telah diberitahukan kepada Terlawan I pada tanggal 3 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Terlawan II pada tanggal 04 Oktober 2016;

Panitera Pengganti,

T.t.d.

I Made Arta Jaya Negara, SH.

Catatan II :

Dicatat disini bahwa pada hari Jumat, tanggal 10 Oktober 2016, Kuasa Pelawan telah mengajukan upaya hukum banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 119 / Pdt.Bth / 2016 / PN Dps. tertanggal 26 September 2016 tersebut ;

Panitera Pengganti,

T.t.d.

I Made Arta Jaya Negara, SH.

**Untuk Salinan Resmi.
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,**

**I Ketut Sulendra, SH.
Nip. 19571231 197603 1 002.**

Catatan III :

Dicatat disini bahwa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 119 / Pdt.Bth / 2016 / PN Dps. tertanggal 26 September 2016, diberikan kepada dan atas permintaan Para Pihak pada hari ini : Senin, tanggal 17 Oktober 2016 dengan perincian biaya sebagai berikut :

1. Biaya meterai Rp. 6.000,-
2. Upah Tulis Rp. 11.400,-
4. **J u m l a h** **Rp. 17.400,-**

Hal 37 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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 38 dari 37 halaman Putusan Nomor 119/Pdt.Bth/2016/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)

Halaman 38