



PUTUSAN
Nomor 36 PK/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

DANVY SEKARTAJI INDRI HARYANTI RUKMANA, bertempat tinggal di Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 14 RT/RW 003/001, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Milano, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Milano Rahma Alliansich - *Attorneys At Law*, beralamat di Apartemen Brawijaya Unit 1102, Jalan Brawijaya XII Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2024;
Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III;

L a w a n :

1. **PETER JOHN SULLIVAN**, Kewarganegaraan Australia, Pemegang Pasport Nomor N6617521, beralamat di 26/29 Westview Parade Wannanup Wa 6210 Australia atau 6C Southbourne Street Scarborough WA 6019 Australia;
2. **TRACEY DIANNE BENNETT**, Kewarganegaraan Australia, Pemegang Pasport Nomor N4658745, beralamat di 26/29 Westview Parade Wannanup Wa 6210 Australia atau 6C Southbourne Street Scarborough WA 6019 Australia;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. & *Partners*, beralamat di Jalan Trengguli Nomor 100 B 1/122

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



Denpasar dan Jalan Padma Nomor 81A Penatih Denpasar,
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Agustus 2024;

3. **ROBIN SANDRA BOWER**, Kewarganegaraan Australia,
Pemegang Pasport Nomor PA9493790, beralamat di 29
Cinque Ports Place Connolly Wa 6027 Australia, dalam
hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan,
S.Pd, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor
Hukum I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. &
Partners, beralamat di Jalan Trengguli Nomor 100 B
1/122 Denpasar dan Jalan Padma Nomor 81A Penatih
Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28
Juni 2024;

4. **ELAINE HELEN KING**, Kewarganegaraan Australia,
Pemegang Pasport Nomor: E4012954, beralamat di 25
Bland Rd York Wa 6303, Australia, dalam hal ini
memberi kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd,
S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor
Hukum I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. &
Partners, beralamat di Jalan Trengguli Nomor 100 B
1/122 Denpasar dan Jalan Padma Nomor 81A Penatih
Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25
Juli 2024;

5. **HANSEN RAYMOND JOHN**, Kewarganegaraan
Australia, Pemegang Pasport Nomor: E4127855,
beralamat di 22 Nettleton Way Safety Bay Western
Australia 6169, dalam hal ini memberi kuasa kepada I
Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., dan kawan, Para
Advokat pada Kantor Hukum I Nyoman Edi Irawan, S.Pd,
S.H., M.H. & *Partners*, beralamat di Jalan Trengguli
Nomor 100 B 1/122 Denpasar dan Jalan Padma Nomor
81A Penatih Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 28 Juni 2024;

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



6. **ERIK VERSAVEL**, Kewarganegaraan Belgia, Pemegang Pasport Nomor: GA 9840326, beralamat di Frankrijklei 144/7 2000 Antweep, Belgia, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. & Partners, beralamat di Jalan Trengguli Nomor 100 B 1/122 Denpasar dan Jalan Padma Nomor 81A Penatih Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2024;
7. **SAI HUNG ZELDA SHUM**, Kewarganegaraan Kanada, Pemegang Pasport Nomor: P503689FS, beralamat di 2170 Pinecrest Avenue Coquitlam, Bc Canada V3J 6T6, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. & Partners, beralamat di Jalan Trengguli Nomor 100 B 1/122 Denpasar dan Jalan Padma Nomor 81A Penatih Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2024;
8. **KOEN CAREL KRUIJTBOSCH**, Kewarganegaraan Belanda, Pemegang Pasport Nomor BX9HD3HH6, beralamat di 16th Floor Mplaza Saigon, 39 Le Duan Street, Distr 1 Ho Chi Minh City, Vietnam dan Nomor 88 The Parq Building, 7th Floor, East Wing, Suite 07-10 Ratchadaphisek Road, Klongtocy Subdistrict, Klongtocy District, Bangkok 10110, Thailand, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. & Partners, beralamat di Jalan Trengguli Nomor 100 B 1/122 Denpasar dan Jalan

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



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

Padma Nomor 81A Penatih Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2024;

- 9. WAYNE LEIGHTON THOMAS**, Kewarganegaraan Australia, Pemegang Pasport Nomor E4123907, bertempat tinggal di 10/70 Esplanade Darwin 0800 N. T Australia, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. & Partners, beralamat di Jalan Trengguli Nomor 100 B 1/122 Denpasar dan Jalan Padma Nomor 81A Penatih Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2024;

Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat;

D a n:

- 1. NI WAYAN SANTIANI**, beralamat di Jalan Uluwatu II Nomor 09, Pesraman Begawan, Lingkungan Teba, Jimbaran, Kuta Selatan;
- 2. CARMINE ADREAN BORIELLO**, beralamat di Jalan Uluwatu II Nomor 09, Pesraman Begawan, Lingkungan Teba, Jimbaran, Kuta Selatan;
- 3. Dr. I NYOMAN ALIT PUSPADMA, S.H., M.Kn**, beralamat di Pertokoan Merta Bayu Nomor 9a, Jalan Raya Canggu, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Badung;
- 4. EDDY NYOMAN WINARTA, S.H**, bertempat tinggal di Komplek Pertokoan Segi Tiga Emas Kavling 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5, Kuta, Badung;
- 5. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BADUNG**, beralamat di Jalan Dewi Saraswati Nomor 3, Seminyak, Kuta, Badung;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat I dan II/Turut Tergugat I, II dan III;

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa:
 - a. Akta Sewa Menyewa Bangunan Nomor 105 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Nomor 106 tertanggal 18 Februari 2010 between Penggugat I (Peter John Sullivan), with Defendant I (Ni Wayan Santiani);
 - b. Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 September 2017 antara Penggugat II (Tracey Dianne Bennett) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - c. Perjanjian Jual Beli Dengan Paket Hak Sewa tertanggal 14 Mei 2008 antara Penggugat III (Robin Sandra Bower) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - d. Akta Sewa Menyewa Bangunan Akta Nomor 103 tertanggal 17 Februari 2010 antara Penggugat IV (Elaine Helen King) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - e. Akta Sewa Menyewa Bangunan akta Nomor 107 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Akta Nomor 108 tanggal 18 Februari 2010 antara Penggugat V (Hansen Raymond John) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - f. Akta Sewa Menyewa Bangunan Akta Nomor 89 tertanggal 18 November 2008 dan Akta Tambahan Pertama atas Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 19 November 2008 antara Penggugat VI (Erik Versavel) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - g. Akta Sewa Menyewa Bangunan Akta Nomor 88 tertanggal 18 November 2008 dan Akta Tambahan Pertama atas Perjanjian Sewa

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



Menyewa Apartemen tertanggal 12 Desember 2008 antara Penggugat VII (Sai Hung Zelda Shum) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);

- h. Akta Sewa Menyewa Bangunan Nomor 131 tanggal 22 Desember 2008 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Nomor 132 tertanggal 22 Desember 2008 antara Penggugat VIII (Koen Carel Kruijtbosch) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
- i. Akta Sewa Menyewa Bangunan No.103 tertanggal 18 Juni 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Nomor 104 tertanggal 18 Juni 2010 antara Penggugat IX (Wayne Leighton Thomas) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);

adalah sah dan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

- 3. Menyatakan hukum bahwa akta jual beli tanah dan apartemen sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat I adalah tidak sah dan melanggar hukum;
- 4. Menyatakan hukum bahwa jual beli 2 (dua) bidang tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 m². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tidak dapat memutus hak sewa terhadap apartemen sengketa yang sudah dibuat jauh sebelumnya antara Tergugat I dengan Para Penggugat;
- 5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat III tidak memiliki hak untuk menempati dan menguasai apartemen sengketa sebelum sewa menyewa apartemen sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I berakhir;
- 6. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, dan Penggugat IX berhak menguasai, menempati maupun mengalihkan hak sewanya kepada pihak Ketiga terhadap apartemen

Halaman 6 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



sengketa yaitu "THE SEGARA APARTEMEN" yaitu: apartemen Nomor 8A, Apartemen Nomor 5A, Apartemen Nomor 01, Apartemen Nomor 1, Apartemen Nomor 5, Apartemen Nomor 6, Apartemen Nomor 6A, Apartemen Nomor 7A dan Apartemen Nomor 9 samapai batas waktu hak sewanya berakhir;

7. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung rentang untuk membayar ganti kerugian material kepada masing masing Penggugat sejumlah:
 - a. Kepada Penggugat I sebesar \$ US 240.300,- setara dengan Rp3.364.200.000;
 - b. Kepada Penggugat II sebesar \$ US 368.800,- setara dengan Rp5.163.200.000,00;
 - c. Kepada Penggugat III sebesar \$ US 317.800,- setara dengan Rp4.449.200.000,00;
 - d. Kepada Penggugat IV sebesar \$ US 165.300,- setara dengan Rp2.314.200.000,00;
 - e. Kepada Penggugat V sebesar \$ US 348.800,- setara dengan Rp4.883.200.000,00;
 - f. Kepada Penggugat VI sebesar \$ US 468.800,- setara dengan Rp6.563.200.000,00;
 - g. Kepada Penggugat VII sebesar \$ US 448.800,- setara dengan Rp6.283.200.000,00;
 - h. Kepada Penggugat VIII sebesar \$ US 448.800,- setara dengan Rp6.283.200.000,00;
 - i. Kepada Penggugat IX sebesar \$ US 920.000,- setara dengan Rp12.880.000.000,00;
9. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian material tambahan sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) diluar kerugian pokok untuk mengganti biaya tiket pulang balik dari negara Para Penggugat ke Bali,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya akomodasi di Bali, transportasi di Bali dan konsumsi dan lawyer fee kepada Para Penggugat;

10. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
11. Menghukum kepada Tergugat III untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) karena menyebabkan rusaknya kondisi apartemen dan seluruh area bersama, seperti front office, kebun, kolam renang dan fasilitas lainnya;
12. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau barang siapa yang mendapatkan hak dari padanya yaitu menempati dan menguasai apartemen sengketa harus mengosongkan dan meninggalkan dan menyerahkan apartemen sengketa "THE SEGARA APARTEMEN" yang didirikan di atas 2 bidang tanah Hak Hak Milik Nomor 162/Kelurahan Tanjung Benua seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik Nomor 144/Kelurahan Tanjung Benua seluas 600 m² yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali kepada Para Penggugat secara sukarela/lasia dan bila perlu dengan bantuan alat negara (polisi);
13. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan terhadap "THE SEGARA APARTEMEN" yang di bangun di atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 144 /Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 m². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah sah dan berharga;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025

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)



putusan diucapkan/mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;

15. Memerintahkan agar putusan perkara aquo dapat segera dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan verzet, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) oleh Para Tergugat;

16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya-biaya perkara ini atau:

Jika hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berkembang dimasyarakat (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah:

- Eksepsi tentang Kuasa Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan ini;
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak;
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas, tidak konsisten dan kabur (*obscur libel*);
- Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan gugatan balik (*rekonvensi*) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan apartemen yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 November 2006 Nomor 154/Tanjung Benoa/2006, seluas 600 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah: 22.03.09.05.00230 berdasarkan Akte Jual Beli

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 101/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 162/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 April 2007 Nomor 162/Tanjung Benoa/2007, seluas 650 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah: 22.03.09.05.00240 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017;

3. Menyatakan seluruh perjanjian sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
4. Menyatakan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar rupiah) yang harus dibayarkan secara kontan dan seketika sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Penggugat (Para Penggugat) untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.0000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang harus dibayarkan secara kontan dan seketika sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan putusan Nomor 419/Pdt.G/2019/PN Dps., tanggal 6 Mei 2020 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025

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)



- Menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa:
 - a. Akta Sewa Menyewa Bangunan Nomor 105 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Nomor 106 tertanggal 18 Februari 2010 between Penggugat I (Peter John Sullivan), with Defendant I (Ni Wayan Santiani);
 - b. Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 19 September 2017 antara Penggugat II (Tracey Dianne Bennett) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - c. Perjanjian jual beli dengan paket Hak Sewa tertanggal 14 Mei 2008 antara Penggugat III (Robin Sandra Bower) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - d. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta Nomor 103 tertanggal 17 Februari 2010 antara Penggugat IV (Elaine Helen King) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - e. Akta sewa Menyewa Bangunan akta Nomor 107 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Akta Nomor 108 tanggal 18 Februari 2010 antara Penggugat V (Hansen Raymond John) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - f. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta Nomor 89 tertanggal 18 November 2008 dan Akta Tambahan Pertama atas Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 19 November 2008 antara Penggugat VI (Erik Versavel) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
 - g. Akta Sewa Menyewa Bangunan Akta Nomor 88 tertanggal 18 November 2008 dan Akta Tambahan Pertama atas Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 12 Desember 2008 antara Penggugat VII (Sai Hung Zelda Shum) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



- h. Akta Sewa Menyewa Bangunan Nomor 131 tanggal 22 Desember 2008 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Nomor 132 tertanggal 22 Desember 2008 antara Penggugat VIII (Koen Carel Kruijtbosch) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
- i. Akta Sewa Menyewa Bangunan No.103 tertanggal 18 Juni 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Nomor 104 tertanggal 18 Juni 2010 antara Penggugat IX (Wayne Leighton Thomas) dengan Tergugat I (Ni Wayan Santiani);
adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan jual beli 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 162/ Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 m², tidak dapat memutus hak sewa terhadap apartemen sengketa antara Tergugat I dengan Para Penggugat;
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat III tidak memiliki hak untuk menempati dan menguasai apartemen sengketa sebelum sewa menyewa apartemen sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I berakhir;
5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII dan Penggugat IX memiliki hak terhadap apartemen sengketa sesuai dengan isi dari perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I sampai batas waktu sewa berakhir;
6. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung rentang untuk membayar ganti kerugian material kepada masing-masing Penggugat sejumlah:
 - a. Kepada Penggugat I sebesar \$ US 22.680;
 - b. Kepada Penggugat II sebesar \$ US 35.250;
 - c. Kepada Penggugat III sebesar \$ US 22.680;



- d. Kepada Penggugat IV sebesar \$ US 22.680;
- e. Kepada Penggugat V sebesar \$ US 35.250;
- f. Kepada Penggugat VI sebesar \$ US 35.250;
- g. Kepada Penggugat VII sebesar \$ US 35.250;
- h. Kepada Penggugat VIII sebesar \$ US 35.250;
- i. Kepada Penggugat IX sebesar \$ US 63.000;

Dengan perhitungan nilai tukar per Dolar Amerika Serikat terhadap rupiah sebesar Rp14.000,00 (empat belas ribu rupiah);

8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau barang siapa yang menempati dan menguasai apartemen sengketa atau yang mendapatkan hak dari padanya harus meninggalkan dan menyerahkan apartemen sengketa kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam keadaan kosong;
9. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.821.000,00 (tiga juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 130/PDT/2020/PT DPS., tanggal 20 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa dalam tingkat kasasi, permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar telah ditolak dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2591 K/Pdt/2021 tanggal 11 Oktober 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: DANVY SEKARTAJI INDRI HARYANTI RUKMANA, tersebut;



2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Agung Nomor 2591 K/Pdt/2021 tanggal 11 Oktober 2021 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 18 Mei 2022 kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2024 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 25 Juni 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 10/Akta.Pdt.PK/2024/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga tanggal 25 Juni 2024;

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

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 25 Juni 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa telah ditemukan bukti baru (*novum*) pada tanggal 3 Juni 2024 dan berdasarkan Berita Acara Sumpah Penemuan Bukti baru di Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Akta.Pdt.PK/2024/PN Dps., tanggal 1 Agustus 2024 berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 02 Desember 2016, yang ditandatangani oleh Notaris/PPAT Tri Firdaus Akbarsyah, S.H., M.H., (bukti PK-1A);
2. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03, tanggal 02 Desember 2016, yang ditanda tangani oleh Notaris/PPAT Tri Firdaus Akbarsyah, S.H., M.H., (bukti PK-1B);



3. Fotokopi Putusan yang download dari Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, berupa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 975/Pdt.G/2021/PN Dps., tanggal 18 Mei 2022, (bukti PK-2A);
4. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 107/PDT/2022/PT DPS., tanggal 27 Juli 2022, (bukti PK-2B);

dan dalam putusan terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali I, Termohon Peninjauan Kembali II, Termohon Peninjauan Kembali III, Termohon Peninjauan Kembali IV, Termohon Peninjauan Kembali V, Termohon Peninjauan Kembali VI, Termohon Peninjauan Kembali VII, Termohon Peninjauan Kembali VIII, dan Termohon Peninjauan Kembali IX ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Tergugat III/Pemohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan apartemen yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 24 November 2006 Nomor 154/Tanjung Benoa/2006, dengan luas 600 m² (enam ratus meter persegi);
2. Menyatakan Tergugat III/Pemohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan apartemen yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 19 April 2007



Nomor 162/Tanjung Benoa/2007 dengan luas 650 m² (enam ratus lima puluh meter persegi);

3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 101/2017 tertanggal 27 Desember 2017 yang mana jual belinya dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat I/Turut Termohon Kasasi/Turut Termohon Peninjauan Kembali III);
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017 yang mana jual belinya dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat I/Turut Termohon Kasasi/Turut Termohon Peninjauan Kembali III);

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan apartemen yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 November 2006 Nomor 154/Tanjung Benoa/2006, seluas 600 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah: 22.03.09.05.00230 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 101/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 162/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 April 2007 Nomor 162/Tanjung Benoa/2007, seluas 650 m² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah: 22.03.09.05.00240 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017;
3. Menyatakan Seluruh Perjanjian Sewa Menyewa, yaitu:
Antara Para Termohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali I dan Turut Termohon Peninjauan Kembali II tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;

Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Para Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Pemohon Peninjauan Kembali;
5. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar kerugian materil secara tanggung renteng sebesar Rp60.000.000.000,00 (enam puluh miliar rupiah) yang harus dibayarkan secara kontan dan seketika sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar kerugian immateril secara tanggung renteng kepada Pemohon Peninjauan Kembali sebesar Rp10.000.0000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang harus dibayarkan secara kontan dan seketika sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I, Termohon Peninjauan Kembali II, Termohon Peninjauan Kembali III, Termohon Peninjauan Kembali IV, Termohon Peninjauan Kembali V, Termohon Peninjauan Kembali VI, Termohon Peninjauan Kembali VII, Termohon Peninjauan Kembali VIII, dan Termohon Peninjauan Kembali IX untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Atau: apabila Mahkamah Agung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 3 September 2024 yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan permohonan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori peninjauan kembali tanggal 25 Juni 2024 dan

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025

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)



kontra memori peninjauan kembali tanggal 3 September 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* dalam hal ini putusan Mahkamah Agung, Majelis Peninjauan Kembali berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa tidak terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata, karena terbukti jual beli objek sengketa antara Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat III selaku pembeli dilakukan pada saat objek sengketa dalam status disewakan kepada Para Penggugat dan hak sewa Para Penggugat diperoleh jauh sebelumnya, oleh karena itu jual beli tersebut tidak mengakibatkan putusnya sewa menyewa antara penyewa *in casu* Para Penggugat dengan pemilik yang lama;
- Bahwa tentang adanya alat bukti yang diajukan sebagai novum berupa Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 02 Desember 2016 dan Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 02 Desember 2016, Majelis berpendapat bahwa bukti tersebut tidak dapat mengubah status hukum objek sengketa yang telah diputus dengan benar oleh *Judex Juris* sebagaimana dalam putusannya, terbukti jual beli objek sengketa antara Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat III selaku pembeli dilakukan pada saat objek sengketa dalam status disewakan kepada Para Penggugat, karenanya permohonan peninjauan kembali tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali DANVY SEKARTAJI INDRI HARYANTI RUKMANA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **DANVY SEKARTAJI INDRI HARYANTI RUKMANA**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 10 Maret 2025 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

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

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025



Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H, M.Si.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp2.480.000,00 +</u>
Jumlah	<u>Rp2.500.000,00</u>

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 36 PK/Pdt/2025