



PUTUSAN

Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. AXLO FOUNDATION

Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belize, berkedudukan di Mapp Street, Belize City, yang diwakili oleh Jurrian Michiel Marie De Reijer, Alias Jurrian De Reijer selaku Direktur dengan domisili elektronik (email) [axlofoundation@gmail.com](mailto:axlofoundation@gmail.com), dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hijrat Priyatno S.H, M.H dan kawan – kawan, Advokat pada Kantor Hukum Hijrat Priyatno dan Rekan yang beralamat di Jl Dolphin No. 23 Sandik, Desa Sandik Kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan domisili elektronik (email) [iktamalahaan@gmail.com](mailto:iktamalahaan@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 2 Februari 2024 dengan Register Nomor 116/SK.PDT/2024/PN.MTR sebagai Penggugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi ;

2. JURRIAAN MICHIEL MARIE DE REIJER Alias JURRIAAN DE REIJER

Bertempat tinggal di Carrer De Bona Vista 48, 07840 Cala Vadella, Spanyol dengan domisili elektronik (email) [axlofoundation@gmail.com](mailto:axlofoundation@gmail.com) dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hijrat Priyatno S.H, M.H dan kawan – kawan Advokat pada Kantor Hukum Hijrat Priyatno dan Rekan yang beralamat di Jl Dolphin No. 23 Sandik, Desa Sandik Kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara

Hal. 1 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Barat dengan domisili elektronik (email) [iktamalahaan@gmail.com](mailto:iktamalahaan@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2023 Nomor yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 2 Februari 2024 dengan Register Nomor 116/SK.PDT/2024/PN.MTR sebagai Penggugat II Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi ;

3. **ROBSKI HOLDING BV**

Berkedudukan di Prinsengracht 487, 1016 HP Amsterdam, Belanda yang diwakili oleh Robert Servaas Van Rozendaal, Alias Rob Van Rozendaal selaku Direktur dengan domisili elektronik (email) [Robski@gmail.com](mailto:Robski@gmail.com) dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hijrat Priyatno S.H, M.H, dan kawan – kawan Advokat pada Kantor Hukum Hijrat Priyatno dan Rekan yang beralamat di Jl Dolphin No. 23 Sandik, Desa Sandik Kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan domisili elektronik (email) [iktamalahaan@gmail.com](mailto:iktamalahaan@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 2 Februari 2024 dengan Register Nomor 116/SK.PDT/2024/PN.MTR sebagai Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi;

4. **ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL Alias ROB VAN ROZENDAAL**

Bertempat tinggal di Prinsengracht 487A, 1016HP Amsterdam, Belanda dengan domisili elektronik [Robski@gmail.com](mailto:Robski@gmail.com) dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hijrat Priyatno S.H, M.H dan kawan – kawan Advokat pada Kantor Hukum Hijrat Priyatno dan Rekan yang

Hal. 2 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



beralamat di Jl Dolphin No. 23 Sandik, Desa Sandik Kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan domisili elektronik (email) [iktamalahaan@gmail.com](mailto:iktamalahaan@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 2 Februari 2024 dengan Register Nomor 116/SK.PDT/2024/PN.MTR sebagai Penggugat IV Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi;

**Lawan :**

**1. TJO MIEN SASMINTO**

Bertempat tinggal di Sudirman Residence Apartment, Jl. Setia Budi Barat No. 2, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supratman S.H dan kawan – kawan Advokat dan Pengacara beralamat di BTN. Berlian Asri B/7 Jl Arya Banjar Getas Gang Sinar Lingkungan Gatep Kelurahan Ampenan Selatan Kecamatan Ampenan Kota Mataram Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan domisili elektronik (email) [supratman06693@gmail.com](mailto:supratman06693@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 20 Februari 2024 dengan Register Nomor 168/SK.PDT/2024/PN.MTR sebagai Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ; Bertempat tinggal di Jl Padang Linjong, Villa 33 (behind Pizza House), Echo Beach, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten

**2. MAHESH NARAYAN**

Hal. 3 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eva Armila Djauhari Advokat dari Kantor Armila dan Rako yang beralamat di Lippo Kuningan Lantai 12 Jl HR Rasuna Said Kav.B-12 Jakarta dengan domisili elektronik (email) [rezaoktavian@gmail.com](mailto:rezaoktavian@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 20 Januari 2024 dengan register Nomor 162/SK.PDT/2024/PN MTR sebagai Tergugat II Konvensi ;

**3. Prof. Dr. H. ZAINAL ASIKIN S.H, S.U.**

Dalam kedudukannya selaku Likuidator PT Istana Cempaka Raya (dalam likuidasi) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN. Mtr, tanggal 27 April 2022, bertempat tinggal di Jl. Swasembada No.55, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan domisili elektronik (email) [asikinzainalfh@unram.ac.id](mailto:asikinzainalfh@unram.ac.id) sebagai Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;

**4. BAHARUDIN S.H., M.H.**

Dalam kedudukannya selaku Likuidator PT Istana Cempaka Raya (dalam likuidasi) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN. Mtr, tanggal 27 April 2022, bertempat tinggal di Jl. Swasembada No.55, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan domisili elektronik (email) [baharudin.bikan@gmail.com](mailto:baharudin.bikan@gmail.com) sebagai

Hal. 4 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi

5. KEPALA KANTOR WILAYAH AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT ;

Berkedudukan di Jalan Pendidikan No. 04,  
Kelurahan Dasan Agung Baru, Kecamatan  
Selaparang, Kota Mataram, Provinsi Nusa  
Tenggara Barat, yang diwakili oleh Dewa Putu  
Asmara Putra S.SiT, M.H selaku Kepala Bidang  
Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang  
menunjuk Muhamad Imam Pribadi S.Tr dengan  
domisili elektronik (email) [skpntb@gmail.com](mailto:skpntb@gmail.com)  
Berdasarkan Surat Tugas No.71/ST-  
52.600.MP.02.02/II/2024 tanggal 6 Februari  
2024, sebagai Turut Tergugat I Konvensi ;

6. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK BARAT

Berkedudukan di Jalan Sukarno – Hatta Giri  
Menang, Desa Dasan Geres, Kecamatan  
Gerung, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi  
Nusa Tenggara Barat, yang diwakili oleh Ir.  
H.Lalu Suharli, M.M selaku Kepala Kantor  
Pertanahan Kabupaten Lombok Barat dalam  
hal ini memberikan kuasa kepada Baiq  
Mahyuniati Fitria S.H, M.H, dan kawan –  
kawan PNS Kantor Pertanahan dengan domisili  
elektronik (email) [baiqyunifitria@gmail.com](mailto:baiqyunifitria@gmail.com)  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor  
74.3/SK-52.01. MP.02/II/2024 tanggal 31  
Januari 2024 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram  
tanggal 6 Februari 2024 dengan Register  
Nomor 126/SK.PDT/2024/PN. MTR sebagai  
Turut Tergugat II Konvensi ;

Hal. 5 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



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

- Pengadilan Negeri tersebut;
- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar para pihak yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tanggal 15 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 16 Januari 2024 dengan Nomor Register 13/Pdt.G/2024/PN Mtr telah mengajukan gugatan yang gugatannya telah dirubah tanggal 14 Mei 2024 sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah investor asing yang tertarik untuk menanamkan modalnya dan menjalankan usaha di Indonesia tepatnya di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat;
2. Bahwa sekitar bulan April 2017, Tergugat-2 selaku Direktur PT.Istana Cempaka Raya (dalam likuidasi) menawarkan kepada Para Penggugat untuk menanamkan modalnya pada Perusahaan PT.Istana Cempaka Raya (dalam likuidasi) yang digunakan untuk membangun dan mengembangkan tanah milik PT.Istana Cempaka Raya yang terletak di Gili Nanggu, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00020, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997, atas nama PT.Istana Cempaka Raya, yang terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997, atas nama PT. Istana Cempaka Raya, yang terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat;
3. Bahwa Peristiwa dan hubungan hukum ini bermula dari Tergugat-2 menawarkan kepada Para Penggugat dengan kronologi sebagai berikut:
  - a. Bahwa sekitar bulan April tahun 2017, Tergugat-2 telah menjalin komunikasi secara Intens dengan Penggugat-4 untuk melakukan

Hal. 6 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Sewa Menyewa objek tanah dengan opsi sewa tanah seluas 3.6 Hektare atau sewa tanah seluas 0.6 Hektare yang berlokasi di Gili Nanggu;

b. Bahwa selanjutnya pada bulan Mei tahun 2017, Tergugat-2 melalui perusahaan holdingnya menindaklanjuti dengan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat-4 dan Penggugat-2 yakni Sewa atas objek tanah seluas 0.6 Hektare atau 6.000 M<sup>2</sup> dari Objek Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20, tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 dan Objek Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997;

c. Bahwa sejak bulan Mei 2017 sampai dengan Desember 2019 telah dilakukan beberapa kali Perjanjian mengenai Sewa Menyewa objek tanah antara Tergugat-2 melalui perusahaan holdingnya dengan Penggugat-2 dan Penggugat-4, hal mana Perjanjian Sewa Menyewa tersebut mencakup pula lokasi yang ditawarkan oleh Tergugat-2 dan lokasi yang telah dipilih oleh Penggugat-2 dan Penggugat-4, yang dalam perjanjian tersebut menegaskan bahwa Penggugat-4 menyewa objek tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> dan Penggugat-2 menyewa objek tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> berikut layout dan gambar konstruksi bangunan villa yang akan dibangun.

4. Bahwa atas kesepakatan-kesepakatan dalam perjanjian yang telah kami uraikan diatas Para Penggugat dan Tergugat-2 telah menyepakati harga sewa selanjutnya ditindaklanjuti dengan dilakukan Pembayaran melalui transfer oleh Para Penggugat Kepada Tergugat-2 dalam kapasitas dan kedudukannya berdasarkan hukum, dalam bentuk Pecahan Mata Uang Dollar Amerika Serikat (USD) dengan Rincian sebagai berikut:

4.1. Pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat-3 dan Penggugat-4, sebesar USD 400,000.00 atau setara dengan Rp. 6.254.800.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);

4.2. Pembayaran Yang dilakukan oleh Penggugat-1 dan Penggugat-2, sebesar USD 400,000.00 atau setara dengan Rp.

Hal. 7 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

#### 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)



6.254.800.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);

**Sehingga Total keseluruhan uang yang telah di transfer oleh Para Penggugat kepada Tergugat-2 jika keseluruhan di nilai dengan mata uang rupiah setara dengan Rp.12,509,600,000,- (dua belas milyar lima ratus sembilan juta enam ratus ribu rupiah). Berpatokan pada kurs Rupiah BI pada tanggal 15 Januari 2024. (\$1= Rp.15,637).**

5. Bahwa oleh karena pemegang hak atas objek tanah yang menjadi Objek Sewa di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat adalah PT.Istana Cempaka Raya (dalam likuidasi) maka Para Penggugat melakukan hubungan hukum dengan Tergugat-2 dalam kapasitas selaku Direktur PT.Istana Cempaka Raya (dalam likuidasi) yaitu dengan melakukan perjanjian sewa menyewa sebagai tindak lanjut dari perjanjian-perjanjian sebelumnya dalam rangka menjamin kepastian Hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat-2 , sebagai berikut:

a. Pada Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021 antara PT.Istana Cempaka Raya yang diwakili oleh Direktornya Mahesh Narayan dengan Penggugat-1 yang diwakili oleh Direktur pada tehnic Inc, Residen Counsel member dari Axlo Foundation yakni Jurrian Michiel Marie De Reijer, atas objek sewa tanah yaitu :

- Sebidang tanah seluas 5.400 M<sup>2</sup>, yang merupakan gabungan 2 (dua) objek tanah yang masing-masing terdiri dari 3.000 M<sup>2</sup> yang termasuk dalam Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00020, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 dan objek tanah seluas 2.400 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT.Istana Cempaka Raya yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 8 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





Objek sewa seluas 3.000 M<sup>2</sup>

Utara : Laut  
Timur : Bagian SHGB Nomor 20  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 20  
Barat : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2

Objek sewa seluas 2.400 M<sup>2</sup>

Utara : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2  
Timur : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 21  
Barat : Laut

Untuk selanjutnya disebut sebagai: -" **Objek Sewa 1**" --

b. Pada Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021 antara PT Istana Cempaka Raya yang diwakili oleh Direktornya Mahesh Narayan dengan Penggugat-1 yang diwakili oleh Direktur pada tehnic Inc, Residen Counsel member dari Axlo Foundation yakni Jurrian Michiel Marie De Reijer dan Penggugat 3 yang diwakili oleh Direktornya Robert Servaas Van Rozendaal, atas pembayaran objek sewa tanah yaitu;

- Sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997, atas nama PT. Istana Cempaka Raya, yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Laut  
Timur : Objek Sewa 3.000 M<sup>2</sup>/ objek sewa 1  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 21  
Barat : Objek Sewa 2.400 M<sup>2</sup>/Objek Sewa 1

Yang selanjutnya disebut sebagai: ---"**Objek Sewa 2**"----

6. Bahwa sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang ini, Para Penggugat tidak dapat menguasai seluruh Objek Sewa tanah tersebut, padahal Para Penggugat telah melakukan pembayaran sewa kepada PT.Istana Cempaka Raya (dalam likuidasi) yang selaku Direktornya adalah Tergugat-2, Sehingga Total keseluruhan uang yang telah di transfer oleh Para Penggugat kepada Tergugat-2 adalah sebesar \$800,000.00 (delapan ratus ribu dolar Amerika Serikat) atau setara dengan **Rp.12,509,600,000,- (dua belas milyar lima ratus sembilan juta enam ratus ribu rupiah)**

Hal. 9 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berpatokan pada kurs Rupiah BI pada tanggal 15 Januari 2024. (\$1= Rp.15.637). Sebagaimana tercantum dalam uraian Posita poin 4, dalam Gugatan ini;

7. Bahwa baru-baru ini Para Penggugat dikagetkan dengan adanya informasi tentang adanya pembubaran PT.Istana Cempaka Raya yang dimohonkan oleh Tergugat-1 di Pengadilan Negeri Mataram sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN Mtr, 20 Juni 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. *Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;*
2. *Menetapkan pembubaran PT. Istana Cempaka Raya dengan segala konsekuensi hukumnya;*
3. *Menunjuk saudara Prof. DR. H. Zainal Asikin, SH.SU. dan saudara Baharudin, SH, MH. Sebagai likuidator untuk melakukan pemberesan proses pembubaran PT.Istana Cempaka Raya sampai ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;*
4. *Memerintahkan Likuidator dalam pembubaran dan penyelesaian likuidasi PT.Istana Cempaka Raya yang bertanggung jawab kepada Pengadilan Negeri Mataram.*
5. *Menetapkan seluruh biaya-biaya yang akan timbul akibat dari pelaksanaan pembubaran dan pelaksanaan likuidasi PT.Istana Cempaka Raya dibebankan kepada Pemohon dan para pemegang saham.*
6. *Membebankan biaya permohonan ini kepada Pemohon sejumlah RP 295.000,00 (dua ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah).*

8. Bahwa Perbuatan Tergugat-1 dan Tergugat-2 yang dalam permohonan Pembubaran Perusahaan sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor:115/Pdt.P/2022/PN Mtr, 20 Juni 2022, tidak menyampaikan adanya hubungan hukum sewa menyewa atas tanah objek Sewa-1 dan tanah objek Sewa-2 antara PT. Istana Cempaka Raya dengan Para Penggugat, adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, oleh karena itu maka sangat beralasan menurut hukum bagi Para Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan

Hal. 10 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Mataram Cq. Yang Mulia Ketua/Anggota majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN Mtr, 20 Juni 2022 karena dalil-dalil yang disampaikan tidak utuh dan tidak melibatkan Para Penggugat;

9. Bahwa selanjutnya Tergugat-3 dan Tergugat-4 ditunjuk selaku Likuidator berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN Mtr, 20 Juni 2022, tidak menjalankan tugas dan tanggung jawab yang telah diberikan dengan baik dan benar karena tidak menggunakan Pijakan Laporan keuangan Perusahaan berupa Neraca, Laba Rugi serta Arus Kas Perseroan yang telah diaudit akuntan publik;

10. Bahwa Laporan Keuangan adalah standart dan syarat baku yang seharusnya dijadikan sebagai Pegangan oleh seorang Likuidator dalam tugasnya menjalankan amanah sebagai pemberes perusahaan yang di likuidasi;

11. Likuidator yang dalam menjalankan tugasnya tidak berpijak atau berpedoman pada Laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang berakibat merugikan pihak lain terhadap haknya pada perusahaan yang di likuidasi dapat diminta pertanggung jawaban secara hukum dan tidak dapat mengelak atau melepaskan diri dari tanggung jawab sebagai seorang likuidator perusahaan Likuidasi jika ternyata ada pihak lain yang dirugikan dalam proses pembubaran dan pemberesan Kekayaan dan kewajiban Perusahaan (Aktiva maupun Pasiva Perusahaan);

12. Bahwa atas perbuatan Tergugat-3 dan Tergugat-4 tersebut (baik disengaja atau tidak) terbukti dengan tidak adanya pemberitahuan sama sekali oleh Likuidator (Tergugat-3 dan Tergugat-4) kepada Para Penggugat yang memiliki hak sewa terhadap perusahaan yang dibubarkan, Maka Perbuatan Tergugat-3 dan Tergugat-4 selaku likuidator yang tidak memberitahukan kepada Para Penggugat terkait pemberesan aset dan status hukum perusahaan adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian yang nyata yang dialami oleh Para Penggugat, Atas hak sewa yang telah dibayar. Atas Perbuatan Para Tergugat

Hal. 11 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



tersebut, kami akan mencadangkannya dalam Perkara lain bahwa Perbuatan tersebut juga mengandung konsekuensi dugaan tindak pidana;

**13.** Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat tersebut di atas, Para Penggugat mengalami kerugian Materiil dan Immateriil. Kerugian materiil berupa biaya oportunitas (Opportunity Cost) dalam ilmu ekonomi adalah hilangnya suatu keuntungan yang seharusnya didapatkan melalui uang sebesar **\$800,000.00** yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat untuk membayar sewa kepada Tergugat-2. Jika dana tersebut di investasikan dalam siklus bisnis dengan menggunakan patokan keuntungan minimal adalah 10% setiap bulannya, maka dana tersebut hingga saat ini (gugatan diajukan lebih kurang 6 tahun) maka Para Penggugat akan mendapatkan keuntungan sebesar **±\$656,588.05** (*enam ratus lima puluh enam ribu lima ratus delapan puluh delapan dolar amerika nol lima sen*) atau setara dengan **Rp. 10,267,067,337.8-** (**sepuluh milyar dua ratus enam puluh tujuh juta enam puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh tujuh rupiah delapan sen**);

**14.** Bahwa Jika dihitung secara proporsional kerugian Para Penggugat sebagaimana dalam Posita poin 13, maka Para Pihak masing-masing mengalami kerugian Materiil dan Immateriil sebagai berikut:

**1.** Kerugian Materiil:

o Kerugian Materiil berupa hilangnya Kesempatan Keuntungan yang seharusnya didapat Penggugat-1 dan Penggugat-2 sebesar **Rp. 5,133,533,668.9-** ditambah biaya operasional yang dikeluarkan sebesar **\$65,000.** atau **Rp. 1,016,405,000.** maka total kerugian materiil adalah sebesar **Rp. 6,149,938,668.9-** (**enam milyar seratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah sembilan sen**);

- Kerugian Materiil berupa hilangnya kesempatan keuntungan yang seharusnya didapat Penggugat-3 dan Penggugat-4 sebesar **Rp. 5,133,533,668.9-** ditambah biaya operasional yang dikeluarkan sebesar **\$65,000.** atau **Rp. 1,016,405,000.** maka total kerugian materiil adalah sebesar **Rp. 6,149,938,668.9-** (**enam**

Hal. 12 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



milyar seratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah sembilan sen)

14.2. Kerugian Immateriil;

Bahwa kerugian Immateriil yang dialami Para Penggugat berupa terganggunya Psikologis Para Penggugat dalam memikirkan permasalahan ini, maka atas keadaan tersebut Para Penggugat meminta ganti kerugian sebesar **Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah)**

15. Bahwa ditariknya pihak Turut Tergugat-1 dan Turut Tergugat-2 karena diperoleh informasi bahwa Para Tergugat akan menjual dan/atau mengalihkan Tanah Objek sewa-1 dan Objek Sewa-2 kepada Investor-Investor lain, sehingga wajar dan patut jika Para Penggugat menarik Pihak Para Turut Tergugat untuk dapat tunduk dan patuh atas putusan perkara ini, selanjutnya Para Turut Tergugat dapat memblokir Sertipikat pada Seluruh Objek Sewa guna memberi rasa keadilan dan menghindari kerugian yang lebih besar yang akan diderita oleh Para Penggugat, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

16. Bahwa Para Penggugat sangat mengkhawatirkan Para Tergugat akan mengalihkan Objek Sewa kepada pihak lain sehingga berakibat hilangnya hak-hak Para Penggugat dalam menyewa sebagian dari Objek Sewa-1 dan Objek sewa-2, maka wajar Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Mataram dan/atau Yang Mulia Ketua/Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Mataram, untuk sekiranya menjatuhkan putusan provisi yakni meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap objek Sewa, serta menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan *A Quo* terhadap objek Sewa beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang dikuasai secara melawan hukum oleh Para Tergugat dan/atau Pihak ketiga lainnya;

17. Bahwa terdapat potensi Para Tergugat tidak melaksanakan isi Putusan atas perkara ini secara sukarela hal ini terbukti selama ini Para Tergugat mengabaikan hak-hak Para Penggugat dan oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa,

Hal. 13 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





dan mengadili perkara ini membebaskan/ mewajibkan Tergugat untuk membayar uang paksa atau Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini atau sejak perkara ini di putus oleh Pengadilan Negeri Mataram, setidak- tidaknya sejak Para Tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan atas perkara ini;

**18.** Bahwa hal-hal lainnya akan Penggugat buktikan nanti pada persidangan dalam agenda pembuktian.

**PERMOHONAN:**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram Cq. Yang Mulia Ketua/Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menentukan hari persidangan, kemudian memanggil Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk diperiksa dan diadili, selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap objek Sewa, yakni:

1. Sebidang tanah seluas 5.400M<sup>2</sup>, yang merupakan gabungan 2 (dua) objek tanah yang masing-masing terdiri dari 3.000 M<sup>2</sup> yang termasuk dalam Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00020, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 dan objek tanah seluas 2.400 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT.Istana Cempaka Raya yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

Objek sewa seluas 3.000 M<sup>2</sup>

Utara : Laut/Pantai  
Timur : Bagian SHGB Nomor 20  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 20  
Barat : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2

Objek sewa seluas 2.400 M<sup>2</sup>

Utara : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2  
Timur : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2

Hal. 14 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Bagian SHGB Nomor 21

Barat : Laut/Pantai

2. Sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997, atas nama PT.Istana Cempaka Raya, yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang batas-batasnya:

Utara : Laut/Pantai

Timur : Objek Sewa 3.000 M<sup>2</sup>/ objek sewa 1

Selatan : Bagian SHGB Nomor 21

Barat : Objek Sewa 2.400 M<sup>2</sup>/Objek Sewa 1

Selanjutnya menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan *A Quo* terhadap objek Sewa beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang dikuasai secara melawan hukum oleh Para Tergugat dan/atau Pihak ketiga lainnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum sah Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021 hingga sampai dengan masa sewa dalam perjanjian berakhir, antara PT.Istana Cempaka Raya yang diwakili oleh Direkturnya Mahesh Narayan dengan Penggugat 1 yang diwakili oleh Direktur pada tehnic Inc, Residen Counsel member dari Axlo Foundation yakni Jurrian Michiel Marie De Reijer, atas Sebidang tanah seluas 5.400 M<sup>2</sup>, yang merupakan gabungan 2 (dua) objek tanah yang masing-masing terdiri dari 3.000 M<sup>2</sup> yang termasuk dalam Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00020, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 dan objek tanah seluas 2.400 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT.Istana Cempaka Raya yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan perjanjian sewa menyewa tersebut dinyatakan tetap berlaku;
3. Menyatakan Hukum sah Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021 hingga sampai dengan masa sewa dalam perjanjian berakhir, antara PT

Hal. 15 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Istana Cempaka Raya yang diwakili oleh Direkturnya Mahesh Narayan dengan Penggugat-1 yang diwakili oleh Direktur pada tehnic Inc, Residen Counsel member dari Axlo Foundation yakni Jurriaan Michiel Marie De Reijer dan Penggugat-3 yang diwakili oleh Direkturnya Robert Servaas Van Rozendaal Sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997, atas nama PT. Istana Cempaka Raya, yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dan Perjanjian sewa menyewa tersebut dinyatakan tetap berlaku;

4. Menyatakan hukum:

1) Sebidang tanah seluas 5.400M<sup>2</sup>, yang merupakan gabungan 2 (dua) objek tanah yang masing-masing terdiri dari 3.000 M<sup>2</sup> yang termasuk dalam Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00020, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 dan objek tanah seluas 2.400 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT.Istana Cempaka Raya yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

Objek sewa seluas 3.000 M<sup>2</sup>

Utara : Laut/Pantai  
Timur : Bagian SHGB Nomor 20  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 20  
Barat : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2

Objek sewa seluas 2.400 M<sup>2</sup>

Utara : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2  
Timur : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 21  
Barat : Laut/Pantai

2) Sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No.

Hal. 16 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2121/1997, atas nama PT.Istana Cempaka Raya, yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang batas-batasnya:

Utara : Laut/Pantai  
Timur : Objek Sewa 3.000 M<sup>2</sup>/ objek sewa 1  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 21  
Barat : Objek Sewa 2.400 M<sup>2</sup>/Objek Sewa 1

Adalah objek sewa sehingga Para Penggugat berhak menikmati objek sewa sampai dengan masa sewa perjanjian berakhir;

5. Menyatakan Hukum membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor:115/Pdt.P/2022/PN Mtr, 20 Juni 2022, sebagai konsekuensi hukum akibat dalil-dalil yang disampaikan Tergugat-1 tidak utuh dan dalam permohonan pembubaran *AQuo* tidak mendalilkan Para Penggugat sebagai Penyewa dari aset tanah yang dimiliki PT. Istana Cempaka Raya (Perusahaan yang dibubarkan);

6. Menyatakan Hukum Perbuatan Tergugat-1 dan Tergugat-2 yang tidak menyampaikan adanya hubungan hukum sewa menyewa objek tanah pada Objek Sewa-1 dan Objek Sewa-2 antara PT.Istana Cempaka Raya dengan Para Penggugat dalam permohonan pembubaran perusahaan sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN Mtr, 20 Juni 2022, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;

7. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat-3 dan Tergugat-4 selaku likuidator yang tidak memberitahukan kepada Para Penggugat terkait dengan pencatatan dan pengumpulan kekayaan dan utang perseroan dan melakukan segala Perbuatan lain yang dilakukan dalam rangka pemberesan aset dan status hukum perusahaan PT Istana Cempaka Raya adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

8. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan Objek Sewa-1 dan Objek Sewa-2 kepada Para Penggugat untuk memenuhi isi perjanjian tertanggal 9 Desember 2021 dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun juga bila perlu eksekusi pengosongan dilakukan dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;

Hal. 17 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil yang dialami Para Penggugat atas biaya sewa yang telah dikeluarkan akan tetapi tidak dapat memanfaatkan secara optimal yaitu berupa kerugian Kesempatan keuntungan yang seharusnya didapat dan Biaya operasional yang dikeluarkan dalam rangka persiapan, perencanaan aktifitas usaha kepada Para Penggugat masing-masing dengan nilai dan rincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil berupa hilangnya Kesempatan Keuntungan yang seharusnya didapat Penggugat-1 dan Penggugat-2 sebesar **Rp. 5,133,533,668.9-** ditambah biaya operasional yang dikeluarkan sebesar **\$65,000.** atau **Rp. 1,016,405,000.** maka total kerugian materiil adalah sebesar **Rp.6,149,938,668,9- (enam milyar seratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah sembilan sen)**;

- Kerugian Materiil berupa hilangnya kesempatan keuntungan yang seharusnya didapat Penggugat-3 dan Penggugat-4 sebesar **Rp. 5,133,533,668.9-** ditambah biaya operasional yang dikeluarkan sebesar **\$65,000.** atau **Rp. 1,016,405,000.** maka total kerugian materiil adalah sebesar **Rp.6,149,938,668,9- (enam milyar seratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah sembilan sen)**;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Immateriil Kepada Para Penggugat secara tanggung renteng dengan Rincian sebagai berikut;

- Kepada Penggugat-1 dan Penggugat-2 sebesar **Rp.5.000.000.000,-** (Lima Milyar Rupiah);
- Kepada Penggugat-3 dan Penggugat-4 sebesar **Rp.5.000.000.000,-** (Lima Milyar Rupiah).

11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah Objek Sewa-1 dan tanah Objek Sewa-2 beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang dikuasai secara melawan hukum oleh Para Tergugat dan/atau Pihak ketiga lainnya;

Hal. 18 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau pihak ketiga dan/siapapun juga untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari, sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini hingga putusan tersebut dijalankan oleh Para Tergugat;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian Perubahan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini kami ajukan, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Para Penggugat Konvensi yaitu Penggugat I Konvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi dan Penggugat IV Konvensi dan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi serta Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi menghadap sendiri ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agung Prasetyo S.H, M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 April 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Hal. 19 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut pihak Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat Konvensi dan Para Penggugat konvensi mengajukan perubahan gugatan tertanggal 14 Mei 2024 ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut;

## Jawaban Tergugat I Konvensi :

### **I. Eksepsi.**

#### **1. Eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Formil.**

Bahwa membaca dan mencermati Gugatan Para Penggugat: Penggugat -1 dan Penggugat -2, serta Penggugat -3 dan Penggugat -4 sebagaimana telah diajukannya dalam persidangan perkara perdata ini ternyata :

- Bahwa ternyata Penggugat -1, dan Penggugat -2 serta Penggugat -3 dan Penggugat -4, adalah lembaga/badan hukum/Yayasan dan atau pribadi-pribadi/subyek-subyek hukum yang berbeda-beda atau tidak merupakan dalam satu kesatuan Lembaga/badan hukum/pribadi (Penggugat -1/Yayasan, Penggugat -2 dengan Penggugat -3, Penggugat -4) tidak ada hubungan batin dan demikian juga obyek sewanya juga dalam lokasi yang berbeda-beda dan berdiri sendiri-sendiri, demikian juga Perjanjian Sewa yang masing-masing tertanggal 9 Desember 2021 yang dijadikan Pokok Gugatan oleh Para Penggugat yang kemudian menggugat Para Tergugat termasuk didalamnya menggugat Tjoe Mien Sasminto/Tergugat -1 (sebagai Tergugat -1), adalah masing-masing berdiri sendiri.

- Bahwa obyek perjanjian sewa Penggugat -1/AXLO FOUNDATION/Yayasan yang diwakili Direktur : JURRIAAN MICHIEL

Hal. 20 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





MARIE DE REIJER alias JURRIAAN DE REIJER/Penggugat -2/JURRIAAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAAN DE REIJER yakni Obyek Sewa 1, dan obyek perjanjian sewa Penggugat 3/ROBSKI HOLDING BV yang diwakili oleh Direktornya ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL alias ROB VAN ROZENDAAL yakni Obyek Sewa 2 dengan Tergugat -2, adalah masing-masing berbeda dan berdiri sendiri.

Bahwa Penggugat -1/sebuah Yayasan dengan Direktur Penggugat -2 berbeda dengan Penggugat -3 dengan Direktur Penggugat -4 dan obyek Perjanjian Sewanyapun berbeda dimana Penggugat -1 yang diwakili Penggugat -2 obyek sewanya mengenai tanah seluas 24 are dan 30 are sedangkan Penggugat -3 yang diwakili Penggugat -4 obyek sewanya adalah tanah seluas 96,64 are, walaupun tanggal Perjanjian sewanya sama tanggalnya 9 Desember 2021, maka jelas gugatan yang demikian itu tidak bisa digabung dan sepatutnya berdiri sendiri masing-masing dalam suatu nomor yang berbeda.

- Bahwa gugatan komulasi yang demikian itu tidak memenuhi syarat formil gugatan komulasi dan oleh karenanya adalah gugatan yang cacat formil.

- Bahwa oleh karena itu maka jelas gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang cacat formil dan oleh karenanya sudah sepatutnya tidak dapat diterima.

**2. Eksepsi Surat Kuasa Para Penggugat tidak sah.**

- Bahwa setelah mencermati Surat Kuasa Para Penggugat yang dijadikan dasar menyusun gugatan dan menggugat Para Tergugat dimana Para Penggugat adalah Warga Negara Asing (Badan Hukum/Warga Negara Asing : Penggugat -1 dengan direktur Penggugat -2 didirikan berdasarkan hukum Negara Belize berkedudukan di Kota Belize, dan Penggugat -2 Warga Negara Belanda bertempat tinggal di Spanyol serta Tergugat -3 dengan Direktur Penggugat -4 adalah Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Belanda dan berkedudukan di Belanda dan Penggugat -4 adalah dari Negara Belanda/Warganegara Belanda bertempat tinggal di Belanda, namun dalam aksinya/perbuatannya melakukan gugatan (gugat ginugat) di Indonesia (Pengadilan Negeri Mataram) ternyata dalam Surat Kuasanya tidak dicantumkan/tidak ada

Hal. 21 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



tertera dimana surat kuasanya dibuat apakah di Indonesia atau di Luar Negeri, bahwa mengenai surat kuasa dicantumkan dimana dibuat itu adalah sangat penting terkait dengan pencatatan mendapat legalisasi dari Konsulat Jendral atau Perwakilan Negeranya masing-masing yang ada di Indonesia dan atau oleh Konsulat Jendral Indonesia yang ada di Negara Para Penggugat masing-masing. Bahwa oleh karena Surat Kuasa yang digunakan Para Penggugat untuk menggugat Para Tergugat tidak tercatat atau termuat dimana surat kuasanya dibuat, hal ini menjadi penting karena pemberi kuasa adalah Warga Negara Asing memberi surat kuasa kepada Warga Negara Indonesia, selain memenuhi syarat formil juga harus memenuhi syarat administrasi untuk menentukan apakah surat kuasanya akan memenuhi syarat tambahan berupa Legalisasi baik oleh KBRI (Kedutaan Besar Republik Indonesia) atau KJRI (Konsulat Jenderal Republik Indonesia) yang berwenang untuk itu, maka surat kuasa yang demikian itu jelas adalah tidak sah.

- Bahwa oleh karena itu juga maka gugatan Penggugat adalah tidak sah dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

**3. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*.**

- Bahwa setelah mencermati gugatan Para Penggugat ternyata dalam gugatan Para Penggugat terkait dengan Surat Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021 dengan obyek sewa seluas 3.000 M2 (atau seluas 30 are) dari Sertipkat Hak Guna Bangunan No. 20 tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat **dan** terkait dengan obyek sewa seluas 2.400 M2 (atau seluas 24 are) dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21, tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang menjadi Obyek Sewa 1 seluruhnya seluas 54 are, antara Penggugat -1/AXLO FOUNDATION suatu Badan

Hal. 22 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum/Yayasan yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Belize, alamat #1 Mapp Stret, Belize City, diwakili Direkturnya JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAN DE REIJER/Penggugat -2, Warga Negara Spanyol, dengan Tergugat -2/MAHESH NARAYAN, Warga Negara India yang mengatas namakan diri sebagai Direktur PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, sama sekali tidak mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris/Komisaris PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yaitu Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino waktu itu sebelum PT. ISTANA CEMPAKA RAYA di Likuidasi.

- Bahwa perbuatan Tergugat -2 membuat perjanjian-perjanjian sewa dengan Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam perjanjian sewa terkait dengan obyek sewa -1 dan perjanjian sewa yang terkait dengan obyek sewa -2, dimana Tergugat -2 yang mengadakan perjanjian-perjanjian sewa tersebut mengatas namakan dirinya sebagai pemilik obyek sewa dan satu-satunya orang yang mempunyai wewenang penuh/orang paling berhak menyewakan obyek-obyek sewa sebagaimana dimaksud dalam perjanjian-perjanjian sewa yang dibuat oleh Tergugat -2 dengan Para Penggugat terkait obyek sewa -1 dan obyek sewa -2 pada hal obyek sewa-obyek sewa tersebut bukan milik Tergugat -2 akan tetapi adalah tanah-tanah Hak Guna Bangunan Milik PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, dan perbuatan sewa menyewa atas obyek perjanjian sewa- perjanjian sewa tersebut dilakukan oleh Tergugat -2 tanpa adanya persetujuan dari Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino waktu itu selaku Komisaris PT. ISTANA CEMPAKA RAYA (sebelum dilikuidasi), Perjanjian Sewa yang demikian itu adalah tanggung jawab sendiri dari Tergugat -2 dan apa lagi biaya sewa tidak masuk/tidak disetor ke Perusahaan (PT. Isatana Cempaka Raya), maka jelas hal perjanjian sewa yang demikian itu tanggung gugatnya (tanggung jawab perdatanya) hanya kepada Tergugat -2/Mahesh Narayan.

- Bahwa sekarang ini Penggugat -1 yang diwakili oleh Penggugat -2 (dan Penggugat -2) menggugat Tergugat -1 terkait dengan perjanjian sewa dengan obyek sewa 1 yang dibuat oleh Penggugat -1 diwakili Penggugat -2 dengan Tergugat -2, jelas adalah gugatan yang error in persona. Bahwa dengan demikian perbuatan Penggugat -1 yang diwakili Penggugat -2 (dan

Hal. 23 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat -2) menggugat Tergugat -1 dalam perkara ini jelas adalah gugatan yang *error in persona*.

- Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima.

- Bahwa demikian pula setelah mencermati gugatan Para Penggugat ternyata dalam gugatan Para Penggugat terkait dengan Surat Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021 dengan obyek sewa seluas 9.684 M2 (96,84 are) yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21, tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang menjadi Obyek Sewa 2 seluruhnya seluas 9.684 M2 (96,84 are) antara Penggugat -1/AXLO FOUNDATION suatu Badan Hukum/Yayasan yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Belize, alamat #1 Mapp Stret, Belize City, yang diwakili Direkturnya : JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAN DE REIJER (penggugat -2) dan Penggugat -3/ROBSKI HOLDING BV, beralamat di Prisengracht 487, 1016 Amsterdam Belanda, yang diwakili Direkturnya: ROBERT SERVAAS VAAN ROZENDAAL (Penggugat -4), dengan Tergugat -2/MAHESH NARAYAN, Warga Negara India yang mengatas namakan diri sebagai Direktur PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, sama sekali juga tidak mendapat/tidak ada persetujuan dari Dewan Komisaris/Komisaris PT. ISTANA CEMPAKA RAYA waktu itu yaitu Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino (sebelum PT. ISTANA CEMPAKA RAYA dilikuidasi), dan juga uangnya tidak masuk ke PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, maka jelas gugatan Penggugat -1 yang diwakili oleh Direkturnya (Penggugat -2), Penggugat -3 yang diwakili oleh Direkturnya (Penggugat -4) menggugat Tergugat-1 dalam perkara ini jelas juga gugatan yang *Error In persona*.

- Bahwa secara sederhana sekarang ini Penggugat -1 dan Penggugat -2 serta Penggugat -3 dan Penggugat -4, menggugat Tergugat -1 terkait dengan perjanjian sewa yang dibuat oleh Penggugat -1, Penggugat -2, Penggugat -3 dan Penggugat -4 dengan Tergugat -2 (mengaku sebagai Direktur PT. Istana Cempaka Raya) tanpa persetujuan Komisaris PT. Istana

Hal. 24 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Cempaka Raya/Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto waktu itu, jelas adalah gugatan yang *error in persona*. Bahwa dengan demikian perbuatan Penggugat -1 dan Penggugat -2 serta Penggugat -3 dan Penggugat -4 menggugat Tergugat -1 dalam perkara ini jelas adalah gugatan yang *error in persona*.

Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima.

- Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat -2/Mahes Narayan (Warga Negara India) melakukan perjanjian Sewa lahan/tanah obyek sewa 1 dan Obyek sewa 2 sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat tersebut tanpa persetujuan Komisaris/Tergugat -1 pada waktu/saat PT. ISTANA CEMPAKA RAYA masih berdiri (sekarang telah dilikuidasi), maka jelas tanggung jawab perdata/tanggung gugatnya adalah hanya pada pribadi Tergugat -2, bukan pada Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto.

- Bahwa oleh karena itu maka jelas gugatan Para Penggugat juga menggugat Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto adalah gugatan yang *Error In Persona*.

- Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

- Bahwa disamping hal tersebut di atas oleh karena gugatan Para Penggugat diajukan setelah PT. ISTANA CEMPAKA RAYA dilikuidasi sepatutnya yang digugat adalah Tergugat -2 sendiri bukan juga menggugat Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto.

- Bahwa namun walaupun demikian Legal Standing/kedudukan Para Penggugat terhadap PT. ISTANA CEMPAKA RAYA (dalam likuidasi) dalam mengajukan gugatan juga tidak jelas.

- Bahwa oleh karena itu juga maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

#### **4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat kabur.**

- Bahwa mencermati gugatan Para Penggugat bertindak masing-masing selaku Para Penggugat :

Hal. 25 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





**Sebagai Penggugat 1 :** Axlo Foundation, suatu Badan Hukum/Yayasan yang didirikan berdasarkan hukum Belize, dengan direktur Jurriaan Michiel Marie De Reijer alias Jurriaan De Reijer;

**Sebagai Penggugat 2 :** Jurriaan Michiel Marie De Reijer alias Jurriaan De Reijer (Warga Negara Belanda bertempat tinggal di Spanyol);

**Sebagai Penggugat 3 :** Robski Holding BV, suatu Perusahaan yang didirikan berdasarkan Hukum Belanda, dengan Direktur Robert Servaas Van Rozendaal, alias Rob Van Rozendaal;

**Sebagai Penggugat 4 :** Robert Servaas Van Rozendaal, alias Rob Van Rozendaal, Warga Negara Belanda tinggal di Belanda.

- Bahwa dalam format gugatan Para Penggugat Para Penggugat dalam perubahan gugatannya ternyata Penggugat -1 suatu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belize : JURRIAAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAAN DE REIJER adalah Direktur dari Penggugat -1. Bahwa oleh karena Penggugat -2 adalah bertindak mewakili Penggugat -1 sudah sepatutnya : JURRIAAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAAN DE REIJER tidak lagi disebut sebagai : Penggugat -2.
- Bahwa demikian pula halnya dalam gugatan Para Penggugat dalam perubahannya ternyata Penggugat -3 suatu Badan Hukum/Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belanda : ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL alias ROB VAN ROZENDAAL adalah Direktur dari Penggugat -3. Bahwa oleh karena Penggugat -4 adalah bertindak mewakili Penggugat -3 sudah sepatutnya : ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL alias ROB VAN ROZENDAAL tidak lagi disebut sebagai : Penggugat -4.
- Bahwa sedangkan dalam dalil gugatan Para Penggugat terkait dengan disebutkan obyek sewa 1 yang melakukan perjanjian dengan Tergugat 2/Mahesh Narayan masing-masing adalah Penggugat 1 yang diwakili oleh Direktunya : Jurriaan Michiel Marie De Reijer alias Jurriaan De Reijer, Warga Negara Belanda bertempat tinggal di Spanyol, gugatan Para Penggugat mengalami perubahan - perubahan dan sangat merugikan Tergugat -1 dalam hal membela diri).
- Bahwa sedangkan dalam Petitum Gugatan dinyatakan yang melakukan perjanjian dengan Tergugat 2/Mahesh Narayan adalah Penggugat 1 yang

Hal. 26 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwakili oleh Direktornya yakni : Jurrian Michiel Marie De Reijer (tanpa adanya Penggugat 2 selaku subyek pribadi). Bawa disamping itu juga tidak disebut Perjanjian sewa yang dilakukan oleh Penggugat 1 yang diwakili oleh Direktornya tidak ada jangka waktu sewanya.

- Bahwa dengan demikian maka jelas gugatan Para Penggugat tersebut adalah gugatan yang kabur.

- Bahwa demikian pula dalam dalil gugatan Para Penggugat terkait dengan disebutkan obyek sewa 2 yang melakukan perjanjian dengan Tergugat 2/Mahesh Narayan masing-masing adalah Penggugat 1 yang diwakili oleh Direktornya Jurriaan Michiel Marie De Reijer/Penggugat -2 dan Penggugat 3 yang diwakili oleh Direktornya Robert Servaas Van Rozendaal/Penggugat -4.

Bahwa dengan demikian sebenarnya Jurriaan Michiel Marie De Reijer/Penggugat -2 dan Robert Servaas Van Rozendaal/Penggugat -4 bukanlah Penggugat langsung, hanya sebagai Direktur dari Tergugat -1 dan Tergugat 3.

- Bahwa disamping itu juga dalam perjanjian sewa obyek sewa 1 dan obyek sewa 2 juga tidak disebut masa jangka waktu sewa sampai kapan sewa tanah itu berlaku/berakhir.

Bahwa dengan demikian maka jelas gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur.

- Bahwa demikian pula mencermati seluruh gugatan para Penggugat tertanggal 15 Januari 2024 dibandingkan dengan perubahan gugatan Para Penggugat tertanggal 14 Mei 2024, perubahan gugatan Para Penggugat mengandung perubahan Posita gugatan dan oleh karenanya juga mengandung perubahan Petitum Gugatan Para Penggugat. Bahwa perubahan yang demikian itu mengandung perubahan materi pokok gugatan dan yang demikian itu sangat merugikan para tergugat dalam hal membela diri dalam perkara tersebut.

- Bahwa dengan adanya perubahan gugatan Para Penggugat tersebut jelas merupakan gugatan yang kabur.

Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal. 27 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



**5. Eksepsi kompetensi Absolut Kewenangan Mengadili.**

Bahwa Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili perkara perdata ini (*aquo*), yang berwenang memeriksa perkara perdata ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram), sebab :

1. Dalam dalil gugatan Penggugat ( Posita) angka/point (8) halaman 9 “ Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq Yang Mulia Ketua/anggota majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No.115/Pdt.P/2022/PN.Mtr Tanggal 20 Juni 2022 karena dalil dalil yang disampaikan tidak utuh dan tidak melibatkan Para Penggugat “.
2. Selanjutnya dalam Petitum point (5) : Menyatakan Hukum membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No.115/Pdt.P/2022/PN.Mtr tanggal 20 Juni 2022.
3. Memperhatikan Posita dan Petitum Penggugat di atas, maka Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili Perkara Pembatalan atas Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No.115/Pdt.P/2022/PN.Mtr tanggal 20 Juni 2022, karena menurut Undang Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, bahwa Upaya Hukum terhadap Penetapan Pengadilan adalah KASASI.
4. Bahwa Tindakan Tergugat (3 ) dan Tergugat (4) dalam menyelesaikan tugas-tugasnya selaku Likuidator PT. Istana Cempaka Raya melakukan tugas berupa pemberesan dalam bentuk AKTA NOTARIS EDDY HERMANSYAH No. 17 Tanggal 21 September 2022 dan Perbaikannya dengan AKTA NOTARIS EDDY HERMANSYAH No.22 Tanggal 23 September 2022 dan telah diumumkan dalam Massmedia /Koran tanggal 23 September 2022, Tanggal 3 Oktober 2022, dan 10 Oktober 2022 yang kemudian disahkan oleh Menkumham No. AHU-AH.01.03-00501 Tanggal 23 NOPEMBER 2021. Maka tindakan Tergugat (3) dann Tergugat (4) telah syah

Hal. 28 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



secara hukum. Oleh sebab itu jika ingin membatalkan tindakan Tergugat (3) dan Tergugat (4) harusnya di ajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Keputusan dari Menteri Hukum dan Ham cq No. AHU-AH.01.03-00501 Tanggal 23 NOPEMBER 2022.

5. Berdasarkan argumentasi hukum/alasan eksepsi di atas, maka Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak setidaknya tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili perkara ini.

## **II. Jawaban Gugatan.**

1. Bahwa bagian-bagian dalam eksepsi tersebut di atas adalah merupakan bagian tak terpisahkan dari jawaban gugatan ini.

2. Bahwa seluruh dalil gugatan Para Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 1, angka 2, angka 3.a, 3.b, 3.c., angka 4 (angka 4.1. angka 4.2), angka 5, seluruhnya adalah dalil gugatan yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolaknya.

- Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat -2/Mahesh Narayan yang mengaku selaku Direktur PT. Istana Cempaka Raya, tanggal 9 Desember 2021 melakukan Perjanjian Sewa Menyewa tanah milik PT. Istana Cempaka Raya (saat PT. ISTANA CEMPAKA RAYA belum dibubarkan/likuidasi) dengan Penggugat -1/Badan Hukum Axlo Foundation/Yayasan diwakili Direktornya JURRIAAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAAN DE REIJER/Penggugat -2/JURRIAAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAAN DE REIJER, Warga Negara Spanyol, tanpa adanya Persetujuan dari seluruh pemegang saham atau dari Dewan Komisaris/Komisaris PT. Istana Cempaka Raya yakni TJOE MIEN SASMINTO/sekarang Tergugat -1 atas sebagian bidang tanah seluas 30 are dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20 tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong

*Hal. 29 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr*

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan atas sebagian bidang tanah seluas 24 are dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21 tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang keduanya/seluruhnya seluas 54 are, menjadi obyek sewa 1, adalah Perjanjian Tidak Sah dan oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan batal.

- Bahwa Perjanjian Sewa atas obyek sewa 1 yang dilakukan oleh Tergugat -2/Mahesh Narayan dengan Penggugat -1 yang diwakili oleh Penggugat -2 tanpa persetujuan dari Komisaris PT. Istana Cempaka Raya/Tjoe Mien Sasminto - Waktu itu (sekarang PT. ISTANA CEMPAKARAYA telah dilikuidasi).

- Bahwa dalam PT. ISTANA CEMPAKA RAYA dengan tegas telah ditentukan setiap perbuatan Direktur harus mendapat persetujuan dari Komisaris PT. ISTANA CEMPAKA RAYA dalam segala hal yang berkaitan dengan Asset Perseroan PT. ISTANA CEMPAKA RAYA. Bahwa setiap akte yang dibuat oleh Perusahaan harus juga di Akta Notariskan.

Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya.

- Bahwa dalam PT. ISTANA CEMPAKA RAYA telah ditentukan dalam Akta Pendiriannya segala perbuatan Direktur dalam kaitannya dengan Asset PT. Istana Cempaka Raya atau perbuatan-perbuatan hukum lainnya berkaitannya dengan PT. Istana Cempaka Raya harus mendapat persetujuan Komisaris PT. ISTANA CEMPAKA RAYA dalam hal itu : TJOE MIEN SASMINTO/sekarang Tergugat -1.

- Bahwa oleh karena perjanjian-perjanjian sewa sebagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20 dan No. 21 sebagaimana disebut di atas tidak ada persetujuan dari Komisaris PT. Istana Cempaka Raya, jelas perjanjian-perjanjian tersebut tidak mengikat kepada Tergugat -1 akan tetapi menjadi tanggung gugat Tergugat -2/Mahesh Narayan sendiri pribadi.

Hal. 30 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apa lagi uang-uang sewa sebagaimana dimaksud dalam gugatan Para Penggugat karena adanya Perjanjian sewa terkait obyek sewa 1 tersebut (dalam gugatan awal disebut sejumlah : USD 100.000 (seratus ribu dolar Amerika Serikat) dengan asumsi kurs satu dolar Rp. 15.522,45-- atau setara dengan nilai USD. 100.000 x Rp. 15.522,45 = Rp. 1.552.245.000,--(satu milyar lima ratus lima puluh dua juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah) ataupun sebagaimana disebut dalam perubahan gugatan disebutnya USD. 400.000 setara dengan Rp. 6.254.800.000,--(enam milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), juga tidak masuk kedalam keuangan PT. Istana Cempaka Raya. Bahwa perbuatan Tergugat -2 dan ataupun perbuatan Para Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.
- Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat -2/Mahesh Narayan yang mengaku selaku Direktur PT. Istana Cempaka Raya, tanggal 9 Desember 2021 melakukan Perjanjian Sewa Menyewakan tanah milik PT. Istana Cempaka Raya (saat PT. ISTANA CEMPAKA RAYA belum dibubarkan/likuidasi) dengan Penggugat -1/Badan Hukum Axlo Foundation/Yayasan diwakili Direkturnya Penggugat -2/JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAN DE REIJER, Warga Negara Spanyol **dan** dengan Penggugat -3/ROBSKI HOLDING BV/suatu Perusahaan yang didirikan berdasarkan Hukum Belanda yang diwakili oleh Direkturnya Penggugat -4//ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL alias ROB VAN ROZENDAAL, Warga Negara Belanda, tanpa adanya Persetujuan dari seluruh pemegang saham atau dari Dewan Komisaris/Komisaris PT. Istana Cempaka Raya yakni TJOE MIEN SASMINTO/sekarang Tergugat -1 atas bidang tanah seluas 9.684 m2 (96,84 are) dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21 tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang menjadi obyek sewa 2, adalah Perjanjian Tidak

Hal. 31 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sah dan oleh karenanya sudah sepatutnya dibatalkan/dinyatakan batal.  
Bahwa oleh karena itu gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya.

- Bahwa dalam PT. ISTANA CEMPAKA RAYA telah ditentukan dalam Akta Pendiriannya maupun dalam akta-akta lainnya segala perbuatan Direktur dalam kaitannya dengan Asset PT. Istana Cempaka Raya atau perbuatan-perbuatan hukum lainnya berkaitan dengan PT. Istana Cempaka Raya harus mendapat persetujuan Komisaris PT. ISTANA CEMPAKA RAYA dalam hal itu : TJOE MIEN SASMINTO/sekarang Tergugat -1. Bahwa lagi pula akta-aktanya harus dengan Akta Notaris.

- Bahwa oleh karena perjanjian-perjanjian sewa sebagian tanah atas sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21 sebagaimana disebut di atas tidak mendapat/tidak ada persetujuan dari Komisaris PT. Istana Cempaka Raya/Tjoe Mien Sasminto/Tergugat --1, jelas perjanjian-perjanjian tersebut tidak mengikat kepada Tergugat -1 akan tetapi menjadi tanggung gugat Tergugat -2/Mahesh Narayan sendiri pribadi.

- Bahwa apa lagi uang-uang sewa sebagaimana dimaksud dalam gugatan Para Penggugat karena adanya Perjanjian sewa terkait obyek sewa 2 tersebut (dalam gugatan awal disebut sejumlah : USD. 500.000 (lima ratus ribu dolar Amerika Serikat) dengan asumsi kurs satu dolar Rp. 15.522,45,-- atau setara dengan nilai USD. 500.000 X Rp. 15.522,45 = Rp. 7.761.225.000,--(tujuh milyar tujuh ratus enam puluh satu juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) ataupun sebagaimana disebut dalam perubahan gugatan disebut sejumlah USD. 400.000 atau setara dengan Rp. 6.254.800.000,-- (enam milyar dua ratus lima puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), juga tidak masuk/disetor kedalam keuangan PT. Istana Cempaka Raya, perbuatan Tergugat -2 dan ataupun perbuatan Para Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

- Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.

- Bahwa Perjanjian Sewa Lahan-lahan/tanah-tanah (obyek sewa 1 dan Obyek sewa 2) tersebut tidak mendapat/tidak ada persetujuan dari Komisaris PT. Istana Cempaka Raya/Tjoe Mien Sasminto, jelas perjanjian-perjanjian sewa tanah tersebut tidak sah. Bahwa lagi pula uangnya tidak

Hal. 32 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





masuk/disetor ke Perusahaan PT. Istana Cempaka Raya, maka jelas perbuatan Tergugat -2 dan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.

Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya perjanjian-perjuanjian sewa tanah/lahan tersebut dinyatakan tidak sah dan oleh karenanya Tergugat -1 tidak terikat dengan Perjanjian-Perjanjian Sewa tanah/lahan tersebut dan oleh karenanya pula sudah sepatutnya gugatan para Penggugat ditolak seluruhnya setidaknya tidak dapat diterima.

4. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat angka 6 dan juga tidak dapat dibenarkan dalil gugatan tersebut. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolak dalil gugatan Para Penggugat tersebut.

- Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya angka 6 menyebut telah melakukan pembayaran sewa kepada PT. Istana Cempaka Raya sebesar \$ 800.000.00 (delapan ratus ribu dolar Amerika Serikat) setara dengan Rp. 12.509.600.000,-- (duabelas milyar lima ratus sembilan ribu enam ratus ribu rupiah) karena berpatokan pada kurs Rupiah BI pada tanggal 15 Januari 2024 (\$ 1 = Rp. 15.637) dengan mentransper kepada Tergugat -2/Mahesh Narayan, jelas juga dalil gugatan yang tidak benar. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolak dalil gugatan tersebut.

(Bahwa dalam gugatan awal nilai obyek sewa lahan yang disebutkan sebagai obyek sewa 1 adalah sebesar USD. 100.000 (seratus ribu dolar Amerika Serikat) dan nilai obyek sewa lahan yang disebutkan sebagai obyek sewa 2 adalah sebesar USD. 500.000 (lima ratus ribu dolar Amerika Serikat) sehingga seluruhnya/kedua perjanjian sewa lahan tersebut berjumlah USD. 600.000 (enam ratus ribu dolar Amerika Serikat).

- Bahwa kemudian pada dalil gugatan perubahan angka 6 yang merupakan dalil yang tidak benar mengatakan telah membayar kepada PT.Istana Cempaka Raya (dalam likuidasi) yang direkturnya/telah membayar kepada Tergugat -2 sebesar \$ 800.000,00 (delapan ratus ribu dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp. 12.509.600.000,-- (dua belas milyar lima ratus Sembilan juta enam ratus ribu rupiah) jelas dalil gugatan yang tidak benar sebagaimana telah Tergugat -1 katakan di atas.

Hal. 33 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa sewa tanah-tanah PT. Istana Cempaka Raya oleh Tergugat -2 kepada Para Penggugat tidak ada persetujuan dari Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto waktu itu selaku Komisaris PT. Istana Cempaka Raya dan oleh karenanya perjanjian-perjanjian sewa tanah PT. Istana Cempaka Raya tersebut jelas tidak sah dan juga uang sewa-uang sewa yang dimaksud berjumlah Rp. 12.509.600.000,-- (dua belas milyar lima ratus Sembilan juta enam ratus ribu rupiah) tersebut tidak pernah masuk kedalam keuangan PT. Istana Cempaka Raya, maka jelas dalil gugatan yang menggugat Para Tergugat termasuk menggugat Tergugat -1 dan Para Turut Tergugat dalam perkara perdata ini jelas adalah gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar hukum.

- Bahwa jelas dalil gugatan Para Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan dan kembali Tergugat -1 tegaskan Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolaknya.

5. Bahwa demikian juga dalil gugatan Para Penggugat angka 7 dan angka 8 yang mengatakan "baru-baru ini Para Penggugat dikagetkan dengan adanya informasi tentang adanya Pembubaran PT. Istana Cempaka Raya yang dimohonkan oleh Tergugat -1".

- Bahwa rasa kaget Para Penggugat tersebut dijadikan alasan menggugat Tergugat -1 jelas adalah gugatan yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan. Bahwa PT. Istana Cempaka Raya tersebut dibubarkan (dengan adanya permohonan dari Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto) karena Tergugat -2/Mahesh Narayan yang sejak bergabungnya dengan PT. Istana Cempaka Raya berjanji akan membangun Hotel Berbintang 5 yang kemudian tidak kunjung ada. Bahwa dengan tidak adanya Pembangunan Hotel Bintang 5 yang semula Hotel Melati Milik Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto, PT. Istana Cempaka Raya termasuk Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto mendapat teguran-teguran dari Pemerintah Daerah baik dari Pemerintah Daerah Lombok Barat maupun dari Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat terutama dari Intansi Penanaman Modal dan Pariwisata berkali-kali.

- Bahwa sekalipun Amdal, ijin-ijin membangun dan ijin-ijin lainnya terkait dengan akan dibangunnya Hotel berbintang di Gili Nanggu telah diajukan dan diurus oleh Tergugat -1 dengan biaya yang tidak sedikit dan setelah

Hal. 34 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



ijin-ijin mendirikan Hotel Berbintang tersebut diurus Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto, Tergugat -2/Mahesh Narayan diharapkan segera membangun Hotel berbintang tersebut untuk memajukan Pariwisata di Nusa Tenggara Barat Khususnya di Lombok Barat – Sekotong – Gili Nanggu tidak kunjung ada. Bahwa karena PT. Istana Cempaka Raya mendapat teguran-teguran berkali-kali dari Pemerintah Daerah baik dari Kabupaten Lombok Barat maupun Provinsi Nusa Tenggara Barat tersebut akhirnya Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto mengajukan Permohonan Pembubaran PT. Istana Cempaka Raya dengan segala konsekwensi hukumnya sebagaimana dalam Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 115/Pdt.P/2022/PN.MTR. tanggal 20 Juni 2022.

- Bahwa perbuatan Tergugat -1 dalam Permohonan Pembubaran PT. Istana Cempaka Raya tersebut telah menyampaikan adanya keadaan yang sebenarnya mengapa PT. Istana Cempaka Raya dimohon dibubarkan.

- Bahwa Tergugat -2/Mahesh Narayan terkait dengan Pembubaran PT. Istana Cempaka Raya, dibubarkannya PT. Istana Cempaka Raya Tergugat -2/Mahesh Narayan tidak ada menyampaikan kepada Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto bahwa Tergugat -2/Mahesh Narayan pernah ada atau masih ada hubungan hukum sewa menyewa lahan/tanah obyek sewa 1 dan obyek sewa 2 yang merupakan asset PT. Istana Cempaka Raya asal milik Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto kepada Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto. Bahwa demikian pula Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto tidak pernah mengetahui dan juga tidak pernah menyetujui atau tidak ada persetujuan dalam Perjanjian Sewa tanah-perjanjian sewa tanah milik PT. Istana Cempaka Raya sebagaimana dimaksud dalam perjanjian sewa 1 dan perjanjian sewa 2 antara Para Penggugat dengan Tergugat -2.

Bahwa oleh karena sekarang PT. Istana Cempaka Raya telah dilikuidasi maka tanggung jawab sewa menyewa lahan/tanah tersebut sudah sepatutnya menjadi tanggung jawab perdata (tanggung gugatnya) ada pada Tergugat -2, bukan pada Tergugat -1 dan Para Tergugat lainnya apa lagi juga kepada Para Turut Tergugat.

- Bahwa oleh karena itu tidak ada suatu perbuatan melawan hukum apapun yang pernah dilakukan oleh Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto terkait

Hal. 35 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



dengan adanya Pembubaran PT. Istana Cempaka Raya dan demikian juga tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang pernah dilakukan Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino kepada Para Penggugat.

- Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya.

- Bahwa kalau sekarang ini Para Penggugat mengajukan gugatan menggugat Para Tergugat termasuk didalamnya ada Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino dalam PT. Istana Cempaka Raya sebagai Pemegang saham dan juga sebagai Komisaris untuk Pembatalan/membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 115/Pdt.P/2022/PN.Mtr. tanggal 20 Juni 2022 pada hal Para Penggugat bukan pemegang saham dan juga bukan direksi, bukan komisaris, maka jelas gugatan Para Penggugat tersebut adalah gugatan yang tidak benar.

- Bahwa oleh karena PT. Istana Cempaka Raya telah dibubarkan/bubar, dan kalau saja Para Penggugat ada Perjanjian Sewa tanah/lahan dengan Tergugat -2/Mahesh Narayan tentang obyek sewa 1 dan obyek sewa 2 yang tidak pernah mendapat persetujuan dari Dewan Komisari/Komisaris PT. Istana Cempaka Raya/Tjoe Mien Sasmino dan oleh karenanya bukan menjadi Tanggung Jawab PT. Istana Cempaka Raya dan juga bukan menjadi tanggung jawab perdata Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino, maka sudah sepatutnya Para Penggugat tersebut menuntut hanya Tergugat -2/Mahesh Narayan, karena perjanjian yang tidak pernah mendapat persetujuan Dewan Komisaris/Komisaris/Tjoe Mien Sasmino adalah menjadi tanggung gugat Tergugat -2/Mahesh Narayan sendiri pribadi (menjadi tanggung jawab perdata Tergugat -2).

- Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.

6. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 9, angka 10, angka 11, angka 12, juga adalah dalil gugatan yang tidak benar. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolak dalil gugatan Para Penggugat tersebut.

- Bahwa Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino sebagai orang yang mengajukan Likuidator dan Pengadilan Negeri Mataram kemudian menetapkan Likuidator yang diajukan Tergugat -1 yakni Tergugat -3 dan Tergugat -4

Hal. 36 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



tentu adalah orang-orang yang dipercaya dapat bekerja sesuai dengan hukum terkait pembubaran suatu badan hukum (Perseroan Terbatas).

- Bahwa oleh karena itu setelah adanya Pembubaran PT. Istana Cempaka Raya dan telah dilakukan Pembersihan oleh Likuidator dan Likuidator berkeja sesuai dengan hukumnya dan bertanggung jawab kepada Pengadilan Negeri Mataram. Bahwa oleh karena itu maka jelas Tergugat -3 dan Tergugat -4 telah bekerja sesuai dengan hukum dan pekerjaan Likuidator sesuai hukum bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa oleh karena pekerjaan Likuidator sesuai hukum maka jelas tidak ada suatu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat -1 yang dapat merugikan Para Penggugat.

- Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.

7. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 13 adalah dalil yang tidak benar dan juga tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolaknya dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan para Penggugat ditolak seluruhnya.

- Bahwa bilamana Para Penggugat ada mengadakan kontrak/perjanjian sewa tanah/lahan sebagaimana disebutkan sebagai obyek sewa 1 dan obyek sewa 2 yang nilai sewanya sejumlah \$ 800.000,00 (dalam gugatan awal sejumlah USD. 617.483.21), nilai kontrak/sewa tanah tersebut uangnya tidak pernah masuk ke keuangan PT. Istana Cempaka Raya dan juga kontrak-kontrak atau perjanjian-perjanjian sewa tanah masing-masing tertanggal 9 Desember 2021 tidak pernah mendapat persetujuan/tidak ada persetujuan dari Dewan Komisaris/Komisaris PT. Istana Cempaka Raya waktu itu yakni Tjoe Mien Sasmito.

- Bahwa oleh karena itu tidak ada suatu kerugian apapun yang ada ditimbulkan oleh Tergugat -1, Tergugat -3 dan Tergugat -4 kepada Para Penggugat, apalagi kerugian akan mendapat keuntungan senilai  $\pm$  \$ 656.588,05 (enam ratus lima puluh enam ribu lima ratus delapan puluh delapan dolar Amerika nol lima sen) atau setara dengan Rp. 10.267.067.337,8,- (sepuluh milyar dua ratus enam puluh tujuh juta enam

Hal. 37 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh tujuh rupiah delapan sen) sebagaimana disebut dan dimaksud dalil Para Penggugat tersebut.

- Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.

8. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 14, angka 14.1., angka 14.2, jelas adalah dalil gugatan yang tidak benar dan juga tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolak dalil gugatan Para Penggugat tersebut.

- Bahwa bilamana ada Perjanjian sewa tanah/lahan yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat -2/Mahesh Narayan atas asset PT. Istana Cempaka Raya yang karena dibubarkan/Likuidasi kini kembali menjadi hak Tergugat -1 (yang memang semula asal Milik Tjoe Mien Sasminto) dan perjanjian sewa antara Tergugat -2/Mahesh Narayan dengan Para Penggugat tersebut tidak pernah mendapat persetujuan dari Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto waktu itu selaku Komisaris PT.Istana Cempaka Raya, maka jelas Tuntutan ganti Rugi Para Penggugat:

- Tuntutan Ganti rugi Materiil karena merasa kehilangan keuntungan yang seharusnya didapat Penggugat -1 dan Penggugat -2 sebesar Rp. 5.133.533.668,9- dan ditambah biaya operasional sebesar \$ 65.000,-- atau Rp. 1.016.405.000,-- maka total kerugian materiil adalah sebesar Rp. 6.149.938.668,9- (enam milyar seratus empat puluh Sembilan juta Sembilan ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah Sembilan sen) yang dituntutkan juga kepada Tergugat -1, (dan Tergugat -3 dan Tergugat -4) dengan dalih akibat adanya suatu perbuatan melawan hukum, jelas adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar;

- Bahwa demikian juga Tuntutan Ganti rugi Materiil karena merasa kehilangan keuntungan yang seharusnya didapat Penggugat -3 dan Penggugat -4 sebesar Rp. 5.133.533.688,9- dan ditambah biaya operasional sebesar \$ 65.000 atau Rp. 1.016.405,000, maka total kerugian materiil

Hal. 38 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





sebesar Rp. 6.149.938.668,9- (enam milyar seratus empat puluh Sembilan juta Sembilan ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah Sembilan sen) yang dituntutkan juga kepada Tergugat -1, (dan Tergugat -3 dan Tergugat -4) dengan dalih akibat adanya suatu perbuatan melawan hukum, jelas adalah dalil yang tida benar dan tidak berdasar;

- Bahwa demikian juga tuntutan kerugian imateriil yang katanya dialami Para Penggugat berupa terganggunya Psikologis Para Penggugat dalam memikirkan masalahnya kepada Tergugat -1 (dan juga kepada Tergugat -2 dan Tergugat -3) sebesar Rp. 10.000.000.000,-- (sepuluh milyar rupiah) akbiat adanya suatu perbuatan melawan hukum, jelas adalah dalil yang tidak benar dan juga tidak berdasar.

Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolaknya dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.

- Bahwa akan tetapi sebaliknya sebenarnya Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto yang menderita kerugian dengan adanya gugatan Para Penggugat tersebut baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil.

9. Bahwa demikian juga dalil gugatan Para Penggugat angka 15 jelas adalah dalil yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolaknya.

- Bahwa sebagaimana Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto uraikan/jelaskan/jawab di atas bahwa perbuatan Tergugat -2 melakukan perjanjian sewa lahan/tanah dengan Para Penggugat dengan menggunakan nama Direktur PT. Istana Cempaka Raya masing-masing pada tanggal 9 Desember 2021 dengan Para Penggugat dengan obyek sewa : obyek sewa 1 dan obyek sewa 2 yang pada waktu itu masih menjadi asset PT. Istana Cempaka Raya namun asal asset tersebut adalah asal milik Tjoe Mien Sasminto dan Tergugat -2 melakukan perjanjian sewa lahan/tanah dengan Para Penggugat tidak ada persetujuan/tanpa ada persetujuan Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto selaku Komisaris PT. Istana

Hal. 39 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Cempaka Raya, maka jelas perjanjian sewa itu tidak mengikat PT. Istana Cempaka Raya dan sekaligus tidak mengikat Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto. Bahwa demikian juga jika ada uang yang dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat -2/Mahesh Narayan tidak masuk ke keuangan PT. Istana Cempaka Raya, maka semua itu berakibat tanggung gugatnya ada pada Tergugat -2/Mahesh Narayan bukan kepada Tergugat -1 dan Tergugat -3 dan Tergugat -4.

- Bahwa oleh karena PT. Istana Cempaka Raya sekarang telah bubar/dilikuidasi dengan segala konsekwensi hukumnya maka asset yang asal dari Tjoe Mien Sasminto berupa tanah-tanah di Gili Nanggu termasuk obyek sewa 1 dan obyek sewa 2 kembali kepada Pemilik semula Tjoe Mien Sasminto/sekarang Tergugat -1 maka gugatan Para Penggugat yang minta pemblokiran seluruh sertipikat-sertipikat Hak Tergugat -1 termasuk yang sebagian menjadi obyek sewa 1 dan obyek sewa 2 kepada Turut Tergugat -1 dan Turut Tergugat -2 jelas adalah gugatan yang tidak benar. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menolaknya.

- Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.

10. Bahwa demikian juga dalil gugatan Para Penggugat angka 16 jelas pula dalil gugatan yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menyatakan menolaknya.

- Bahwa Perjanjian sewa tanah/lahan yang dilakukan oleh Tergugat -2/Mahesh Narayan dengan Para Penggugat sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat disamping tidak mendapat/tidak ada persetujuan dari Komisaris PT. Istana Cempaka Raya/Tjoe Mien Sasminto dan juga uang sewa tidak masuk ke keuangan PT. Istana Cempaka Raya oleh karenanya menjadi tanggung gugat/tanggung jawab perdata Tergugat -2/Mahesh Narayan sendiri pribadi serta juga Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto tidak pernah menyerahkan obyek sewa 1 dan obyek sewa 2 kepada siapapun termasuk kepada Para Penggugat, maka permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat jelas adalah gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa oleh karena itu permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang dimohonkan Para Penggugat

Hal. 40 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



tersebut jelas adalah dalil gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa dengan tegas Tergugat -1 menyatakan menolaknya.

- Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.

11. Bahwa demikian juga dalil gugatan angka 17, angka 18, jelas adalah dalil gugatan yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -1 dengan tegas menolak dalil gugatan tersebut. Bahwa oleh karenanya maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya.

- Bahwa Perjanjian sewa tanah/lahan sebagaimana disebut atau dimaksud oleh Para Penggugat yang dilakukannya dengan Tergugat -2 tanpa pernah ada persetujuan Tergugat -1/Tjoe Mien Sasminto waktu itu selaku Komisaris PT. Istana Cempaka Raya dan juga jelas dalam perjanjian sewa-perjanjian sewa yang dimaksud itu terdapat hal-hal yang tidak benar dan juga dilakukan secara tidak benar sehingga perjanjian-perjanjian sewa dimaksud adalah perjanjian sewa yang tidak benar, maka dalil gugatan yang menuntut pembebanan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-- (satu juta rupiah) untuk setiap hari jelas pula adalah dalil yang tidak benar.

### III. Gugatan Rekonsensi.

1. Bahwa Tergugat -1 Konpensasi dalam rekonsensi ini disebut Penggugat Rekonsensi dan Para Penggugat Konpensasi disebut sebagai Para Tergugat Rekonsensi.

2. Bahwa seluruh dalil-dalil dan alasan hukum yang telah Tergugat -1 Konpensasi /Penggugat Rekonsensi uraikan dalam Jawaban Gugatan Dalam Konpensasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan gugatan Rekonsensi ini.

3. Bahwa akibat diajukan gugatan dalam perkara ini oleh Para Tergugat Rekonsensi tanpa didasari alasan hukum yang kuat dan benar, maka perbuatan Para Tergugat Rekonsensi tersebut dapat dikatakan sebagai Perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan berbagai kerugian baik secara materiil maupun imateriil/moril bagi Penggugat Rekonsensi, yakni :

Hal. 41 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Kerugian materiil berupa biaya-biaya menghadapi/melakukan jawaban gugatan konpensi dan tertundanya penyelesaian perdamaian antara Tergugat -1 Konpensi dengan Tergugat -2 Konpensi, sehingga proses penyelesaiannya menjadi tertunda dan Penggugat Rekonpensi menderita kerugian setiap bulannya kurang lebih Rp. 1.000.000.000,-- (satu milyar rupiah).
- Kerugian materiil berupa Biaya Jasa Hukum sebagai langkah hukum dalam menghadapi gugatan Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi di Pengadilan Negeri Mataram sebesar Rp. 5.000.000.000,-- (lima milyar rupiah).
- Kerugian imateriil akibat adanya gugatan Para Tergugat Rekonpensi antara lain :
  - Adanya kesan di Masyarakat, relasi, pemerintah termasuk Pemerintah Kabupaten Lombok Barat ataupun Provinsi Nusa Tenggara Barat dan pihak-pihak lain yang berasumsi bahwa Tergugat Konpensi -1/Penggugat Rekonpensi yang menyebabkan adanya terjadi permasalahan penanaman modal di Lombok Barat - Nusa Tenggara Barat, sedangkan permasalahan penanaman modal Para Tergugat Rekonpensi mengenai tidak terlaksananya penanaman modal asing di Lombok Barat, justru dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi secara tidak benar dengan perjanjian-perjanjian sewa yang tidak benar dan penuh dengan keterangan-keterangan yang tidak benar antara penyewa dengan pemberi sewa terkait dengan obyek sewa yang dibuat oleh pemberi sewa dengan penyewa lahan yang dimaksud dalam perjanjian sewanya tertanggal masing-masing tanggal 9 Desember 2021 tersebut;
  - Adanya isu-isu yang dilakukan oleh Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat -1 Konpensi telah melakukan perbuatan-perbuatan melawan hukum sehingga tidak dapat dilaksanakan penanaman modal asing di Lombok Barat maupun di Gili Nanggu, pada hal secara factual Para Tergugat Rekonpensi yang tidak melakukan penanaman modal asing tersebut secara hukum (secara benar dan patut) di Gili Nangu;

Hal. 42 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bila dihitung dengan nilai uang kerugian-kerugian imateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi tersebut adalah sebesar Rp. 20.000.000.000,-- (dua puluh milyar rupiah).

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya Para Tergugat Rekonpensi dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi :

- Membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat Rekonpensi setiap bulan sejak adanya perkara perdata ini sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonpensi karena Penggugat Rekonpensi membayar untuk biaya Jasa Hukum sebesar Rp. 5.000.000.000,-- (lima milyar rupiah);
- Membayar ganti rugi immatriil/moril kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 20.000.000.000,-- (dua puluh milyar rupiah).

Bahwa berdasarkan seluruh Eksepsi, Jawaban gugatan Tergugat -1 Konpensi dan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi tersebut di atas maka dengan ini Tergugat -1 Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara perdata ini, berkenan menjatuhkan putusan :

## I. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat -1 seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili perkara ini;
4. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara perdata ini;

## II. Dalam Provisi :

Menolak permohonan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menolak permohonan sita jaminan atas obyek sewa 1 dan obyek sewa 2;

## III. Dalam Pokok Perkara :

### Dalam Konpensi :

Hal. 43 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

## Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immaterial:

## Kerugian materiil :

- Kerugian materiil berupa biaya-biaya pengurusan melakukan jawaban gugatan kompensi dan tertundanya penyelesaian perdamaian antara Tergugat -1 Kompensi dengan Tergugat -2 Kompensi, sehingga proses penyelesaiannya menjadi tertunda dan Penggugat Rekonpensi menderita kerugian setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000.000,-- (satu milyar rupiah).
- Kerugian materiil berupa Biaya Jasa Hukum sebagai langkah hukum dalam menghadapi gugatan Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi di Pengadilan Negeri Mataram sebesar Rp. 5.000.000.000,-- (lima milyar rupiah).
- Kerugian imateriil akibat adanya gugatan Para Tergugat Rekonpensi antara lain :
  - Adanya kesan di Masyarakat, relasi, pemerintah termasuk Pemerintah Kabupaten Lombok Barat ataupun Provinsi Nusa Tenggara Barat dan pihak-pihak lain yang berasumsi bahwa Tergugat Kompensi -1/Penggugat Rekonpensi yang menyebabkan adanya permasalahan penanaman modal di Lombok Barat - Nusa Tenggara Barat,
  - Adanya isu-isu yang dilakukan oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat -1 Kompensi telah melakukan perbuatan-perbuatan melawan hukum sehingga tidak dapat dilaksanakan penanaman modal asing di Lombok Barat maupun di Gili Nanggu, pada hal secara factual Para

Hal. 44 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





Tergugat Rekonpensi yang tidak melakukan penanaman modal asing tersebut secara hukum (secara benar dan patut) di Gili Nangu; Bila dihitung dengan nilai uang sebesar Rp. 20.000.000.000,-- (dua puluh milyar rupiah).

5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi baik materiil dan imateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebagaimana tersebut di atas.

**IV. Dalam Kompensi dan Rekonpensi :**

Menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara perdata ini.

Demikian Eksepsi dan Jawaban Gugatan Tergugat -1 Kompensi serta Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi atas perhatian, pemeriksaan dan perkenan Majelis Hakim Yang Mulia diucapkan terima kasih.

**Jawaban Tergugat II Konvensi :**

**DALAM EKSEPSI**

**I. Gugatan A Quo Keliru dalam Menarik Pihak Sebagai Tergugat (*Exceptio Error in Persona*).**

1. Dalam butir 8 posita Gugatan, Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan permohonan pembubaran perusahaan PT ISTANA CEMPAKA RAYA (dalam likuidasi) ("PT ICR (dalam likuidasi)"), sebagaimana tercantum dalam Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor:115/Pdt.P/2022/PN. Mtr. Tertanggal 20 Juni 2022. Lebih lanjut, disebutkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II, dalam proses mengajukan pembubaran tersebut tidak menyampaikan adanya hubungan hukum sewa-menyewa yang didasarkan pada Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup> ("**Perjanjian 1**") dan Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas tanah seluas 5.400 M<sup>2</sup> ("**Perjanjian 2**") antara Para Penggugat dan PT ICR (dalam likuidasi) atas obyek tanah yang dimiliki oleh PT ICR (dalam likuidasi).
2. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah keliru, mengada-ngada, dan menyesatkan karena faktanya, permohonan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) tertanggal 26 April 2022 diajukan secara diam-diam, tunggal dan pribadi oleh Tergugat I, pada tanggal 26 April 2022 dan tercatat

Hal. 45 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam nomor register perkara Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN. Mtr., yang mana penetapan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) dikeluarkan pada tanggal 20 Juni 2022. Proses pengajuan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) tersebut tidak pernah melibatkan Tergugat II sebagai direksi PT ICR (dalam likuidasi). Bahkan Tergugat II tidak pernah diberitahu oleh Tergugat I mengenai rencananya membubarkan PT ICR (dalam likuidasi) meskipun Tergugat I mengetahui keberadaan dan dapat berkomunikasi dengan Tergugat II, hal mana sudah lebih dari cukup untuk membuktikan niat buruk Tergugat I. Untuk itu, segera setelah mengetahui adanya informasi terkait pembubaran tersebut, pemegang saham dalam PT ICR (dalam likuidasi), yaitu Asia Prize Limited yang juga diwakilkan oleh Tergugat II langsung **mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN. Mtr. tertanggal 20 Juni 2022 karena telah merugikan Asia Prize Limited.**

Atas hal tersebut di atas, maka apabila Para Penggugat mendalilkan kerugian yang dialami Para Penggugat berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN. Mtr. tertanggal 20 Juni 2022, **maka seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, BUKAN terhadap Tergugat II karena faktanya Tergugat II tidak pernah membubarkan PT ICR (dalam likuidasi) dan Tergugat II PUN SAMA DIRUGIKANNYA OLEH Tergugat I.**

3. Lebih lanjut, kapasitas Tergugat II sebagai pihak yang digugat dalam Gugatan ini sangatlah membingungkan dan bercampur aduk. Pada satu dalil dari Gugatan, Para Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat II yang diuraikan di dalam Gugatan dilakukan dalam **kapasitasnya sebagai Direktur PT ICR (dalam likuidasi)**, namun demikian di dalam dalil lain pada Gugatan a quo, Para Penggugat justru menarik Tergugat II dalam **kapasitasnya sebagai pribadi**. Hal mencampuradukan kapasitas ini jelas bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 601/K/Sip/1975, yang menerangkan:

Yurisprudensi MARI No. 601/K/Sip/1975:

Hal. 46 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



“Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena dalam surat gugatan, **Tergugat digugat secara pribadi** padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik yayasan, seharusnya Tergugat yang digugat sebagai Pengurus Yayasan.”

Mendasarkan pada analogi Yurisprudensi MARI No. 601/K/Sip/1975 tersebut, **maka jelas bahwa kapasitas Tergugat II sebagai pribadi harus dipisahkan dan tidak dapat dicampuradukan dengan kapasitas lainnya selaku Direktur PT ICR (dalam likuidasi).**

4. Sebagai konsekuensi dari kesalahan kapasitas dalam Gugatan ini, maka mengacu pada pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, dijelaskan bahwa **gugatan yang telah salah dalam menarik tergugat dapat dikatakan cacat formil**. Dengan demikian, berdasarkan pendapat ahli dan Yurisprudensi MARI tersebut, maka **Gugatan a quo merupakan Gugatan yang cacat secara formil karena keliru telah menarik Tergugat II sebagai pihak tergugat dalam Gugatan a quo (*gemis aanhoeda nigheid*)**, sehingga patut bagi Majelis Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## **II. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)**

5. Bahwa di dalam butir 3 huruf b posita Gugatan, Para Penggugat menyebutkan “*Bahwa selanjutnya pada bulan Mei tahun 2017, Tergugat-2 melalui Perusahaan holdingnya menindaklanjuti dengan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat-4 dan Penggugat-2...*” dimana Para Penggugat mengakui adanya perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Penggugat II dan Penggugat IV atas objek tanah yang sama dengan Gugatan a quo. Namun, Para Penggugat dengan sengaja tidak menyebutkan dengan jelas dan terang, apa yang dimaksud dengan ‘perusahaan holdingnya’, sehingga jelas menimbulkan kerancuan mengenai pihak-pihak dalam perkara a quo.

Hal. 47 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



6. Perlu Tergugat II sampaikan bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dengan objek tanah di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20 tanggal 5 Agustus 1997 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21 tanggal 5 Agustus 1997 bermula dengan adanya perjanjian tanggal 25 April 2017 antara Rob Van Rozendaal (*in casu* Penggugat 4) dengan Manor Investment Holdings Ltd ("**Perjanjian 25 April 2017**"), yang mana pada pokoknya menyepakati kerja sama untuk membangun dan mengembangkan resort di Gili Nanggu dimana kelak Penggugat IV akan dapat menikmati pembangunan resort tersebut untuk kurun waktu tertentu, yang kemudian dimaknai sebagai sebuah hubungan "sewa-menyewa".

7. Kemudian terhadap perjanjian kerja sama tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah addendum tanggal 18 Juni 2019 yang dibuat antara Stichting Vermogensbehoud, Penggugat IV dan Manor Investment Ltd.

Dengan demikian, dikarenakan Perjanjian 1 dan Perjanjian 2 berawal dari adanya Perjanjian 25 April 2017, maka sudah seharusnya Para Penggugat menarik Stichting Vermogensbehoud dan Manor Investment Holdings Ltd sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, dikarenakan Stichting Vermogensbehoud dan Manor Investment Holdings Ltd adalah pihak yang semula mengadakan hubungan hukum dengan Penggugat IV.

8. Selanjutnya, Gugatan dari Para Penggugat yang mendasarkan pada Perjanjian 1 dan Perjanjian 2 pun masih kurang pihak dikarenakan **PT ICR (dalam likuidasi) tidak ditarik sebagai pihak** padahal sudah jelas-jelas Perjanjian 1 dan Perjanjian 2 dibuat antara PT ICR (dalam likuidasi) dengan Penggugat I dan Penggugat III.

9. Atas dasar hal-hal tersebut di atas, maka sudah jelas bahwa **Gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*)** karena Para Penggugat tidak menyertakan Stichting Vermogensbehoud, Manor Investment Holdings Ltd. dan PT ICR (dalam likuidasi) **dan oleh karenanya Gugatan Para Penggugat ini harus dinyatakan sebagai gugatan yang mengandung cacat formil** dan untuk itu sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak Gugatan *a quo*.

Hal. 48 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



**III. Penggugat II Dan Penggugat IV Tidak Memiliki *Persona Standi in Judicio* (Eksepsi Diskualifikasi).**

10. Bahwa Penggugat II dan Penggugat IV tidak memiliki hubungan hukum dengan perkara *a quo*, karena **hubungan hukum yang timbul berdasarkan Perjanjian 1 dan Perjanjian 2 adalah antara PT ICR (dalam likuidasi), Penggugat I dan Penggugat III**, mengingat Perjanjian 1 dan Perjanjian 2 dibuat antara PT ICR (dalam likuidasi) dengan Penggugat I dan Penggugat III saja, sedangkan Penggugat II dan Penggugat IV hanya merupakan individu-individu yang mewakili Penggugat I dan Penggugat III dalam perjanjian-perjanjian tersebut. Dengan demikian, **tidak ada kapasitas hukum apapun bagi Penggugat II dan Penggugat IV untuk ikut serta sebagai penggugat dalam perkara *a quo***.

11. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, disebutkan bahwa dalam suatu gugatan *contentiosa*, penggugat yang tidak memiliki kepentingan atau klaim **tidaklah memiliki *persona standi in judicio* dalam suatu gugatan** dan menyebut gugatan yang demikian **adalah cacat formil dalam bentuk *diskualifikasi in persona***.

12. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan tidak adanya *persona standi in judicio* dari Penggugat II dan Penggugat IV sebagai penggugat, maka Gugatan *a quo* telah mengandung **cacat formil sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak/setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

**IV. Gugatan *A Quo* Kabur Karena Tidak Adanya Dasar Hukum yang Jelas, dan Adanya Kekaburan Hubungan Kausalitas Tergugat dengan Perbuatan (*Exceptio Obscur Libel*).**

13. M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* berpendapat bahwa suatu gugatan dapat dinyatakan cacat formil apabila posita atau *fundamentum petendi*-nya tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian/peristiwa/fakta yang mendasari gugatan (*fetelijke grond*) atau salah satu dari keduanya.

14. Dalam perkara *a quo*, Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan Gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud

Hal. 49 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Sebagaimana diketahui bahwa suatu perbuatan tidaklah dapat selalu diasumsikan melawan hukum, melainkan harus mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Bahwa terhadap Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, Rosa Agustina dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum* menjelaskan bahwa suatu perbuatan baru dapat dikatakan melawan hukum apabila memenuhi salah satu dari 4 syarat:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Selanjutnya, Mariam Darus Badruzaman, sebagaimana dikutip Rosa Agustina dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, menerangkan pula bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata di atas adalah sebagai berikut:

- Adanya perbuatan melawan hukum.
- Adanya kesalahan;
- Adanya kerugian;
- Adanya hubungan kausalitas antara kerugian dengan perbuatan.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa suatu **gugatan perbuatan melawan hukum wajib menguraikan dengan jelas dan terang unsur-unsur sebuah perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, yakni dimana letak perbuatan melawan hukumnya? dimana unsur kesalahannya? apa kerugiannya? dan bagaimana hubungan kausalitas antara kerugian dengan perbuatan tersebut?**

**15. Gugatan Para Penggugat telah gagal untuk menjelaskan satu per satu secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Dimana letak perbuatan melawan hukum dan**

Hal. 50 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





kesalahan Tergugat II serta kerugian apa yang diderita dan hubungan kausalitas antara kerugian dan perbuatan Tergugat II tersebut. Perlu Tergugat II tegaskan disini bahwa Tergugat II adalah juga korban dari perbuatan Tergugat I dan menderita kerugian akibat perbuatan Tergugat I tersebut.

Jika dicermati, maka Gugatan *a quo* tidak mampu **menjelaskan ketentuan hukum serta hak-hak apa yang dilanggar oleh Tergugat II**. Gugatan yang dibuat Para Penggugat justru secara tiba-tiba *jumping into conclusion* dengan mendalilkan secara sepihak bahwa Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena terlibat dalam pembubaran PT ICR (dalam likuidasi), yang mana dalil tersebut juga telah Tergugat II bantah di dalam Jawaban ini.

**16.** Para Penggugat, juga telah gagal dalam menjelaskan bagaimana hubungan kausalitas antara kerugian yang diklaim oleh Para Penggugat dengan perbuatan Tergugat II. **Para Penggugat tidak merinci dengan jelas bagaimana, kapan, dimana serta apa peran Tergugat II dalam pengajuan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi), dan kausalitasnya dengan kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang diklaim oleh Para Penggugat.** Tentunya hal ini tidak dapat diuraikan oleh Para Penggugat di dalam Gugatannya karena, **proses pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I tanpa diketahui oleh Tergugat II.**

**17.** Dikarenakan ketidakmampuan Para Penggugat untuk menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum di dalam Gugatannya, maka Gugatan *a quo* adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*) dan cacat formil sehingga Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sudah selayaknya untuk dapat menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### **V. Gugatan A Quo Cacat Formil Karena Kualifikasi Gugatan, dan Dalil Posita Kontradiktif dengan Petitum.**

**18.** Gugatan Para Penggugat adalah cacat secara formil dengan adanya kontradiksi dalam dalil posita Gugatan Para Penggugat dan petitumnya. M.

Hal. 51 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, menerangkan bahwa posita dan petitum harus saling mendukung. **Petitum harus berisi penyelesaian sengketa yang didalilkan, sehingga harus ada konsistensi dan sinkronisasi.** Petitum yang tidak jelas, tidak sinkron dan konsisten membuat gugatan menjadi kabur (*obscur*).

19. Ketidaksinkronan tersebut jelas terlihat dari pengajuan gugatan ini yang merupakan Gugatan melawan hukum, sementara dalam petitum yang dimintakan adalah terkait pelaksanaann perjanjian karena wanprestasi. Secara khusus, ketidakkonsistenan ini dapat dilihat dalam poin 8 dan poin 12 posita Gugatan *a quo*, di mana Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, namun kemudian di dalam poin 2, poin 3 dan poin 8 petitum Gugatan berbicara mengenai wanprestasi. Tepatnya Para Penggugat meminta hal-hal sebagai berikut:

“ ...

2. **Menyatakan Hukum sah Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021** hingga sampai dengan masa sewa dalam perjanjian berakhir, antara PT. Istana Cempaka Raya yang diwakili oleh Direkturnya Mahesh Narayan dengan Penggugat 1 yang diwakili oleh Direktur pada Tehnic Inc. Residen Counsel member dari Axio Foundation yakni Jurriaan Michiel Marie De Reijer, atas Sebidang tanah seluas 5.400 M<sup>2</sup> yang merupakan gabungan 2 (dua) objek tanah yang masing-masing terdiri dari 3.000M<sup>2</sup> yang termasuk dalam Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20 tanggal 5 Agustus 1997 NIB 23.01.01.01.3.00020, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 dan objek tanah seluas 2.400 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 21 tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021 Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT Istana Cempaka Raya yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan perjanjian sewa menyewa tersebut dinyatakan tetap berlaku.

Hal. 52 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



3. **Menyatakan Hukum sah Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021** hingga sampai dengan masa sewa dalam perjanjian berakhir, antara PT. Istana Cempaka Raya yang diwakili oleh Direktornya Mahesh Narayan dengan Penggugat 1 yang diwakili oleh Direktur pada Tehnic Inc. Residen Counsel member dari Axio Foundation yakni Juriaan Michiel Marie De Reijer dan Penggugat 3 yang diwakili oleh Direktornya Robert Servaas Van Rozendaal Sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 21 tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021 Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT Istana Cempaka Raya yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan perjanjian sewa menyewa tersebut dinyatakan tetap berlaku.

...

8. **Menghukum kepada Para Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan Objek Sewa-1 dan Objek Sewa-2 kepada Para Penggugat** untuk memenuhi isi perjanjian tertanggal 9 Desember 2021 dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun juga bila perlu eksekusi pengosongan dilakukan dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia.

..."

Petitum Gugatan Para Penggugat tersebut **tidaklah relevan** dalam sebuah gugatan perbuatan melawan hukum karena **perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum atau hak-hak seseorang dan tidak mengacu ataupun bergantung pada sah atau tidaknya suatu perjanjian**. Selain itu, permintaan pemenuhan perjanjian jelas merupakan hal yang dimintakan di dalam gugatan wanprestasi, dan bukan di dalam gugatan perbuatan melawan hukum. Kekeliruan ini menunjukkan bahwa **Para Penggugat tidak memahami sama sekali perbedaan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum**.

Hal. 53 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



20. M. Yahya Harahap menjelaskan pula bahwa terdapat **perbedaan yang prinsipil antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi**. Dari segi sumber hukum, **wanprestasi bersumber pada perjanjian yang telah mengatur prestasi yang wajib dipenuhi** sedangkan **perbuatan melawan hukum bersumber pada perbuatan orang yang melanggar suatu kaidah hukum**.

Dari segi akibat hukum atau ganti rugi, gugatan wanprestasi menuntut agar suatu perjanjian dihormati. Sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum meminta adanya pemulihan kepada keadaan semula (*herstel in de oorspronkelijk toestand, hestel in de vorige toestand*). Dengan demikian, **apabila Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum, maka poin 2, poin 3 dan poin 8 petitum Para Penggugat merupakan petitum yang kontradiktif dengan posita Gugatan karena petitum yang demikian merupakan petitum yang seharusnya dimintakan dalam sebuah gugatan wanprestasi dan bukan di dalam gugatan melawan hukum**. Hal ini jelas menunjukkan bahwa Para Penggugat sendiri terjebak di dalam kebingungannya dalam menentukan jenis gugatan yang akan diajukan.

21. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan *a quo* merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena Para Penggugat mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Maka dari itu Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* patutlah untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang integral dan tak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini, yang Tergugat II akan uraikan sebagai berikut di bawah ini.

22. Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang secara jelas dinyatakan kebenarannya oleh Tergugat II**.

Hal. 54 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



VII. Tergugat II Tidak Pernah Melakukan Perbuatan Hukum  
Sebagaimana Didalilkan oleh Para Penggugat

23. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat di dalam poin 8 posita Gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengajukan permohonan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) sebagaimana telah ditetapkan di dalam Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN. Mtr. tertanggal 20 Juni 2022 tanpa menyampaikan hubungan sewa-menyewa antara Para Penggugat dengan tanah Objek Sewa 1 dan tanah Objek Sewa 2.

24. Dalil Para Penggugat tersebut jelas telah **dibuat dengan tidak cermat, sembrono dan tidak didasarkan pada fakta-fakta hukum yang diketahui oleh Para Penggugat sendiri** serta merupakan upaya Para Penggugat **untuk memanipulasi fakta** serta mendiskreditkan Tergugat II, padahal Para Penggugat sendiri tahu bahwa Tergugat I secara sembunyi-sembunyi dan dengan itikad buruk membubarkan PT ICR (dalam likuidasi) tanpa memberitahukan Tergugat II dan Tergugat II jelas-jelas merupakan korban atas permohonan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) oleh Tergugat I tersebut. Bahkan Tergugat II sendiri baru mengetahui pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) setelah menerima informasi dari Penggugat II dan Penggugat IV. Jadi, bagaimana mungkin Tergugat II didalilkan terlibat dalam pembubaran yang tidak sah tersebut, sementara Tergugat II bukanlah pihak pertama yang mengetahuinya?

Sebagaimana telah Tergugat II uraikan di dalam poin 2, pengajuan permohonan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) sebagaimana tertuang di dalam Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No. 115/Pdt.P/2022/PN.Mtr., dilakukan secara pribadi oleh Tergugat I **tanpa melibatkan Tergugat II sebagai direksi PT ICR (dalam likuidasi)**. Atas perbuatan melawan hukum dari Tergugat I yang telah mengajukan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi), Tergugat II juga ikut menjadi korban karena Tergugat II juga ikut mengalami kerugian baik materil maupun moril. Sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengajukan permohonan

Hal. 55 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) tanpa menyampaikan adanya Perjanjian 1 dan Perjanjian 2 adalah **dalil yang keliru dan mengada-ada**.

25. Selain itu fakta ini bukan hanya telah diketahui oleh Para Penggugat, namun juga merupakan **fakta yang dapat diakses** di dalam Sistem Informasi Perkara Pengadilan (SIPP) Pengadilan Negeri Mataram. **Dengan demikian, terlihat adanya upaya Para Penggugat dengan sengaja memanipulasi fakta** serta menunjukkan bahwa Gugatan *a quo* diajukan tidak dengan itikad baik serta tidak didasarkan pada kebenaran yang ada, dan hanya **didasarkan pada cerita versi Para Penggugat yang tidak berdasar**.

26. Dikarenakan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil Gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat II di dalam permohonan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi), **maka dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum ini harus ditolak**.

**VIII. Perbuatan Tergugat II Tidak Menimbulkan Kerugian Bagi Para Penggugat.**

27. Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat di dalam poin 13 posita Gugatan yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II telah menimbulkan kerugian materiil dan kerugian immateriil bagi Para Penggugat, **dikarenakan dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak didasarkan pada fakta hukum yang ada**. Sebagaimana sebelumnya telah Tergugat II uraikan di dalam poin 24 sampai dengan poin 27, **Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum** sebagaimana diuraikan oleh Para Penggugat di dalam Gugatan *a quo*, karena **Tergugat II tidak terlibat di dalam permohonan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi)**, sehingga Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, tidak ada kesalahan yang dilakukan Tergugat II terkait pembubaran tersebut dan tidak pernah menimbulkan kerugian baik materiil maupun kerugian immateriil terhadap Para Penggugat.

28. Bahwa kerugian yang dialami oleh Para Penggugat sejatinya diakibatkan oleh perbuatan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang secara bersama-sama dan secara diam-diam melakukan likuidasi terhadap

Hal. 56 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





PT ICR (dalam likuidasi). Bahwa permohonan pembubaran PT ICR (dalam likuidasi) tidak dilakukan dengan persetujuan Asiaprize Limited selaku pemegang saham mayoritas dan tidak dilakukan dengan melibatkan direktur PT ICR (dalam likuidasi).

Adapun Tergugat III dan Tergugat IV yang merupakan likuidator juga **dengan sengaja tidak pernah melibatkan** Tergugat II selaku Direktur PT ICR (dalam likuidasi) dalam proses likuidasi PT ICR (dalam likuidasi), sehingga jelas bahwa apabila terdapat kerugian yang dialami pihak ketiga dan timbul akibat pembubaran PT ICR (dalam likuidasi), **maka Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV wajib untuk secara bersama-sama menanggung kerugian pihak ketiga tersebut.**

29. Tergugat II menyadari bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan perbuatan yang melawan hukum, melanggar hak subjektif orang banyak termasuk hak Tergugat II dan didasari dengan itikad buruk, niat jahat, keserakahan dan ketidakpedulian akan kepentingan dan hak orang lain. Dalam perkara *a quo*, Tergugat II jelas tidak melakukan perbuatan melawan hukum dengan membubarkan PT ICR (dalam likuidasi) yang menyebabkan kerugian, tapi sebaliknya atas perbuatan Tergugat I tersebut, Tergugat II menderita kerugian materiil dan moril.

30. Berdasarkan uraian tersebut, maka telah jelas dan terbukti bahwa dalil Para Penggugat di dalam poin 13 posita Gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat II telah menimbulkan kerugian materiil dan kerugian immateriil **adalah dalil yang semu**, dan oleh karena itu **dalil Para Penggugat tersebut haruslah ditolak.**

**IX. Kerugian yang Dialami oleh Para Penggugat Bukan Merupakan Kerugian yang Bersifat Faktual.**

31. Tergugat II menolak tegas poin 13 posita Gugatan Para Penggugat yang mendalilkan adanya kerugian materiil berupa *opportunity cost* sebesar 10% (sepuluh persen) setiap bulannya, yang mana **besaran kerugian tersebut tidak masuk akal dan merupakan hasil imajinasi liar yang membabi-buta, serta tidak beralasan demi hukum.** Jika sekiranya memang ada investasi yang memberikan keuntungan 10% (sepuluh persen) per bulan atau 120% (seratus dua puluh persen) per tahun, kami

Hal. 57 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



rasa alangkah bodohnya Para Penggugat untuk berinvestasi bersama Tergugat II mengembangkan resort yang keuntungan investasinya jauh di bawah itu.

Lagi-lagi sepertinya Para Penggugat telah gagal memahami, bahwa kerugian berupa *opportunity cost* (kesempatan/peluang yang hilang) jelas **tidak dapat dikategorikan sebagai bentuk kerugian materiil** karena kerugian materiil harus merupakan kerugian konkret atau yang secara nyata diderita yang diakibatkan adanya perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, peluang yang hilang yang diajukan oleh Para Penggugat bukan merupakan biaya aktual yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat, melainkan **merupakan angan-angan semu Para Penggugat dan tidak menggunakan penghitungan bisnis yang logis**. Imajinasi liar Para Penggugat ini semakin terlihat karena Para Penggugat menganggap bahwa Para Penggugat berhak atas potensi keuntungan senilai 10% (sepuluh persen) per bulan atau setara dengan 120% (seratus dua puluh persen) per tahun dari total nilai investasi. **Hal ini jelas menunjukkan adanya itikad buruk Para Penggugat untuk memperoleh keuntungan dengan merongrong keadilan.**

Berdasarkan uraian tersebut, Para Penggugat tidak memiliki dasar yang jelas untuk mengajukan angka kerugian materiil berupa peluang yang hilang sebesar \$656,588,05 (enam ratus lima puluh enam ribu lima ratus delapan puluh delapan dollar) atau senilai Rp10,267,067,337,8 (sepuluh miliar dua ratus enam puluh tujuh juta tiga enam puluh tujuh ribu tiga ratus tiga puluh tujuh koma delapan rupiah).

**32.** Untuk menguatkan, berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 459K/Sip/1975 dan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 842K/Pdt/1986, yang kaidah hukumnya mengatur:

*"pada pokoknya dalam sebuah tuntutan kerugian pada gugatan perdata tentang perbuatan melawan hukum, harus diperinci secara detail sehingga dapat diketahui kerugian yang diderita oleh pihak yang menuntut."*

Bahwa dalil kerugian yang disebutkan dalam poin 13 dan poin 14 posita Gugatannya, baik itu kerugian materiil maupun kerugian immateriil, **Para**

*Hal. 58 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr*

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Penggugat tidak menguraikan secara detail penghitungan kerugian materiil dan kerugian immateriil yang dialami, yang mana bukan hanya membuktikan bahwa Gugatan Para Penggugat adalah cacat, tapi juga memiliki itikad buruk untuk memeras Tergugat II yang sama sekali tidak bertanggung jawab dalam kerugian yang didalilkan;

33. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka telah jelas dan terang bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Selain itu, seluruh dalil-dalil Para Penggugat di dalam Gugatan *a quo* terbukti adalah dalil-dalil keliru dan tidak beralasan demi hukum. Dengan demikian, Gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak.

34. Oleh karena dalil-dalil Para Penggugat tidak terbukti, dan Gugatan harus dinyatakan untuk ditolak, maka biaya perkara yang timbul harus dibebankan kepada Para Penggugat.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada Bagian Eksepsi dan Bagian Pokok Perkara tersebut di atas, maka Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang terhormat dan mulia dalam perkara perdata ini memutuskan hal-hal sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara *a-quo*.

*A t a u,*

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram berpendapat lain maka Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Jawaban Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi :**

**III. Eksepsi.**

*Hal. 59 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr*

Paraf	K	A	A
	M	1	2



**1. Eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Formil.**

**1.a. Ketiadaan Hubungan Hukum**

Bahwa membaca dan mencermati Gugatan Para Penggugat: Penggugat -1 dan Penggugat -2, serta Penggugat -3 dan Penggugat -4 sebagaimana telah diajukannya dalam persidangan perkara perdata ini ternyata :

- Bahwa ternyata Penggugat -1, dan Penggugat -2 serta Penggugat -3 dan Penggugat -4, adalah lembaga/badan hukum dan atau pribadi-pribadi/subyek-subyek hukum yang berbeda-beda atau tidak merupakan dalam satu kesatuan Lembaga/badan hukum/pribadi (Penggugat -1.

Penggugat -2 dengan Penggugat -3, Penggugat -4 tidak ada hubungan hukum , dan demikian juga obyek sewanya juga dalam lokasi yang berbeda-beda dan berdiri sendiri-sendiri. Demikian juga Perjanjian Sewa yang masing-masing tertanggal 9 Desember 2021 yang dijadikan Pokok Gugatan oleh Para Penggugat yang kemudian menggugat Para Tergugat termasuk didalamnya menggugat Tergugat -3 dan Tergugat -4 selaku Team Likuidator PT. ISTANA CEMPAKA RAYA (dalam Likuidasi), adalah masing-masing berdiri sendiri.

- Bahwa obyek perjanjian sewa Penggugat -1/AXLO FOUNDATION yang diwakili Direktur : JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAN DE REIJER/Penggugat -2/JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAN DE REIJER yakni Obyek Sewa 1, dan obyek perjanjian sewa Penggugat 3/ROBSKI HOLDING BV yang diwakili oleh Direkturnya ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL alias ROB VAN ROZENDAAL yakni Obyek Sewa 2 dengan Tergugat -2, adalah masing-masing berbeda dan berdiri sendiri. Oleh sebab itu seharusnya gugatan tersebut berdiri sendiri atau tidak dapat digabung secara kumulatif.

Bahwa Perusahaan Penggugat -1 dengan Direktur Penggugat -2 berbeda dengan Perusahaan Penggugat -3 dengan Direktur Penggugat -4 dan obyek Perjanjian Sewanyapun berbeda dimana Penggugat -1 yang diwakili Penggugat -2 obyek sewanya mengenai tanah seluas 24 are dan 30 are sedangkan Penggugat -3 yang diwakili Penggugat -4 obyek sewanya adalah tanah seluas 96,64 are, walaupun tanggal Perjanjian sewanya sama tanggalnya 9 Desember 2021, maka jelas gugatan yang demikian itu

Hal. 60 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



tidak bisa digabung dan sepatutnya berdiri sendiri masing-masing dalam suatu gugatan yang berbeda.

Bahwa gugatan komulasi yang demikian itu tidak memenuhi syarat formil sebagai gugatan komulasi dan oleh karenanya adalah gugatan yang cacat formil.

**1.b. Legal Standing Yang Kabur**

**Bahwa disamping itu juga Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 115/Pdt.P/2022/PN.Mtr. tanggal 20 Juni 2022 adalah perseoalan pembubaran PT. Istana Cempaka Raya yang dilakukan dan dimohonkan oleh Pemegang saham. Bahwa oleh sebab itu jika ada berkeberatan atas permohonan dan , maka yang berhak mengajukan pembatalan Penetapan tersebut adalah para pemegang saham lainnya bukan Para Penggugat yang bukan pemegang saham.**

**- Bahwa oleh karena itu maka jelas gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang cacat formil dan oleh karenanya sudah sepatutnya tidak dapat diterima.**

**2. Eksepsi Surat Kuasa Para Penggugat tidak sah.**

- Bahwa setelah mencermati Surat Kuasa Para Penggugat yang dijadikan dasar menyusun gugatan dan menggugat Para Tergugat dimana Para Penggugat adalah Warga Negara Asing (Badan Hukum/Warga Negara Asing : Penggugat -1 dengan direktur Penggugat -2 didirikan berdasarkan hukum Negara Belize berkedudukan di Kota Belize, dan Penggugat -2 Warga Negara Belanda bertempat tinggal di Spanyol serta Penggugat -3 dengan Direktur Penggugat -4 adalah Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Belanda dan berkedudukan di Belanda dan Penggugat -4 adalah dari Negara Belanda bertempat tinggal di Belanda), namun dalam aksinya/perbuatannya melakukan gugatan (gugat gugat) di Indonesia (Pengadilan Negeri Mataram) ternyata dalam Surat Kuasanya tidak dicantumkan/tidak ada tertera dimana surat kuasanya dibuat apakah di Indonesia atau di Luar Negeri.

Bahwa mengenai “ tempat surat kuasa “ dibuat adalah sangat penting terkait dengan pencatatan untuk mendapat legalisasi dari Konsulat Jendral

Hal. 61 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





atau Perwakilan Negeranya masing-masing yang ada di Indonesia dan atau oleh Konsulat Jendral Indonesia yang ada di Negara Para Penggugat masing-masing. Oleh karenanya Surat Kuasa yang digunakan Para Penggugat untuk menggugat Para Tergugat tidak tercatat atau termuat dimana surat kuasanya dibuat, hal ini menjadi penting karena pemberi kuasa adalah Warga Negara Asing memberi surat kuasa/kuasa kepada Warga Negara Indonesia, selain memenuhi syarat formil juga harus memenuhi syarat administrasi untuk menentukan apakah surat kuasanya akan memenuhi syarat tambahan berupa Legalisasi baik oleh KBRI (Kedutaan Besar Republik Indonesia) atau KJRI (Konsulat Jenderal Republik Indonesia) yang berwenang untuk itu, maka surat kuasa yang demikian itu jelas adalah tidak sah.

- Bahwa oleh karena itu juga maka gugatan Penggugat adalah tidak sah dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

### **3. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*.**

- Bahwa setelah mencermati gugatan Para Penggugat ternyata dalam gugatan Para Penggugat terkait dengan Surat Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021 dengan obyek sewa seluas 3.000 M2 (atau seluas 30 are) dari Sertipkat Hak Guna Bangunan No. 20 tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat **dan** terkait dengan obyek sewa seluas 2.400 M2 (atau seluas 24 are) dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21, tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang menjadi Obyek Sewa 1 seluruhnya seluas 54 are, antara Penggugat -1/AXLO FOUNDATION suatu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Belize, alamat #1 Mapp Stret, Belize City, diwakili Direkturnya JURRIAN MICHEL MARIE DE REIJER alias JURRIAN DE REIJER/Penggugat -2, Warga Negara

Hal. 62 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





Spanyol, dengan Tergugat -2/MAHESH NARAYAN, Warga Negara India yang mengatas namakan diri sebagai Direktur PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, sama sekali tidak mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris/Komisaris PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yaitu Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino waktu itu sebelum PT. ISTANA CEMPAKA RAYA di Likuidasi.

- Bahwa perbuatan Tergugat -2 membuat perjanjian-perjanjian sewa dengan Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam perjanjian sewa terkait dengan obyek sewa -1 dan perjanjian sewa yang terkait dengan obyek sewa -2, dimana Tergugat -2 yang mengadakan perjanjian-perjanjian sewa tersebut mengatas namakan dirinya sebagai pemilik obyek sewa dan satu-satunya orang yang mempunyai wewenang penuh/orang paling berhak menyewakan obyek-obyek sewa sebagaimana dimaksud dalam perjanjian-perjanjian sewa yang dibuat oleh Tergugat -2 dengan Para Penggugat terkait obyek sewa -1 dan obyek sewa -2 pada hal obyek sewa-obyek sewa tersebut bukan milik Tergugat -2 akan tetapi adalah tanah-tanah Hak Guna Bangunan Milik PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, **dan perbuatan sewa menyewa atas obyek perjanjian sewa- perjanjian sewa tersebut dilakukan oleh Tergugat -2 tanpa adanya persetujuan dari Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino waktu itu selaku Komisaris PT. ISTANA CEMPAKA RAYA (sebelum dilikuidasi), Perjanjian Sewa yang demikian itu adalah tanggung jawab sendiri dari Tergugat -2** . Dan apa lagi dalam audit Akuntan Publik yang dilakukan Tergugat-1 atas bantuan Akuntan yang kredible, harga sewa tidak dijumpai dalam laporan keuangan/tidak disetor ke Perusahaan (PT. Isatana Cempaka Raya), maka jelas hal perjanjian sewa yang demikian itu tanggung gugatnya (tanggung jawab perdatanya) hanya kepada Tergugat -2/Mahesh Narayan.

- Bahwa sekarang ini Penggugat -1 yang diwakili oleh Penggugat -2 (dan Penggugat -2) menggugat Tergugat -3 dan Tergugat -4 terkait dengan Pembubaran PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang didalamnya bertumpu pada perjanjian sewa dengan obyek sewa 1 yang dibuat oleh Penggugat -1 diwakili Penggugat -2 dengan Tergugat -2, jelas adalah gugatan yang error in persona. Bahwa dengan demikian perbuatan Penggugat -1 yang diwakili

Hal. 63 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Penggugat -2 (dan Penguat -2) menggugat Tergugat -3 dan Tergugat -4 dalam perkara ini jelas adalah gugatan yang *error in persona*.

- Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Para Penguat tersebut tidak dapat diterima.

- - Bahwa secara sederhananya sekarang ini Penguat -1 dan Penguat -2 serta Penguat -3 dan Penguat -4, menggugat Tergugat -3 dan Tergugat -4 terkait dengan Pembubaran PT. Istana Cempaka Raya dan perjanjian sewa yang dibuat oleh Penguat -1, Penguat -2, Penguat -3 dan Penguat -4 dengan Tergugat -2 (mengaku sebagai Direktur PT. Istana Cempaka Raya) tanpa persetujuan Komisaris PT. Istana Cempaka Raya/Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino waktu itu, jelas adalah gugatan yang *error in persona*. Bahwa dengan demikian perbuatan Penguat -1 dan Penguat -2 serta Penguat -3 dan Penguat -4 menggugat Tergugat -3 dan Tergugat -4 dalam perkara ini jelas adalah gugatan yang *error in persona*.

Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan Para Penguat tersebut tidak dapat diterima.

- Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat -2/Mahes Narayan (Warga Negara India) melakukan perjanjian Sewa lahan/tanah obyek sewa 1 dan Obyek sewa 2 sebagaimana dalam gugatan Para Penguat tersebut tanpa persetujuan Komisaris/Tergugat -1 pada waktu/saat PT. ISTANA CEMPAKA RAYA masih berdiri (sekarang telah dilikuidasi), maka jelas tanggung jawab perdata/tanggung gugatnya adalah hanya pada pribadi Tergugat -2, bukan pada Tergugat -3 dan Tergugat -4 yang tidak ada hubungan hukum dengan Para Penguat.

- Bahwa oleh karena itu juga maka sudah sepatutnya gugatan Para Penguat tidak dapat diterima.

#### **4. Eksepsi Gugatan Para Penguat kabur.**

##### **a. Badan Hukum Yang Tidak Jelas Status Hukumnya**

- Bahwa mencermati gugatan Para Penguat bertindak masing-masing selaku Para Penguat :

Hal. 64 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



**Sebagai Penggugat 1** : Axlo Foundation, suatu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Belize, dengan direktur Jurriaan Michiel Marie De Reijer alias Jurriaan De Reijer;

**Sebagai Penggugat 2** : Jurriaan Michiel Marie De Reijer alias Jurriaan De Reijer (Warga Negara Belanda bertempat tinggal di Spanyol);

**Sebagai Penggugat 3** : Robski Holding BV, suatu Perusahaan yang didirikan berdasarkan Hukum Belanda, dengan Direktur Robert Servaas Van Rozendaal, alias Rob Van Rozendaal;

**Sebagai Penggugat 4** : Robert Servaas Van Rozendaal, alias Rob Van Rozendaal, Warga Negara Belanda tinggal di Belanda.

- Bahwa dalam format gugatan Para Penggugat Para Penggugat dalam perubahan gugatannya ternyata Penggugat -1 suatu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belize : JURRIAAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAAN DE REIJER adalah Direktur dari Penggugat -1. Bahwa oleh karena Penggugat -2 adalah bertindak mewakili Penggugat -1 sudah sepatutnya : JURRIAAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAAN DE REIJER tidak lagi disebut sebagai : Penggugat -2.

- Bahwa demikian pula halnya dalam gugatan Para Penggugat dalam perubahannya ternyata Penggugat -3 suatu Badan Hukum/Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belanda : ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL alias ROB VAN ROZENDAAL adalah Direktur dari Penggugat -3. Bahwa oleh karena Penggugat -4 adalah bertindak mewakili Penggugat -3 sudah sepatutnya : ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL alias ROB VAN ROZENDAAL tidak lagi disebut sebagai : Penggugat -4.

- Bahwa demikian pula halnya Para Penggugat juga tidak menyebutkan/tidak dijelaskan Akta-akta/Surat-surat Pendirian kedua Badan Hukum tersebut sehingga jelas gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur karena ketidak jelasan dasar hukum pendirian Badan Hukum tersebut.

**b. Substansi Perjanjian Tidak Jelas Jangka Waktunya**

Bahwa sedangkan dalam dalil gugatan Para Penggugat terkait dengan disebutkan obyek sewa 1 yang melakukan perjanjian dengan Tergugat 2/Mahesh Narayan masing-masing adalah Penggugat 1 yang diwakili oleh

Hal. 65 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktunya : Jurriaan Michiel Marie De Reijer alias Jurraan De Reijer, Warga Negara Belanda bertempat tinggal di Spanyol, gugatan Para Penggugat mengalami perubahan - perubahan dan sangat merugikan Para Tergugat dalam hal membela diri).

- Bahwa sedangkan dalam Petitum Gugatan dinyatakan yang melakukan perjanjian dengan Tergugat 2/Mahesh Narayan adalah Penggugat 1 yang diwakili oleh Direktunya yakni : Jurrian Michiel Marie De Reijer (tanpa adanya Penggugat 2 selaku subyek pribadi). **Bawa disamping itu juga tidak disebut masa waktu Perjanjian sewa yang dilakukan oleh Penggugat 1 yang diwakili oleh Direktunya, tidak ada jangka waktu sewanya.**

- Bahwa dengan demikian maka jelas gugatan Para Penggugat tersebut adalah gugatan yang kabur.

- Bahwa demikian pula mencermati seluruh gugatan para Penggugat tertanggal 15 Januari 2024 dibandingkan dengan perubahan gugatan Para Penggugat tertanggal 14 Mei 2024, perubahan gugatan Para Penggugat mengandung perubahan Posita gugatan dan oleh karenanya juga mengandung perubahan Petitum Gugatan Para Penggugat. Bahwa perubahan yang demikian itu mengandung perubahan materi pokok gugatan dan yang demikian itu sangat merugikan para tergugat dalam hal membela diri dalam perkara tersebut.

- Bahwa dengan adanya perubahan gugatan Para Penggugat tersebut jelas merupakan gugatan yang kabur.

Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## 5. Eksepsi kompetensi Absolut Kewenangan Mengadili.

Bahwa Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili perkara perdata ini (*aquo*), yang berwenang memeriksa perkara perdata ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram), sebab :

1. Dalam dalil gugatan Penggugat ( Posita) angka/point (8) halaman 9 “ Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq Yang Mulia Ketua/anggota majelis hakim yang

Hal. 66 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



memeriksa dan mengadili perkara untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No.115/Pdt.P/2022/PN.Mtr Tanggal 20 Juni 2022 karena dalil dalil yang disampaikan tidak utuh dan tidak melibatkan Para Penggugat “.

2. Selanjutnya dalam Petitum point (5) : Menyatakan Hukum membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No.115/Pdt.P/2022/PN.Mtr tanggal 20 Juni 2022.

3. Memperhatikan Posita dan Petitum Penggugat di atas, maka Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili Perkara Pembatalan atas Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No.115/Pdt.P/2022/PN.Mtr tanggal 20 Juni 2022, karena menurut Undang Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, bahwa Upaya Hukum terhadap Penetapan Pengadilan adalah KASASI.

4. Bahwa Tindakan Tergugat (3 ) dan Tergugat (4) berupa pemberesan dalam bentuk AKTA NOTARIS EDDY HERMANSYAH No. 17 Tanggal 21 September 2022 dan Perbaikannya dengan AKTA NOTARIS EDDY HERMASYAH No.22 Tanggal 23 September 2022 .dan telah diumumkan dalam Massmedia /Koran tanggal 23 September 2022, Tanggal 3 Oktober 2022, dan 10 Oktober 2022 yang kemudian disyahkan oleh Menkumham No. AHU-AH.01.03-00501 Tanggal 23 NOPEMBER 2021. Maka tindakan Tergugat (3) dann Tergugat (4) telah syah secara hukum. Oleh sebab itu jika ingin membatalkan tindakan Tergugat (3) dan Tergugat (4) harusnya di ajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Keputusan dari Menteri Hukum dan Ham cq No. AHU-AH.01.03-00501 Tanggal 23 NOPEMBER 2022.

5. Berdasarkan argumentasi hukum/alasan eksepsi di atas, maka Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili perkara ini.

#### **IV. Jawaban Gugatan.**

1. Bahwa bagian-bagian dalam eksepsi tersebut di atas adalah merupakan bagian tak terpisahkan dari jawaban gugatan Tergugat -3 dan Tergugat -4 ini.

Hal. 67 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





2. Bahwa seluruh dalil gugatan Para Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -3 dan Tergugat -4 dengan tegas menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 1, angka 2, angka 3.a, 3.b, 3.c., angka 4 (angka 4.1. angka 4.2), angka 5, seluruhnya adalah dalil gugatan yang tidak berdasarkan hukum dan tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -3 dan Tergugat -4 dengan tegas menyatakan menolaknya.

**a. Tergugat 2 melakukan pelanggaran Prinsip “ Fiduciary Duty “**

Bahwa dalam hukum perusahaan dikenal suatu doktrin dengan nama “ Fiduciary Duty “, dimana seorang direktur harus bekerja secara jujur dan dipercaya.

Bahwa perbuatan Tergugat -2/Mahesh Narayan yang mengaku selaku Direktur PT. Istana Cempaka Raya tanggal 9 Desember 2021 melakukan Perjanjian Sewa Menyewa atas Aset PT. Istana Cempaka Raya Mataram (saat PT. ISTANA CEMPAKA RAYA MATARAM belum dibubarkan/likuidasi) dengan Penggugat -1/Perusahaan/Badan Hukum Axlo Foundation diwakili Direkturnya JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER alias JURRIAN DE REIJER/Penggugat -2, Warga Negara Spanyol, **tanpa adanya Persetujuan dari seluruh pemegang saham atau dari Dewan Komisaris/Komisaris PT. Istana Cempaka Raya yakni TJOE MIEN SASMINTO/sekarang Tergugat -1** atas sebagian bidang tanah seluas 30 are dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20 tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat **dan** atas sebagian bidang tanah seluas 24 are dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21 tanggal 5 Agustus 1997, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang keduanya/seluruhnya seluas 54 are.

Hal. 68 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





Tindakan Sewa Meyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat-1 adalah perbuatan hukum yang cacat hukum karena Tergugat-1 menyalahi prinsip Fiduciary Dati yaitu bertindak secara tidak jujur tanpa sepengetahuan Tergugat-1, sehingga dapat merugikan Perusahaan PT.Istana Cempaka Raya.

Oleh karena itu sudah sepatutnya dinyatakan batal dan ditolak seluruhnya.

- Bahwa oleh karena perjanjian-perjanjian sewa sebagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20 dan No. 21 sebagaimana disebut di atas tidak ada/tidak mendapat persetujuan dari Komisaris PT. Istana Cempaka Raya, kemudian tidak ditemukan dokumen perjanjian sewa menyewanya dan bukti pembayarannya sewa tidak ditemukan oleh Tergugat-3 dan Tergugat -4 . Maka Tergugat 3 dan Tergugat 4 tidak terikat oleh hubungan hukum yang illegal yang dilakukan Tergugat -1 dengan Para Penggugat .dan juga tidak mengikat kepada PT. Istana Cempaka Raya (dalam Likuidasi). Akan tetapi menjadi tanggung gugat Tergugat -2/Mahesh Narayan sendiri pribadi. Bahwa oleh karena itu pekerjaan Tergugat -3 dan Tergugat -4 selaku Likuidator PT. Istana Cempaka Raya dalam Likuisdasi mengembalikan asset-asset PT. Istana Cempaka Raya kepada pemilik asal adalah perbuatan yang telah sesuai dengan hukum sebagai akibat hukum dari Pembubaran PT. Istana Cempaka Raya.

4. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat angka 6 dan juga tidak dapat dibenarkan dalil gugatan tersebut. Bahwa Tergugat -3 dan Tergugat -4 dalam melakukan pemeriksaan/penelitian untuk kepentingan pemberesan asset-asset dan harta-harta PT. Istana Cempaka Raya tidak pernah menemukan adanya pembayaran sewa tanah PT. Istana Cempaka Raya dan perjanjian-perjanjian sewa tanah asset PT. Istana Cempaka Raya sebagaimana dalam obyek sewa 1 dan obyek sewa 2 antara Tergugat -2/Mahesh Narayan dengan Para Penggugat.

Bahwa oleh karenanya Tergugat -3 dan Tergugat -4 dengan tegas menyatakan menolak dalil gugatan Para Penggugat tersebut.

5. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan menggugat Para Tergugat termasuk didalamnya ada Tergugat -3 dan Tergugat -4 dalam PT.

Hal. 69 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Istana Cempaka Raya sebagai Likuidator agar membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 115/Pdt.P/2022/PN.Mtr. tanggal 20 Juni 2022 pada hal Para Penggugat bukan pemegang saham dan juga bukan direksi, bukan komisaris, maka jelas gugatan Para Penggugat tersebut adalah gugatan yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

- Bahwa demikian juga ternyata Para Penggugat (dalam hal ini Penggugat -1/Axlo Foundation) yang dikatakannya sebuah Badan Hukum adalah merupakan suatu Yayasan (Foundation). Bahwa Axlo Foundation/Tergugat -1 adalah merupakan Yayasan Asing. Bahwa Yayasan Asing jika melakukan kegiatan di Indonesia harus mengacu pada Pasal 26 PP. 63 tahun 2008, sebagai berikut :

- Yayasan Asing dapat melakukan kegiatan di Indonesia hanya dibidang social, keagamaan , dan kemanusiaan;
- Yayasan Asing sebagaimana dimaksud untuk melakukan kegiatan di Indonesia harus bermitra dengan Yayasan yang didirikan oleh orang Indonesia yang mempunyai maksud dan tujuan yang sama dengan Yayasan Asing tersebut;
- Kemitraan sebagaimana dimaksud harus aman dari aspek politis, yuridis, dan sekuriti;
- Kemitraan Yayasan Asing dan Yayasan yang didirikan oleh orang Indonesia dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- Bahwa dalam gugatan Para penggugat tidak disebutkan dan tidak dilengkapi tentang kegiatan usaha dari Yayasan dan tidak disebutkan Akta Kerjasama Penggugat -1 dengan Yayasan di Indonesia, maka jelaslah tindakan Penggugat -1 yang melakukan kegiatan sewa menyewa lahan seperti gugatan Para Penggugat adalah "tindakan illegal dan melawan hukum".

- Bahwa demikian juga tindakan Penggugat -2, Penggugat -3 dan Penggugat -4 yang melakukan kegiatan usaha melakukan transaksi sewa menyewa dengan Tergugat -2 adalah tindalan yang illegal dan melawan hukum, karena dalam gugatan tidak dijelaskan tentang legalitas Para Penggugat dalam skema hukum menurut Undang-Undang No. 25 tahun

Hal. 70 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



2007 tentang Penanaman Modal Asing Jo. Peraturan BKPM No. 4 Tahun 2021 Jo. Peraturan Menteri Perdagangan No. 10/M-DAG/PER/3/2006.

Jadi jelaslah legal standing Para Penggugat adalah perusahaan asing yang secara illegal berusaha di Indonesia. Bahwa untuk itu Tergugat -3 dan Tergugat -4 akan melaporkan tindakan Para Penggugat ke Pejabat yang berwenang termasukke Mabes Polri atas tindakan pidana yang dilakukan oleh Para Penggugat.

- Bahwa oleh karena legal standing Para Penggugat tidak syah (*rechtsbekwamhedid*) menurut hukum Indonesia maka Para Penggugat tidak berwenang (*rechtbevoegheid*) melakukan tindakan hukum dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat haruslah di tolak.

6. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 9, angka 10, angka 11, angka 12, juga adalah dalil gugatan yang tidak benar. Bahwa Tergugat -1/Tjoe Mien Sasmino sebagai orang yang mengajukan Likuidator dan Pengadilan Negeri Mataram kemudian menetapkan Likuidator yang diajukan Tergugat -1 yakni Tergugat -3 dan Tergugat -4 tentu adalah orang-orang yang dipercaya dapat bekerja sesuai dengan hukum terkait pembubaran suatu badan hukum (Perseroan Terbatas). Bahwa dengan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Mataram tersebut-lah Tergugat -3 dan Tergugat -4 bekerja sebagai Likuidator.

- Bahwa oleh karena itu setelah adanya Pembubaran dari PT. Istana Cempaka Raya dan dalam melakukan pemberesan oleh Likuidator dan Likuidator berkeja sesuai dengan hukum dan bertanggung jawab kepada Pengadilan Negeri Mataram.

- Bahwa Tergugat -3 dan Tergugat -4 dalam menyelesaikan tugas sebagai Likuidator berpijak pada Neraca Laba Rugi Perusahaan PT. Istana Cempaka Raya (dalam likuidasi) yang mana :

- 1) Tergugat -3 dan Tergugat -4 telah berusaha menggunakan hukum (UU. No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas) sebagai pijakan dalam menyelesaikan tugas sebagai Likuidator.
- 2) Bahwa Tergugat (3) dan Tergugat (4) telah berusaha mencari pembukuaan yang dibuat oleh Tergugat ( 2) selaku

Hal. 71 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



direktur Perusahaan Istana Cempaka Raya. Akan tetapi Tergugat (2) ternyata tidak pernah membuat pembukuan perusahaan. Sehingga transaksi antara Para Penggugat dengan Tergugat-2 sama sekali tidak terekam dalam pembukuan perusahaan. Hal itu membuktikan transaksi sewa menyewa yang di dalilkan Penggugat antara Para Penggugat dengan Tergugat (2) bisa jadi adalah transaksi yang bersifat pribadi yang masuk ke kantong pribadi Tergugat (2) sehingga tidak bisa ditimpakan menjadi tanggung jawab Perusahaan atau tidak bisa dilimpahkan menjadi kesalahan Likuidator.

3) Bahwa berdasarkan kondisi diatas maka Tergugat (3) dan Tergugat (4) membuat dan memohon bantuan KANTOR AKUNTAN PUBLIK KHAIRUNNAS melakukan Audit, yang Lapornya Tergugat (3) dan Tergugat (4) terima pada tanggal 8 September 2022. Laporan audit inilah yang menjadi pijakan Tergugat (3) dan Tergugat (4) melakukan pemberesan asset. Jadi jelaslah tindakan Tergugat (3) dan Tergugat (4) telah sesuai dengan hukum (*rechtmatige daad*).

- Bahwa oleh karena itu jelas Likuidator dalam melakukan pemberesan telah bekerja sesuai hukum : sesuai dengan Laporan keuangan/Neraca PT. Istana Cempaka Raya yang telah di Audit oleh Kantor Akuntan Publik Auditor Independen Drs. Khaerunnas DS.Ak.CA.CPA.CPL.ACP, telah melakukan pengumuman-pengumuman : Pengumuman Nomor : 1./LIK.ICR/VII/2022 Tentang PT. Istana Cempaka Raya dibubarkan, Nompr : 2/LIK.ICR/IX/2022 tentang Pembagian Asset PT. Istana Cempaka Raya (pendeknya Likuidator telah bekerja sesuai hukum), namun tidak ada pihak ketiga atau siapapun termasuk Para Penggugat yang mengajukan keberatan kepada Likuidator sampai dengan pekerjaan Likuidator selesai secara hukum.

Hal. 72 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu maka jelas Tergugat -3 dan Tergugat -4 telah bekerja sesuai dengan hukum dan pekerjaan Likuidator sesuai hukum bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

- Bahwa demikian pula Tugas Tergugat (3) dan Tergugat (4) dalam menyelesaikan tugas selaku likuidator juga telah mengumumkan melalui media massa keputusan pembagian asset adalah sesuai dengan perundang undangan untuk memberikan waktu kepada pihak ketiga melakukan keberatan atas pembagian asset PT.Istana Cempaka Raya (dalam Likuidasi). Akan tetapi setelah menunggu sekian lama sesuai dengan Undang Undang tidak ada pihak ketiga yang berkeberatan, termasuk para Penggugat, maka Tergugat (3) dan Tergugat (4) melanjutkan proses hukum pembubaran ke Menteri Hukum dan Ham sampai lahirnya pengesahan No. AHU-AH.01.03-00501 Tanggal 23 NOPEMBER 2021.

- Bahwa berdasarkan argumentasi/uraian tersebut di atas, maka jika Penggugat tidak sependapat dengan Putusan Likuidator yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Ham, maka Penggugat dapat menggugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Jika Penggugat merasa dirugikan atas tindakan Tergugat (2) yang melakukan transaksi sewa menyewa atas nama pribadi atau bukan atas nama perusahaan, maka tentunya Penggugat dapat menggugat Tergugat (2) sebagai pribadi yaitu tindakan wanprestasi atau melawan hukum. Karena tindakan Tergugat (2) dalam melakukan sewa menyewa tersebut tidak mendapat persetujuan dari Komisaris, dan keuangan atas transaksi tersebut tidak tercatat dalam laporan perusahaan yang Tergugat (3) dan Tergugat (4) TIDAK TEMUKAN selama bertugas.

- Bahwa oleh karena pekerjaan Likuidator sesuai hukum maka jelas tidak ada suatu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat -3 dan Tergugat -4 selaku Likuidator.

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 13 adalah dalil yang tidak benar dan juga tidak dapat dibenarkan. Bahwa Tergugat -3 dan Tergugat -4 dengan tegas menyatakan menolaknya dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan para Penggugat ditolak seluruhnya.

Hal. 73 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





### III. Gugatan Rekonsensi.

1. Bahwa Tergugat -3 dan Tergugat -4 Konpensasi dalam rekonsensi ini disebut Para Penggugat Rekonsensi dan Para Penggugat Konpensasi disebut sebagai Para Tergugat Rekonsensi.
2. Bahwa seluruh dalil-dalil dan alasan hukum yang telah Tergugat -3 dan Tergugat -4 Konpensasi /Para Penggugat Rekonsensi uraikan dalam Jawaban Gugatan Dalam Konpensasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan gugatan Rekonsensi ini.
3. Bahwa akibat diajukan gugatan dalam perkara aquo oleh Para Tergugat Rekonsensi tanpa didasari alasan hukum yang kuat dan benar, maka perbuatan Para Tergugat Rekonsensi tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan berbagai kerugian baik secara materiil maupun moril bagi Para Penggugat Rekonsensi, yakni :
  - Kerugian materiil berupa waktu dan biaya-biaya menghadapi melakukan jawaban gugatan konpensasi dan tertundanya pekerjaan lain Para Likuidator/Para Penggugat Rekonsensi, tertundanya perdamaian antara Tergugat -1 Konpensasi dengan Tergugat -2 Konpensasi setiap bulannya Rp. 40.000.000,-- (empat puluh juta rupiah);
  - Kerugian imateriil/moril akibat adanya gugatan Para Tergugat Rekonsensi antara lain :
    - Adanya kesan di Masyarakat, relasi, dan pihak-pihak lain yang berasumsi bahwa Para Penggugat Rekonsensi yang menyebabkan adanya permasalahan dengan Para Tergugat Rekonsensi mengenai tidak terlaksananya penanaman modal asing di Lombok Barat;
    - Adanya isu-isu yang dilakukan oleh Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonsensi bahwa Para Penggugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan-perbuatan melawan hukum sehingga tidak dapat dilaksanakan penanaman modal asing di Lombok Barat maupun di Gili Nanggu, pada hal secara factual Para Tergugat Rekonsensi

Hal. 74 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak melakukan penanaman modal asing tersebut secara benar dan secara hukum di Gili Nangu;

Bahwa bila dihitung dengan nilai uang kerugian-kerugian imateriil/moril yang dialami oleh Para Penggugat Rekonpensi akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi tersebut adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,-- (sepuluh milyar rupiah).

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya Para Tergugat Rekonpensi dihukum membayar ganti rugi sebagaimana tersebut di atas kepada Para Penggugat Rekonpensi.

Bahwa berdasarkan seluruh Eksepsi, Jawaban gugatan Tergugat -3 dan Tergugat -4 dan Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi tersebut di atas maka dengan ini Tergugat -3 dan Tergugat -4 Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara perdata ini, berkenan menjatuhkan putusan :

## I. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat -3 dan Tergugat -4 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili perkara ini;
4. Menghukum Para Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara perdata ini;

## II. Dalam Provisi :

Menolak permohonan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menolak permohonan sita jaminan atas obyek sewa 1 dan obyek sewa 2;

## III. Dalam Pokok Perkara :

### Dalam Konpensi :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

### Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonpensi, Para Penggugat Rekonpensi

Hal. 75 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



telah mengalami kerugian materiil setiap bulan Rp. 40.000.000,-- (empat puluh juta rupiah);

4. Menyatakan secara hukum akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonsensi, Para Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian immaterial/moril bila dihitung dengan uang sebesar Rp. 10.000.000.000,-- (sepuluh lima milyar rupiah).
4. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi membayar ganti rugi materiil setiap bulan kepada Para Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 40.000.000,-- (empat puluh juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi membayar ganti rugi imateriil kepada Para Penggugat Rekonsensi sejumlah Rp. 10.000.000.000,-- (sepuluh milyar rupiah);

**IV. Dalam Konpensasi dan Rekonsensi :**

Menghukum Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonsensi membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara perdata ini.

Demikian Eksepsi dan Jawaban Gugatan Tergugat -3 dan Tergugat -4 Konpensasi serta Gugatan Rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi atas perhatian, pemeriksaan dan perkenan Majelis Hakim Yang Mulia diucapkan terima kasih.

**Jawaban Turut Tergugat I Konvensi :**

DALAM EKSEPSI:

Gugatan *ERROR IN PERSONA* (PENGGUGAT salah sasaran Pihak yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*));-----

- Bahwa Penggugat telah salah dalam menarik Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat sebagai Pihak TURUT TERGUGAT I dalam perkara 13/Pdt.G/2024/PN-Mtr, karena faktanya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat tidak pernah menerbitkan produk hukum berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00020, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, Nomor: 2120/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, Nomor: 2121/1997 atas nama PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, keduanya terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten

Hal. 76 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang saat ini menjadi obyek perkara dalam perkara ini.

Bahawa sebagaimana uraian di atas dapat disimpulkan jika Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat tidak ada hubungannya sama sekali dengan perkara ini. Oleh karena gugatan yang pihaknya tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara termasuk dalam gugatan *Error In Persona* Penggugat salah sasaran atas Pihak yang Digugat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*), maka gugatan *Error In Persona* merupakan gugatan yang cacat formil, sehingga gugatan yang cacat formil sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara ;-----
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT I;-----
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil gugatan PENGGUGAT lainnya sebagaimana telah di uraikan oleh TURUT TERGUGAT I sehingga pokok perkara ini menjadi satu kesatuan dengan eksepsi TURUT TERGUGAT I;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima, atau

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

## Jawaban Turut Tergugat II Konvensi :

Hal. 77 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



I. DALAM EKSEPSI

1. Kewenangan Absolut.

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 8 (delapan) memohonkan kepada Pengadilan Negeri Mataram untuk

“.....untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN Mtr, 20 Juni 2022 karena dalil-dalil yang disampaikan tidak utuh dan tidak melibatkan Para Penggugat.....”

yang dimana hal tersebut merupakan kewenangan absolut dari Mahkamah Agung Republik Indonesia dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Mataram. Bahwa dalam bukunya Yahya Harahap disebutkan beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap penetapan yaitu dengan mengajukan perlawanan terhadap permohonan selama proses pemeriksaan berlangsung, mengajukan gugatan perdata, mengajukan pembatalan kepada Mahkamah Agung atas penetapan dan mengajukan upaya Peninjauan Kembali (PK). Gugatan PENGGUGAT dapat dikatakan gugatan cacat formil, gugatan yang cacat formil seharusnya **ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

2. Gugatan Kabur (*Obscur Libelum*)

1. Gugatan PARA PENGGUGAT dikatakan sebagai gugatan kabur karena PARA PENGGUGAT mendalilkan gugatannya merupakan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). PARA PENGGUGAT dalam posita gugatannya lebih menekankan mengenai perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT yang dimana perjanjian dimaksud merupakan suatu peristiwa Wanprestasi yang disebabkan oleh ketidakmampuan PARA TERGUGAT dalam memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah dituangkan dalam perjanjian sewa – menyewa. Oleh karena demikian maka gugatan PARA PENGGUGAT termasuk ke dalam Wanprestasi. Gugatan PENGGUGAT dapat dikatakan gugatan cacat formil, gugatan yang cacat formil seharusnya **ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

Hal. 78 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





2. PARA PENGGUGAT dalam posita gugatannya mencampur adukkan antara perjanjian sewa menyewa dengan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram yang dimana kedua obyek gugatan dimaksud haruslah dipisahkan dan dilakukan gugatan yang berbeda sehingga Gugatan PENGGUGAT dapat dikatakan gugatan cacat formil, gugatan yang cacat formil seharusnya **ditolak atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

**3. *Objek Gugatan Tidak Jelas (Error in Objecto)***

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam posita gugatannya menyatakan obyek sewa menyewa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Sekotong Barat atas nama PT Istana Cempaka Raya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21/Sekotong Barat atas nama PT Istana Cempaka Raya. Berdasarkan ketentuan Pasal 46 huruf J Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan hak guna bangunan hapus karena pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak. Subyek hak dimaksud adalah badan hukum yang dalam hal ini PT Istana Cempaka Raya yang kemudian dibubarkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 115/Pdt.P/2022/PN.Mtr. Dengan adanya penetapan maka subyek hak diatas bidang tanah dimaksud sudah hilang dan secara langsung menghapus SHGB yang melekat diatasnya meskipun belum dicatatkan di Badan Pertanahan Nasional. Gugatan PENGGUGAT dapat dikatakan gugatan cacat formil, gugatan yang cacat formil seharusnya **ditolak atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

**4. *Error in Persona***

Bahwa Turut Tergugat II tidak seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 rumusan hukum kamar perdata angka 1 huruf d poin 1 dan 2 yang menyatakan bahwa kriteria badan pertanahan Nasional harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas bagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa antara lain:

Hal. 79 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



1. jika ada permohonan yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat maka BPN harus ditarik sebagai pihak atau;
2. Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak.

Gugatan PENGGUGAT dapat dikatakan gugatan cacat formil, gugatan yang cacat formil seharusnya **ditolak atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT II tidak akan menanggapi posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 1 sampai dengan 4, Posita gugatan angka 6 sampai dengan 7, dan Posita gugatan angka 9 sampai dengan 15 selanjutnya mohon dibuktikan dalam persidangan;
4. PARA PENGGUGAT dalam posita angka 5 (lima) menjadikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Sekotong Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21/Sekotong Barat sebagai obyek sengketa yang dimana berdasarkan ketentuan Pasal 46 huruf J Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dengan adanya penetapan maka subyek hak diatas bidang tanah dimaksud sudah hilang dan secara langsung menghapus SHGB yang melekat diatasnya meskipun belum dicatatkan di Badan Pertanahan Nasional;
5. PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 8 (delapan) memohonkan kepada Pengadilan Negeri Mataram untuk “.....untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN Mtr, 20 Juni 2022 karena dalil-dalil yang

Hal. 80 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



disampaikan tidak utuh dan tidak melibatkan Para Penggugat .....” yang dimana hal tersebut merupakan kewenangan absolut dari Mahkamah Agung Republik Indonesia dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Mataram. Bahwa dalam bukunya Yahya Harahap disebutkan beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap penetapan yaitu dengan mengajukan perlawanan terhadap permohonan selama proses pemeriksaan berlangsung, mengajukan gugatan perdata, mengajukan pembatalan kepada Mahkamah Agung atas penetapan dan mengajukan upaya Peninjauan Kembali (PK);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**PRIMAIR**

**I. DALAM EKSEPSI**

Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

**SUBSIDAIR**

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum .

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi telah mengajukan replik dan Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi telah mengajukan eksepsi kewenangan dan telah diputus Majelis Hakim dengan Putusan Sela tertanggal 31 Juli 2024 dengan amar sebagai berikut :

Hal. 81 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



**MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021, antara PT. Istana Cempaka Raya dengan Axlo Foundation, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda P -1;
2. Fotokopi Perjanjian Sewa tanggal 9 Desember 2021, antara PT. Istana Cempaka Raya dengan Axlo Foundation dan Robski Holding BV, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda P -2;
3. Fotokopi AMDAL PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -3;
4. Fotokopi IMB PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -4;
5. Fotokopi IZIN ALKOHOL PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -5;
6. Fotokopi translate Video Tjo Mien Sasmino/Tergugat 1 yang dikirimkan kepada Para Penggugat, melalui media komunikasi elektronik Whatsapp, setelah perjanjian sewa ditanda tangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat 2 (MAHESH NARAYAN) , telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda P -6;
7. Fotokopi Print Out Rekening Robski Holding B.V. dengan Nomor Rekening 58.71.89.649 (Prinsengracht 487-BG 1016 HP Amsterdam) pada Bank ABN-AMRO Postbus 283 1000 EA AMSTERDAM- BELANDA, pada tanggal 4 Mei 2017, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P -7;

Hal. 82 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



8. Fotokopi Print Out Rekening Robski Holding B.V. dengan Nomor Rekening 58.71.89.649 (Prinsengracht 487-BG 1016 HP Amsterdam) pada Bank ABN-AMRO Postbus 283 1000 EA AMSTERDAM- BELANDA, pada tanggal 4 Mei 2017, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P -8;
9. Fotokopi Print Out Rekening Robski Holding B.V. dengan Nomor Rekening 58.71.89.649 (Prinsengracht 487-BG 1016 HP Amsterdam) pada Bank ABN-AMRO Postbus 283 1000 EA AMSTERDAM- BELANDA, pada tanggal 15 Mei 2017, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P -9;
10. Fotokopi Print Out Internet Banking dengan Nomor Rekening 848-538250-838 HSBC BANK USA, pada tanggal 23 Mei 2017, fotokopi dari unduhan dan diberi materai, diberi tanda P -10;
11. Fotokopi Print Out Rekening dengan Nomor Rekening 60.28.93.224 pada Bank ABN-AMRO Postbus 283 1000 EA AMSTERDAM- BELANDA, pada tanggal 17 April 2017, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -11;
12. Fotokopi Print Out Rekening dengan Nomor Rekening 60.28.93.224 pada Bank ABN-AMRO Postbus 283 1000 EA AMSTERDAM- BELANDA, pada tanggal 17 April 2017, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -12;
13. Fotokopi Profil Perusahaan PT Istana Cempaka Raya, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P -13;
14. Fotokopi Penetapan Nomor 115/Pdt.P/2022/PN Mtr, pada Pengadilan Negeri Mataram, Fotokopi dari print dan diberi materai diberi tanda P -14;
15. Fotokopi Profil Perusahaan PT Istana Cempaka Raya, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P -15;
16. Fotokopi Buku Tanah No. 20, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai, diberi tanda P -16;
17. Fotokopi Buku Tanah No. 21, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai, diberi tanda P -17;
18. Fotokopi Surat Bagus Enrico & Parners Ref No: 397/BEP-BNB/X/2023 Perihal: Tuntutan Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama dan Pengembalian

Hal. 83 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





Uang Sewa, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda P -18;

**19.**Fotokopi Surat Bagus Enrico & Parners Ref No: 398/BEP-BNB/XI/2023 Perihal: Tuntutan Terakhir Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama dan Pengembalian Uang Sewa, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda P -19;

**20.**Fotokopi Foto pada objek sewa antara Penggugat 4 dengan Tergugat 2 (MAHESH NARAYAN), sebelum di lakukan pembayaran Sewa oleh Para Penggugat, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -20;

**21.**Fotokopi Foto penyiapan lahan (pemberesan dan pembersihan) yang dilakukan oleh Para Penggugat terkait dengan objek sewa sejak Februari 2019 sampai dengan Februari 2021, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -21;

**22.**Fotokopi Surat Bagus Enrico & Partners Ref No: 427/BEP-BNB/XI/2023 Perihal : Permohonan Informasi mengenai pendaftaran hak atas tanah di Gili Nanggu, tanggal 14 November 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P -22;

**23.**Fotokopi Surat Bagus Enrico & Partners Ref No: 444/BEP-BNB/XI/2023 Perihal: Informasi pelengkap Surat Permohonan Informasi atas pendaftaran hak atas tanah di Gili Nanggu, tanggal 29 November 2023, , telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda P -23;

**24.**Fotokopi Surat Hijrat Priyatno & Rekan No: 15.01/HP & R/II/2024 Perihal: Permohonan Pemblokiran SHGB No. 20 dan SHGB No. 21, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P -24;

**25.**Fotokopi Gambar Peta Topografi dan Batas Wilayah, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P -25;

**26.**Fotokopi Dokumen AXLO Foundation, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -26;

**27.**Fotokopi Akta ROBSKI HOLDING BV, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -27;

**28.**Fotokopi Invoice sejak tanggal 4 November 2019 sampai dengan 4 Desember 2019, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -28;

Hal. 84 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotokopi Invoice sejak tanggal 22 Januari 2020 sampai dengan 1 Februari 2020, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P -29;

30. Fotokopi Invoice sejak tanggal 1 Februari 2020 sampai dengan 15 Februari 2020, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai, diberi tanda P -30;

31. Fotokopi Invoice tanggal 30.11.2018 yang dibayar oleh Para Penggugat beserta design hotel dari PT. SOLUSI DESIGN INDONESIA, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda P -31;

32. Fotokopi Proposal Smart Energy Tech. solar + Battery System untuk Villa Nanggu, Gili Nanggu Lombok Indonesia, tertanggal 5 Februari 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda P -32;

33. Fotokopi Invoice pembayaran Para Penggugat untuk pembuatan gambar rencana dan 3d di Gili Nanggu Investment, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda P -33;

34. Fotokopi Perjanjian (Kontrak Agreement) antara Para Penggugat dengan PT Bumi Arsitektur Bali, tertanggal 30 Oktober 2019, fotokopi dari printout dan diberi materai diberi tanda P -34;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **ANTON JOEL CLARK**, di bawah Janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal Para Penggugat karena Saksi di kontrak untuk bekerja di perusahaan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi di kontrak dalam bidang untuk membersihkan lahan dan juga penggalian tanah untuk menanam pohon kelapa dan mengatur tanaman di lahan itu;
- Bahwa Saksi melakukan kontrak kerja sekitar tahun 2019;
- Bahwa Saksi kerja saat ini dengan MAHESH NARAYAN;
- Bahwa Saksi sebagai konsultan di Indonesia, Saksi turun terkait P21 karena untuk mengecek lokasi kontrak Para Penggugat;
- Bahwa Saksi menyewa alat berat sehingga menyewa 2 (dua) perahu;
- Bahwa Saksi menanam kelapa sebagai kontrak kerja;

Hal. 85 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Nilai kontrak Saksi dengan Penggugat II dan Penggugat IV adalah Saksi lupa detailnya berapa namun sekitar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sampai Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengerjakan pekerjaan kolam selama 6 (enam) minggu;
- Bahwa Tergugat II tidak ada keberatan pada saat saksi melakukan pekerjaan tersebut;
- Bahwa Rob adalah nama orang yaitu ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL;
- Bahwa Saksi kenal dengan ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL;
- Bahwa Saksi melakukan kontrak dengan ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ROBSKI HOLDING BV;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ROBSKI HOLDING BV ikut dengan pekerjaan tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER sudah 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi bertemu dengan JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER 2 (dua) kali;
- Bahwa Saksi di Gili Nanggu hanya dikontrak oleh ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara legal terkait pembagian-pembagian Gili Nanggu;
- Bahwa Saksi sudah menentukan pemaparan dan beberapa patokan yang di lakukan oleh juru ukur sehingga Saksi mengerjakan sesuai patokan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II pada tahun 2017;
- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat pada tahun 2019;
- Bahwa Objek sengketa tersebut akan dibangun rumah bambu;
- Bahwa ada 2 kapling yang dibangun, 1 untuk ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL dan 1 untuk MAHESH NARAYAN;
- Bahwa Terdakwa sering bertemu dengan Robert Servaas dan MAHESH NARAYAN, namun dengan Jurriaan hanya bertemu 2 (dua) kali;

Hal. 86 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa ada 2 (dua) bagian utara yang Saksi kerjakan dan yang menyuruh Saksi adalah ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah akan di bangun hotel atau tidak di lokasi tersebut namun MAHESH NARAYAN mempunyai mimpi untuk membangun hotel;
- Bahwa Saksi di kontrak oleh ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL;
- Bahwa Saksi tidak bekerja namun Saksi sebagai konsultan;
- Bahwa Saksi ada memiliki izin karena Saksi bekerja di Bali Landscape (merancang, merencanakan, membangun dan Memelihara taman dan ruang terbuka hijau);
- Bahwa Saksi ada memiliki izin untuk bekerja di indonesia sebagai arsitektur;
- Bahwa yang menjamin izin kepada Saksi adalah Pemerintah;
- Bahwa Saksi lupa berapa luas tanah yang dikerjakan;
- Bahwa Saksi disuruh bekerja oleh MAHESH NARAYAN;
- Bahwa Saksi bekerja dibayar bekerja oleh MAHESH NARAYAN;
- Bahwa Saksi bekerja di Gili Nanggu pada tahun 2019;
- Bahwa Saksi ada memiliki izin dalam bekerja;
- Bahwa Saksi melihat MAHESH NARAYAN datang pada saat penandatanganan kontrak kerja bersama temannya, istrinya dan ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL juga;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kontrak kerja ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL dan MAHESH NARAYAN;
- Bahwa MAHESH NARAYAN membuat perjanjian melalui surat ;
- Bahwa Saksi bekerja di Gili Nanggu hanya 2 (dua) kali;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kontrak antara MAHESH NARAYAN dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah bekerja pada tahun 2017 Saksi bekerja di bagian ekologis untuk membersihkan lahan;
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi bekerja untuk MAHESH NARAYAN;
- Bahwa pada tahun 2017 sudah ada resort yang sudah tua dan rusak pada saat Saksi bekerja;

Hal. 87 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa Saksi tidak mengetahui surveyor yang memasang patok untuk di area;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi kerja sebelum covid dan lupa tahun berapa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah patokan sudah dibangun/tidak;
- Bahwa masalah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah karena ada 3 (tiga) pihak yang sedang bermasalah (ada pihak yang bilang ini punya dia, dan ada yang bilang punya dia juga, dan ada pihak yang bilang belum dibayar);
- Bahwa Saksi mengetahui Para Penggugat membeli dari MAHESH NARAYAN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah objek sengketa atau sewa tanah, Para Penggugat bilang Robert Servaas yang memilikinya karena bukan pekerjaannya untuk mengetahui itu;

Terhadap keterangan Saksi Para pihak akan menangapinya dalam kesimpulan ;

**2. Saksi CHARLES FREDERICK HEARIN** di bawah Janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Profesi Saksi adalah sebagai arsitek di Bali;
- Bahwa Saksi arsitek di Bali dan ada perusahaan yang bernama Inspiral;
- Bahwa Saksi pernah menggambar patok suruhan dari JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER dan ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL;
- Bahwa Saksi di berikan oleh JURRIAN MICHIEL MARIE DE REIJER dan ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL berupa fotografi;
- Bahwa Saksi datang ke Gili Nanggu 1 (satu) kali;
- Bahwa pada saat Saksi ke lokasi kolam renang belum ada;
- Bahwa yang di desain oleh Saksi adalah private villa;
- Bahwa Letak atau tempat yang di desain oleh Saksi di bagian Utara;
- Bahwa pada saat Saksi datang ke Gili Nanggu tidak ada masalah dan terasa aman;
- Bahwa Nilai kontrak desain arsitek diberikan yaitu 6 bulan;

Hal. 88 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa Nilai kontrak dibayar 25US\$ , yang sudah dibayar baru 90% sekitar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui blok yang di sewa;
- Bahwa Lokasi tersebut akan dibangun villa dari bambu;
- Bahwa pada saat Saksi melakukan riset Saksi bertemu dengan ANTON JOEL CLARK;
- Bahwa ada kontrak tertulis antara Saksi dengan ROBERT SERVAAS VAN ROZENDAAL berupa perjanjian kontrak;

Terhadap keterangan Saksi Kuasa Para Pihak akan menangapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi telah pula mengajukan Ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Ahli H. ARI WAHYUDI HERTANTO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli menjadi dosen di Univesitas Indonesia dan Trisakti;
- Bahwa apabila ada pembubaran PT sudah ada di atur di Undang-Undang PT;
- Bahwa likuidasi Pembubaran PT bisa dilakukan dikarenakan oleh beberapa hal yaitu manajemen dan tidak ada bisnis;
- Bahwa apabila PT melakukan pembubaran harus ada mekanisme rapat umum pemegang saham;
- Bahwa likuidasi harus ada keputusan 3/4 dari total saham;
- Bahwa apabila Komisaris melakukan pengawasan dan bisa merekomendasi serta memiliki kewenangan berdasarkan UU keputusan ada di pemegang saham, yaitu direksi yang menjalankan usaha;
- Bahwa yang melakukan pemberesan dalam perseroan adalah likuidator;
- Bahwa dalam proses likuidasi yang bertanggungjawab adalah Likuidator yang memiliki kewajiban yaitu kewajiban pajak, tenaga kerja, kepada sektor keuangan sampai akhirnya betul-betul ditutup;
- Bahwa dalam pemberesan harus berkomunikasi ke pemegang sahab karena direksi sudah dibekukan;

Hal. 89 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa salah satu tugas Likuidator adalah melakukan verifikasi;
- Bahwa Ahli menyebutkan perusahaan bermacam macam ada yang bermodal kecil, menengah dan besar ada perusahaan yang melibatkan keluarga, orang asing, negara dan badan usaha milik daerah juga perlu dilihat dari skala;
- Bahwa yang berkaitan dengan modal asing tidak cukup dengan surat kabar lokal harus melalui surat kabar nasional;
- Bahwa Iya, di satu sisi harus melakukan publikasi karena dari segi kepentingan untuk publik mengetahui;
- Bahwa menurut Ahli tidak, karena apabila setiap tindakan hukum yang dilakukan direktur dalam menjalankan perseroan hanya tindakan tertentu yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan atau yang bersifat strategis, seperti transaksi bernilai besar atau perubahan signifikan, yang memerlukan persetujuan komisaris sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT);
- Bahwa dalam pembubaran sewa menyewa apabila subjek hukum sudah tidak ada sewa menyewa tetap berlaku berdasarkan Undang-Undang;
- Bahwa tidak mempunyai likuidasi, namun penyewa dapat memiliki hak tertentu atas tanah tersebut sesuai dengan perjanjian sewa yang disepakati;
- Bahwa pembubaran PT (Perseroan Terbatas) dapat dilakukan melalui RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham);
- Bahwa Iya benar, sesuai dengan pasal 147 Ayat 1 Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT) menyebutkan bahwa pemberitahuan pembubaran PT yang dilakukan melalui media massa harus bersifat komulatif;
- Bahwa direksi tidak boleh mengendalikan perusahaan yang sudah melakukan pembubaran. Perusahaan dibubarkan melalui keputusan RUPS atau putusan pengadilan, perusahaan memasuki proses likuidasi, dan segala kegiatan operasional dihentikan;
- Bahwa yang bertanda tangan atas pembubaran PT adalah Direktur;

Hal. 90 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa perjanjian yang tidak diakui termasuk Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa Ahli tidak mengetahui apakah perkara ini Perbuatan Melawan Hukum atau wanprestasi;
- Bahwa likuidasi yang dimaksud adalah proses yang terjadi setelah pembubaran PT. Pembubaran adalah keputusan untuk mengakhiri eksistensi perusahaan, sementara likuidasi adalah proses penyelesaian kewajiban-kewajiban perusahaan setelah pembubaran tersebut;
- Bahwa bisa apabila Pt tersebut sudah tidak berjalan atau aktif;
- Bahwa bisa dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum jika dilakukan dengan cara yang melanggar hukum, peraturan yang berlaku, atau ketentuan yang ada dalam ADRT perusahaan. Tidak semua perjanjian yang dilakukan oleh direktur akan dianggap melawan hukum, tetapi ada beberapa kondisi di mana tindakan tersebut dapat berpotensi menjadi perbuatan melawan hukum;
- Bahwa keahlian yang dimiliki oleh Ahli sebagai hukum dasar,perikatan, dan perushaaan kepailitan;
- Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata syarat subjektif terdiri dari kesepakatan para pihak dan kecakapan, sedangkan syarat perjanjian objektif yaitu adanya objek tertentu dan kausa yang halal;
- Bahwa kesepakatan para pihak ada iktikad baik sudah ada dalam pasal 1338 KUHPerdata;
- Bahwa syarat subjektif yang dimaksud adalah berkaitan dengan orang atau para pihak yang melakukan perjanjian;
- Bahwa ketika ingin mengajukan suatu perikatan atau perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik;
- Bahwa perbedaan perjanjian dengan Perbuatan Melawan Hukum cukup signifikan Perbuatan Melawan Hukum tersebut ada dasarnya kerugian;
- Bahwa sudah ada kesepakatan maka perjanjian itu sudah ada;
- Bahwa Saksi tidak paham dengan hukum acara karena saksi sebagai hukum dasar,perikatan, dan perushaaan kepailitan;
- Bahwa AD RT dalam perusahaan harus ditaati;

Hal. 91 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa yang harus membuat adalah direksi, apabila direksi tidak membuat fiducia tersebut dilanggar;
- Bahwa konsekuensi hukum melebihi sewa menyewa terhadap lahan tersebut jika dilakukan perjanjian yang tidak ada batas waktu yaitu batal demi hukum;
- Bahwa dalam pasal 1338 ayat 3, perjanjian tersebut bisa dianggap batal demi hukum;
- Bahwa janji tidak harus dibuat secara tertulis yaitu BW didalam civil law apabila tidak ada saksi tetap sah selama memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara;
- Bahwa cara PT dibubarkan melalui sumber pemegang saham dan putusan pengadilan;
- Bahwa pemberitahuan pembubaran PT bisa hanya lewat orang saja;
- Bahwa berita negara dengan koran itu sama Menurut Ahli berbeda karena berita negara memiliki kekuatan hukum yang sah;
- Bahwa AD RT (Anggaran Dasar dan Rumah Tangga) dan UU No. 40 Tahun 2007 (Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas) adalah dua hal yang berbeda dalam konteks hukum Indonesia;
- Bahwa jika tidak disesuaikan, maka AD RT tersebut berisiko tidak sah atau berpotensi menimbulkan sengketa hukum;

Terhadap keterangan Ahli Kuasa Para Pihak akan menangapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Pendirian PT. ISTANA CEMPAKA RAYA Akta Notaris MAUDY MARGRETHA RARUNG, SH., Akta No. 18 tanggal 19 April 2005, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda T I-1a;
2. Fotokopi Keputusan DEPARTEMEN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA Nomor : C-19350 HT.01.TH..2005. TENTANG PENGESAHAN AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA, ditetapkan di Jakarta Pada Tanggal 13 Juli 2005. Yang memutuskan :

Hal. 92 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama : Mengesahkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Istana Cempaka Raya NPWP. 02.231.922.2-911.000 berkedudukan di Mataram, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda T I-1b;

3. Fotokopi Akta Tanggal 29 Nopember 2010 Nomor : 51 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Perseroan PT. Istana Cempaka Raya. Akta Notaris ASWENDI KAMULI, SH. Notaris di Jakarta, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda TI -2a;

4. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-04596.AH.01.02. Tahun 2011 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-2b;

5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. ISTANA CEMPAKA RAYA. Nomor : 137 Tanggal 26 Nopember 2013. Notaris DR. Irawan Soerodjo, SH.MSi. berkedudukan di Jakarta, , telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-3a;

6. Fotokopi Surat Sertifikat Saham atas nama Tjoe Mien Sasmino Dalam Asiaprise Limited. Nomor Perusahaan/Company Number : 126685. Didirikan di SEYCHELLES/Incorporated in SEYCHELLES. Nomor Sertifikat/Certificates : 8. Jumlah Saham/No of Shares : 49, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda T I-3b;

7. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-64078. AH.01.02. Tahun 2013 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan. Tanggal 06 Desember 2013, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-3c;

8. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan diluar Rapat Umum Pemegang Saham PT. Istana Cempaka Raya, tanggal 8 Mei 2015 Nomor : 15. Akta Notaris ASHOYA RATAM , SH.M.Kn. Notaris dan PPAT. Di Kota Jakarta Selatan, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda T I-4a;

9. Fotokopi Surat Kementrian Hukum Dan hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Jakarta kepada Notaris ASHOYA RATAM, SH.M.Kn. di Jl. Suryo No. 54 Jakarta Selatan, Nomor : AHU-AH.01.03-0936923. Tanggal 4 Juni 2015. Perihal : Penerimaan

Hal. 93 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-4b;

**10.** Fotokopi Surat Notaris ASHOYA RATAM, SH.M.Kn. kepada SASMINTO PT. Istana Cempaka Raya. Tertanggal 5 Januari 2015, Nomor : 287/VI/2015. Perihal : Surat Keputusan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia – Jakarta, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-4c;

**11.** Fotokopi Pemberitahuan dari Notaris ASHOYA RATAM, SH.M.Kn. tentang surat bukti T. I. 4.b. dicetak dari Sistem Administrasi Badan Hukum, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I- 4d;

**12.** Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Umum Pemegang Saham PT. Istana Cempaka Raya, tanggal 11 Maret 2020, Nomor : 13. Notaris ASHOYA RATAM, SH.MKn. Notaris dan PPAT. Di Jakarta Selatan, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda TI -5a;

**13.** Fotokopi Surat Kementerian Hukum Dan hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Dan Hukum Jakarta Nomor : AHU-AH.01.03.0145570, tertanggal Jakarta 16 Maret 2020 kepada Notaris ASHOYA RATAM., M.Kn. di Jakarta Selatan : Perihal Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-5b;

**14.** Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU- 0022915.AH.01.02. TAHUN 2020. TENTANG PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, Tanggal 16 Maret 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-5c;

**15.** Fotokopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0022915.AH.01.02. TAHUN 2020 TENTANG PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-5d;

**16.** Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Istana Cempaka Raya Nomor : 20 Tanggal 24 November 2020. Notaris : SULASMIN,

Hal. 94 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH.M.Kn, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-6a;

**17.**Fotokopi Surat Kementrian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum tanggal 14 Desember 2020 yang ditujukan kepada Notaris SULASMIN, SH.M.Kn., telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-6b;

**18.**Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Istana Cempaka Raya Nomor : 1 tanggal 09 Juli 2021. Akta Notaris SULASMIN, SH.M.Kn. Kabupaten Bekasi, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-7a;

**19.**Fotokopi Surat Kementrian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kepada Notaris SULASMINI, SH.M.Kn. Notaris di Kabupaten Bekasi. Tanggal 31 Juli 2021. Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-7b;

**20.**Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 115/Pdt.P/2022/PN.Mtr. tanggal 20 Juni 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-8;

**21.**Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 110/Pdt.G/2023/PN.Mtr. tanggal 10 Oktober 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda TI -9;

**22.**Fotokopi Akta Pernyataan Pembubaran PT. Istana Cempaka Raya Nomor : 02 tanggal 16 Juli 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-10;

**23.**Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20, Tanggal 5 Agustus 1997, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Gambar Situasi : tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997, Luas 60.000 m2, atas nama PT. Istana Cempaka Raya berkedudukan di Mataram, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-11;

**24.**Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21, Tanggal 5 Agustus 1997, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok

Hal. 95 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Gambar Situasi : tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997, Luas 63.335 m2, atas nama PT. Istana Cempaka Raya berkedudukan di Mataram, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-12;

**25.** Fotokopi Akta Jual Beli Nomor ; 324/2005 tanggal 29 Agustus 2005, Pejabat Pembuat Akta Tanah : MOCHAMMAD AZIZ, Sarjana Hukum, Kabupaten Lombok Barat, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-13;

**26.** Fotokopi Akta Jual Beli Nomor ; 325/2005 tanggal 29 Agustus 2005, Pejabat Pembuat Akta Tanah : MOCHAMMAD AZIZ, Sarjana Hukum, Kabupaten Lombok Barat, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-14;

**27.** Fotokopi LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN Atas Laporan Keuangan PT. ISTANA CEMPAKA RAYA Per 31 Desember 2021. Nomor : 00002/2.1084/AU.2/05/0799-1/1/I/2022. Tanggal Mataram, 28 Januari 2022. Auditor : Drs. Khairunnas DS., CPA., CPI., ACPA., telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-15;

**28.** Fotokopi LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN Atas Laporan Keuangan PT. ISTANA CEMPAKA RAYA Per 31 Juli 2022. Nomor : 00017/2.1084/AU.2/05/0799-1/1/IX/2022. Tanggal Mataram, 08 September 2022. Auditor : Drs. Khairunnas DS., CPA., CPI., ACPA., telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-16;

**29.** Fotokopi Pernyataan JUSUF RAHMAT SANTOSA, tanggal 14 Oktober 2024, lahir di Denpasar, tanggal 14 Juli 1968, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Marlboro No. 29 Perum Bumi Gora RT/RW. 009/279, Kelurahan Turida, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, , telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-17;

**30.** Fotokopi Surat Pernyataan JONATHAN WALEWANGKO, tanggal 10 Oktober 2024, Laki-laki, Agama Kristen, lahir di Tanjung Pinang, tanggal 30 Juni 1963, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Simprug Diporis, Blok D7 No. 46, Kelurahan Poris Jaya, Kecamatan Batu

Hal. 96 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T I-18;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 115/Pdt.P/2022/PN. Mtr tertanggal 20 Juni 2022, Sesuai dengan print diberi tanda T II-1;
2. Fotokopi Akta Perdamaian Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mtr tertanggal 10 Oktober 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-2;
3. Fotokopi Daftar Pemegang Saham Asiaprize tertanggal 03 Februari 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-3;
4. Fotokopi Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup> antara PT Istana Cempaka Raya dengan Axlo Foundation dan Robski Holding BV. ("**Perjanjian 1**"), telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-4;
5. Fotokopi Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas sebidang tanah seluas 5.400 M<sup>2</sup> antara PT Istana Cempaka Raya dengan Axlo Foundation. ("**Perjanjian 2**"), telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20 tanggal 5 Agustus 1997 atas nama PT Istana Cempaka Raya, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda T II-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21 tanggal 5 Agustus 1997 atas nama PT Istana Cempaka Raya, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda T II-7;
8. Fotokopi Perjanjian tertanggal 25 April 2017 antara Rob Van Rozendaal dengan Manor Investment Holdings Ltd, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda T II-8;
9. Fotokopi Perjanjian tertanggal 2 Mei 2017 antara Manor Investment Holdings Ltd. dengan Rob Van Rozendaal dan Jurriaan De Reijer, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda T II-9;

Hal. 97 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



**10.**Fotokopi Perjanjian tertanggal 22 Januari 2018 antara Manor Investment Holdings LTD. dengan Rob Van Rozendaal, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-10;

**11.**Fotokopi Perjanjian tertanggal 22 Januari 2018 antara Manor Investment Holdings LTD. dengan Stichting Vermogensbehoud, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-11;

**12.**Fotokopi Perjanjian tertanggal 13 April 2018 antara Manor Investment Holding LTD. dengan Rob Van Rozendaal, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda T II-12;

**13.**Fotokopi Addendum Perjanjian tertanggal 18 Juni 2019 antara Manor Investment LTD. dengan Rob Van Rozendaal dan Stichting Vermogensbehoud, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-13;

**14.**Fotokopi Perjanjian Novasi tertanggal 29 Juni 2020 antara Manor Investment LTD. dengan Rickshaw Investment Limited, Rob Van Rozendaal dan Stichting Vermogensbehoud, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-14;

**15.**Fotokopi Keputusan Bupati Lombok Barat No: 773/13/BLH-LB/2015 tentang Pemberian Izin Lingkungan Rencana Kegiatan Pembangunan Gili Nanggu Villa oleh PT Istana Cempaka Raya di Susun Tawun Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat tertanggal 05 Agustus 2015, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda T II-15;

**16.**Fotokopi Keputusan Bupati Lombok Barat No: 766.A/12/BLH-LB/2015 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Gili Nanggu Villa Oleh PT Istana Cempaka Raya di Susun Tawun Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat tertanggal 29 Juli 2015,fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda TII-16;

**17.**Fotokopi Keputusan Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Lombok Barat Nomor: 503.A1/60/BPMP2T-LB/IV/2016 tentang Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah untuk Pembangunan Hotel tertanggal 28 April 2016, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda T II-17;

**18.**Fotokopi Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Lombok Nomor: 503.A2/76/BPMP2T-LB/V/2016

Hal. 98 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 13 Mei 2016, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda T II-18;

**19.** Fotokopi E-mail korespondensi tertanggal 21 Februari 2023 dari akun [alwin@bepartners.co.id](mailto:alwin@bepartners.co.id) milik Alwin Widyanto Hartanto kepada akun [juribiza@aol.com](mailto:juribiza@aol.com) milik Jurriaan De Reijer, [bagus@bepartners.co.id](mailto:bagus@bepartners.co.id) milik Bagus Nur Buwono, dan akun [rob@vanrozendaal.com](mailto:rob@vanrozendaal.com) milik Rob van Rozendaal yang kemudian diteruskan kepada akun [mahesh@rickshawinvestments.com](mailto:mahesh@rickshawinvestments.com) milik Mahesh Narayan mengenai draft Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup> antara PT Istana Cempaka Raya dengan Axlo Foundation dan Robski Holding BV dan Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas sebidang tanah seluas 5.400 M<sup>2</sup> antara Axlo Foundation, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-19a;

**20.** Fotokopi E-mail korespondensi tertanggal 9 Maret 2023 dari akun [juribiza@aol.com](mailto:juribiza@aol.com) milik Jurriaan De Reijer kepada akun [mahesh@rickshawinvestments.com](mailto:mahesh@rickshawinvestments.com) milik Mahesh Narayan dan akun [rob@vanrozendaal.com](mailto:rob@vanrozendaal.com) milik Rob van Rozendaal mengenai draft final Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup> antara PT Istana Cempaka Raya dengan Axlo Foundation dan Robski Holding BV dan Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas sebidang tanah seluas 5.400 M<sup>2</sup> antara Axlo Foundation, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-19b;

**21.** Fotokopi Surat Pernyataan Mahesh Narayan Mengenai Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup> antara PT Istana Cempaka Raya dengan Axlo Foundation dan Robski Holding BV dan Perjanjian Sewa tertanggal 9 Desember 2021 atas sebidang tanah seluas 5.400 M<sup>2</sup> antara Axlo Foundation, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T II-20;

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

**1.** Fotokopi Putusan/Penetapan Pengadilan Negeri Mataram No. 115/pdt.P/2022/PN.MTR. Tanggal 27 april 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-1;

Hal. 99 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



2. Fotokopi Akta pernyataan Pembubaran PT. ISTANA CEMPAKA RAYA Nomor 02 Tanggal 16 Juli 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-2;
3. Fotokopi Pengumuman No. 1/LIK.ICR/VII/2022 pada surat kabar Lombok Post tanggal 18 Juli 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-3;
4. Fotokopi Pengumuman No. 1/LIK.ICR/VII/2022 pada surat kabar Lombok Post tanggal 19 Juli 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-4;
5. Fotokopi Pengumuman No. 1/LIK.ICR/VII/2022 pada surat kabar Lombok Post tanggal 20 Juli 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-5;
6. Fotokopi Laporan Auditor Independen atas Laporan Keuangan / Neraca PT. ISTANA CEMPAKA RAYA per 31 Desember 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-6;
7. Fotokopi Laporan Auditor Independen atas Laporan Keuangan / Neraca PT. ISTANA CEMPAKA RAYA per 31 Juli 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-7;
8. Fotokopi Akta No. 17 tanggal 21 September 2022, Laporan Akhir Pemberesan Aset PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-8;
9. Fotokopi Akta No. 22 tanggal 23 September 2022, Laporan Akhir Perbaikan Aset PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-9;
10. Fotokopi Laporan Akhir T3 dan T4 (Likuidator ke Ketua Pengadilan Negeri Mataram) Tanggal 11 Januari 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-10;
11. Fotokopi Pengumuman No. 2/LIK.ICR/IX/2022 Tentang Pembagian Asset PT. ISTANA CEMPAKA RAYA (Dalam Likuidasi) Sesuai akta Notaris Edy Hermansyah, SH, No.17.21 September 2022 pada harian umum surat kabar Radar Lombok tanggal 27 September 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-11;

Hal. 100 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





**12.** Fotokopi Pengumuman No. 2/LIK.ICR/IX/2022 Tentang Pembagian Asset PT. ISTANA CEMPAKA RAYA (Dalam Likuidasi) Sesuai akta Notaris Edy Hermansyah, SH, No.17.21 September 2022 pada harian umum surat kabar Radar Lombok tanggal 3 Oktober 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-12;

**13.** Fotokopi Pengumuman No. 2/LIK.ICR/IX/2022 Tentang Pembagian Asset PT. ISTANA CEMPAKA RAYA (Dalam Likuidasi) Sesuai akta Notaris Edy Hermansyah, SH, No.17.21 September 2022 pada harian umum surat kabar Radar Lombok tanggal 10 Oktober 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-13;

**14.** Fotokopi Pengumuman No. 3 2/LIK.ICR/IX/2022 Tentang Perlunasan dan Pembebasan Tanggung Jawab Team Likuidator PT. ISTANA CEMPAKA RAYA sesuai Akta Notaris Weny Ayu Haryono, SH, M.Kn, No. 04 Tanggal 20 Oktober 2022 pada harian umum surat kabar Radar Lombok tanggal 25 Oktober 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-14;

**15.** Fotokopi Surat No.AHU-AH.01.03-00501 Tanggal 23 November 2023. Prihal : Berakhirnya status badan hukum PT. ISTANA CEMPAKA RAYA. (Dalam Likuidasi) KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK Indonesia DIREKTORAT JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai diberi tanda T III,IV-15;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi telah pula mengajukan Ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Ahli Prof. Dr. H. DJUMARDIN. SH., M.Hum.,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa umumnya menyimpulkan likuidator pasal 1345 bahwa ada 4 (empat) dapat dikatan melawan hukum apabilaada kesalahan peraturan Undang-Undang, ada kesalahan sengaja baik atau tidak sengaja, kerugian materil dan inmateril, dan ada hubungan sebab akibat. Antara ada hubungan sebab akibat, bersifat komulatif baru bisa digugat berdasarkan aspek hukum yang berlaku;

Hal. 101 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





- Bahwa mengacu pada prinsip yaitu setiap putusan hakim tetap dikatakan benar, apabila kewenangan lembaga tertentu yang mengeluarkan putusan maka tuntaslah atau selesai tugas liquidator;
- Bahwa ada teknik struktur kontrak yaitu judul menyangkut hubungan apa yang akan dilakukan, komparasi (para pihak kedudukannya seperti apa), pendahuluan latar belakang yang melatarbelakangi seseorang menyadarkan hukum, batang tubuh yaitu hak dan kewajiban, dan penutup yaitu tanda tangan para pihak;
- Bahwa Seluruh struktur menentukan akibat masing-masing terkait dengan seperti bulan dan tahun pembuatan akibat hukum yang signifikan bisa timbul terjadinya sengketa antara pihak-pihak yang terlibat;
- Bahwa didalam pasal 3 dan 9 tentang arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa jika para pihak mencantumkan penyelesaian hukum hilangnya kewenangan hakim, gugurnya para pihak mengajukan gugatan ke pengadilan dan yang terakhir mengacu pada pasal 3 dan 11 penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang dapat dilakukan dengan keputusan arbitrase;
- Bahwa Adrt adalah suatu produk hukum yang menjadi acuan hukum untuk menjalankan aktivitas maka dalam konteks perusahaan sebagai Undang Undang, dan apabila tidak dilakukan konsekuensinya maka batal demi hukum sesuai dengan pasal 1320 ayat 4 kausa yang halal dalam suatu perjanjian;
- Bahwa Acuan umum dalam syarat sah perjanjian ada 4 kesekapakan, kecakapan, hal tertentu, kausa yang halal. Dalam doktrin diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dibagi 2 (dua) yaitu obyektif dan subyektif. Sedangkan konsekuensinya berbeda yaitu jika membuat perjanjian secara subyektif maka perjanjian tersebut dapat maka perjanjian bisa dibatalkan atau dianggap batal demi hukum sedangkan syarat obyektifnya tidak terpenuhi bisa dianggap batal demi hukum dan tidak dapat dipaksakan;
- Bahwa sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdata mengatakan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, secara subjektif itu kejujuran dan obyektif kepatutan;

Hal. 102 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa sesuai dengan asas kepribadian kontrak jika dalam suatu kontrak tidak bisa dibuktikan dengan suatu tanda tangan maka tidak bisa dikatakan terikat pada suatu kontrak;
- Bahwa ketika ada itikad baik maka bisa dikatakan sah jika tidak ada maka batal demi hukum ;
- Bahwa batal demi hukum harus melalui putusan hakim karena agar kepastian tersebut jelas diketahui oleh para pihak;
- Bahwa sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara perjanjian harus berdasarkan itikad baik yang berasal dari kejujuran dan kepatutan ;
- Bahwa yang harus dilakukan oleh notaris untuk memastikan persetujuan dari para pihak dalam perjanjian tersebut Notaris pasti akan membuat akta , dan menanyakan bagaimana prosedur ADRT dan pastinya menanyakan persetujuan para pihak;
- Bahwa Likuidator tidak bisa digugat secara langsung, tugas liquidator sudah selesai apabila ada putusan yang sudah keluar dan apabila ingin menggugat liquidator harus menghidupkan liquidator yaitu dengan cara mengajukan permohonan ke pengadilan;
- Bahwa Salah satu pemegang saham boleh mengajukan pembubaran perusahaan dengan alasan bahwa perusahaan tidak bisa dilanjutkan menjalankan usahanya apabila mereka bersepakat maka melalui rapat umum luas biasa bilamana didalam ADRT (Anggaran Dasar dan Rumah Tangga);
- Bahwa ketika menggunakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dengan jangka waktu berakhir maka bergantung dengan forum dan menggunakan ADRT (Anggaran Dasar dan Rumah Tangga) namun ada kecatatan yuridis maka penetapan pengadilan tersebut adalah jalan alternatifnya. Apabila suatu permasalahan pembubaran direktur tidak tahu dan diajukan oleh komisaris sedangkan laporan keuangan tersebut yang menandatangani adalah direktur apakah audit tersebut sah menjadikan alasan dasar;
- Bahwa Tugas direktur dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT) yaitu menjalankan perusahaan dan bertanggung jawabkan perusahaan;

Hal. 103 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tahap pemberesan termasuk tahap terakhir apabila sudah muncul berita negara. Tahap pemberesan berupa pengambilan keputusan di RUPS, penunjukan likuidator, penyelesaian kewajiban perusahaan, dan pembagian sisa aset;
- Bahwa dalam prosedur pengumuman oleh likuidator minimal 3 (tiga) kali , didalam surat kabar harian terkenal wajib mengumumkan;
- Bahwa bisa, ketika ingin menggugat likuidator silahkan mengajukan kembali permohonan untuk menghidupkan kembali peran dan tugas likuidator;
- Bahwa hapusnya perjanjian itu ada 3 , jangka waktu berakhir, kesepakatan para pihak, dan putusan pengadilan untuk menentukan legalitas hukum'
- Bahwa wanprestasi membutuhkan somasi sedangkan Perbuatan Melawan Hukum tidak membutuhkan somasi;
- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yaitu pada tingkah dan perbuatannya kalau wanprestasi berdasarkan waktu, keliru, dan tidak berprestasi sama sekali perlu dipertimbangkan apakah pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual atau apakah kontrak tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku;
- Bahwa Apabila berbicara dengan hak pastinya ke Pengadilan apabila dengan lembaga contohnya seperti BPN maka ke PTUN;
- Bahwa apabila likuidator menjalankan tugas karena kelalaian maka ia tidak mengingkari janji, apabila liquidator memberikan pembuktian bahwa tugasnya sudah selesai seperti keluarnya putusan maka pembubaran tersebut dapat dilakukan;
- Bahwa Jika itu kelalaian likudator maka harus ada pembuktian;
- Bahwa mengacu pada pasal 1576 KUHPerdara sewa menyewa tidak berhenti karena adanya jual beli, tetap berangsurang sewa menyewa itu dan masih tetap berlaku;
- Bahwa Ada prinsip kepercayaan dari PT bahwa pemegang saham percaya pada direktur yang merupakan sebagai tanggung jawab, ketika lalai atau sengaja namun dilakukan maka tanggung jawab tersebut adalah tanggung jawab pribadi;

Hal. 104 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa dalam konteks Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT), penanggung jawaban pelaksana keluar dan didalam adalah direktur;
- Bahwa Langkah pembuktian yang diperlukan jika terjadi perselisihan terkait perjanjian dengan dibuatkan akta di notaris;
- Bahwa apabila ada sisa aset perusahaan maka harus dibagikan secara rata ketika perusahaan tersebut melakukan pembubaran;
- Bahwa apabila pembatalan perjanjian sepihak, dan tidak memenuhi apa yang dituntut termasuk Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa dalam pasal 1338 KUHPdata harus dijalankan dengan itikad baik dengan adanya kejujuran dan kepatutan, apabila tidak ada itikad baik termasuk batal demi hukum;

Terhadap keterangan Ahli Kuasa Para Pihak akan menangapinya dalam kesimpulan ;

**2. Ahli M. HOTIBUL ISLAM. SH., M.Hum.,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa surat kuasa yang mencantumkan nomor sertifikat mengacu pada landasan selaku surat kuasa fungsinya harus koneksi harus ada relefansi mengenai subjek dan objek yang terdaftar dalam surat kuasa karena surat kuasa merupakan dasar untuk memberi kuasa;
- Bahwa apabila surat gugatan tidak sesuai dengan isi surat kuasa menurut ahli tidak sah;
- Bahwa ketika surat gugatan terbit duluan daripada surat kuasa maka konsekuensi hukumnya batal demi hukum;
- Bahwa tidak bisa, objek yang ada dalam surat kuasa bukan merupakan objek yang di kuasakan, karena landasan surat gugatan adalah surat kuasa;
- Bahwa memeriksa dan menyelesaikan sengketa perdata yang terikat perjanjian arbitrase, Para pihak yang bersengketa dapat memilih lembaga arbitrase untuk memberikan putusan, misalnya Badan Arbitrase. Klausula arbitrase mutlak mengikat para pihak yang membuatnya;
- Bahwa Jika perbuatan hukum sewa menyewa tidak sah secara hukum maka itu menjadi kewenangan arbitrase;

Hal. 105 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada pasal 10 UU No. 30 Tahun 1999 perjanjian arbitrase tidak menjadi batal disebabkan oleh meninggalnya salah satu pihak;
- Bahwa pada peraturan Mahkamah agung norma no 2 tahun 2019 tentang Mengatur pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadil perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan;
- Bahwa pada pasal 1337 KUHPer menjelaskan bahwa suatu sebab dianggap terlarang jika dilarang oleh undang-undang apabila melanggar aturan maka batal demi hukum;
- Bahwa kebenaran formal yaitu kebenaranyang didapatkan dari bukti-bukti formal yang diajukan dalam persidangan sedangkan Kebenaran materil yaitu kebenaran yang sebenar-benarnya yang dicari dalam proses pembuktian;
- Bahwa gugatan dapat diajukan eksepsi dimana Eksepsi diskualifikasi adalah eksepsi yang menyatakan bahwa penggugat adalah orang yang tidak mempunyai kualitas / berhak untuk mengajukan gugatan;
- Bahwa Jika penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tergugat, maka hal tersebut termasuk eksepsi error in persona karena menyatakan bahwa penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan;
- Bahwa Konsekuensi error in persona adalah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan;
- Bahwa Surat kuasa bisa batal demi hukum apabila memenuhi syarat formil, seperti tidak menyebutkan kedudukan para pihak atau kepentingan kuasa. Surat kuasa yang cacat formil akan membuat surat kuasa dan surat gugatan yang ditandatangani penerima kuasa menjadi tidak sah;
- Bahwa Surat kuasa bisa dibatalkan atau dicabut, baik secara tertulis maupun lisan dan kapan saja;
- Bahwa Surat kuasa dengan surat gugatan dikatakan sah apabila sudah sesuai yang menentukan sah adalah Majelis Hakim;
- Bahwa Spesialis ahli di Hukum Acara Perdata;
- Bahwa Ahli dengan PROF. ZAINAL ASIKIN ,S.H., S.U. yaitu teman di fakultas dibagian hukum bisnis;

Hal. 106 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada dasarnya Warga Negara Asing (WNA) memiliki hak untuk menggugat di Indonesia, asalkan memenuhi syarat yang berlaku. Di Indonesia, prinsip dasar yang mengatur gugatan adalah berarti bahwa pengadilan Indonesia berwenang mengadili perkara yang terjadi di wilayah Indonesia atau yang melibatkan pihak-pihak yang berada di Indonesia;
- Bahwa karena Warga Negara Asing (WNA) yang bersangkutan. Proses legalisasi di kedutaan bertujuan untuk menghindari adanya pemalsuan atau penyalahgunaan dokumen;
- Bahwa apabila ada pihak ketiga yang dirugikan tergantung mengajukan gugatan tergantung pada beberapa faktor dan apabila ada perjanjian arbitrase maka gugatan tidak dapat diajukan ke pengadilan umum;
- Bahwa Interpretasi dalam konteks perusahaan umumnya diperbolehkan, tetapi harus dilakukan dengan sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Terhadap keterangan Ahli Kuasa Para Pihak akan menangapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 September 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Para Penggugat Konvensi ;

Hal. 107 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa karena Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi, mengajukan eksepsi maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut :

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi mengajukan eksepsi pertama yaitu eksepsi gugatan Penggugat cacat formil dimana Penggugat I Konvensi, Penggugat II Konvensi Penggugat III Konvensi dan Penggugat IV Konvensi adalah lembaga/badan hukum/Yayasan dan atau pribadi-pribadi/subyek-subyek hukum yang berbeda-beda atau tidak merupakan dalam satu kesatuan Lembaga/badan hukum/pribadi (Penggugat I Konvensi/Yayasan, Penggugat II Konvensi dengan Penggugat III Konvensi, dan Penggugat IV Konvensi tidak ada hubungan batin dan demikian juga obyek sewanya juga dalam lokasi yang berbeda-beda dan berdiri sendiri-sendiri, demikian juga Perjanjian Sewa yang masing-masing tertanggal 9 Desember 2021 yang dijadikan pokok gugatan oleh Para Penggugat Konvensi yang kemudian menggugat Para Tergugat termasuk didalamnya adalah masing-masing berdiri sendiri dimana Penggugat I Konvensi yang diwakili Penggugat II Konvensi obyek sewanya mengenai tanah seluas 24 are dan 30 are sedangkan Penggugat III Konvensi yang diwakili Penggugat IV Konvensi obyek sewanya adalah tanah seluas 96,64 are, walaupun tanggal Perjanjian sewanya sama tanggalnya 9 Desember 2021, maka jelas gugatan yang demikian itu tidak bisa digabung dan sepatutnya berdiri sendiri masing-masing dalam suatu nomor yang berbeda sehingga gugatan komulasi yang demikian itu tidak memenuhi syarat formil gugatan komulasi dan oleh karenanya adalah gugatan yang cacat formil sehingga gugatan Para Penggugat haruslah tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa eksepsi pertama ini dari Tergugat I Konvensi ini sama dengan eksepsi pertama dari Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi ;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi ini Para Penggugat Konvensi dalam repliknya menyanggahnya dengan menyatakan bahwa berdasarkan Perjanjian tanggal 25 April 2017 antara Penggugat IV Konvensi dengan MANOR INVESTMENT HOLDING, LTD yang direktornya merupakan MAHESH NARAYAN, hal mana MANOR INVESTMENT HOLDING LTD dalam Perjanjian tersebut

Hal. 108 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencantumkan sebagai pemegang hak sewa/Pemilik SHGB gili nanggu melalui kepemilikannya atas PT. ISTANA CEMPAKA RAYA melalui akuisisi ASIA PRIZE LIMITED, sesuai dengan Posita poin Angka 3 huruf a Gugatan Para Penggugat Konvensi dan berdasarkan Perjanjian 2 Mei 2017 antara MANOR INVESMENT HOLDING, LTD selaku pemberi sewa dan Penggugat II Konvensi dan Penggugat IV Konvensi selaku penerima sewa atas tanah seluas 6000 M<sup>2</sup> terletak di Gili Nanggu Kabupaten Lombok Barat dengan tepi pantai sepanjang 60 M dalam SHGB No. 20 (gambar No 2120/1997) dan SHGB No. 21 (Gambar No 2121/1997) dengan Luas keseluruhan 123.335 M<sup>2</sup>, atas nama PT ISTANA CEMPAKA RAYA dimana perusahaan yang menyewakannya merupakan pemilik mayoritasnya, sesuai dengan Posita poin Angka 3 huruf b Gugatan Para Penggugat, Penggugat II Konvensi dan Penggugat IV Konvensi juga bertindak secara Pribadi yang menginisiasi perbuatan hukum sewa menyewa dengan Tergugat II Konvensi melalui perusahaan holdingnya dan dalam perjanjian tersebut menyebutkan juga selaku pemilik Mayoritas atas PT. ISTANA CEMPAKA RAYA, sehingga untuk menjamin kepastian Hukum Para Penggugat Konvensi melakukan Hubungan hukum dengan PT ISTANA CEMPAKA RAYA, sebagaimana dalil posita poin angka 5 (lima) Gugatan Para Penggugat, sehingga jelas Penggugat I Konvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi dan Penggugat IV Konvensi dapat mengajukan Gugatan secara Kumulatif (dapat digabung) maupun secara terpisah-pisah, karena jelas tertuang pada posita poin angka 5 (lima) huruf b Gugatan Penggugat bahwa objek sewa tersebut di sewa oleh Penggugat I Konvensi dan Penggugat III Konvensi, oleh karena itu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi tidak mengacu pada Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, karena pada objek sewa 2 dilakukan oleh Penggugat I Konvensi dan Penggugat III Konvensi sesuai dengan Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi sehingga eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Formil yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi pertama dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa gugatan komulasi dari beberapa Penggugat yang menggugat pihak Para Tergugat yang sama tentunya harus dilihat apakah di antara Para Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi ada hubungan

Hal. 109 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



yang erat dan berkaitan dengan perjanjian dan obyek yang dipermasalahkan dan dalam perkara ini di antara Para Penggugat Konvensi dengan obyek dan Para Tergugat Konvensi harus dilihat apakah masih terkait atau ada hubungan atau tidak dimana eksepsi pertama dari Tergugat I Konvensi ini yang sama dengan eksepsi pertama dari Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi dan juga berkaitan dengan eksepsi keempat dari Tergugat I Konvensi mengenai eksepsi gugatan Para Penggugat kabur dikarenakan Badan hukum yang tidak jelas status hukumnya dikarenakan Penggugat I Konvensi adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belize dimana Juriian Michiel Marie De Reijer Alias Jurrian De Reijer adalah Direktur dari Penggugat I Konvensi sehingga seharusnya Penggugat II Konvensi tidak lagi disebutkan sebagai Penggugat II Konvensi demikian pula Tergugat III Konvensi adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belanda dimana Penggugat IV Konvensi (Robert Servas Van Rozendaal Alias Rob Van Rozendaal) seharusnya tidak disebutkan sebagai Penggugat IV Konvensi;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi mendasari gugatannya dengan adanya 2 perjanjian yaitu perjanjian antara Penggugat I Konvensi yang diwakili Penggugat II Konvensi dengan PT ISTANA CEMPAKA RAYA yang diwakili oleh Direktornya yaitu Tergugat II Konvensi sebagaimana bukti surat P-1 dan adanya Perjanjian antara Tergugat I Konvensi yang diwakili Direktornya yaitu Penggugat II Konvensi dan Penggugat III Konvensi yang diwakili oleh Tergugat IV Konvensi selaku Direktornya dengan PT ISTANA CEMPAKA RAYA yang diwakili oleh Direktornya yaitu Tergugat II Konvensi sebagaimana bukti P-2 ;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi yang mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana dalil tersebut di atas berdasarkan dalil adanya perjanjian sebagaimana bukti surat P-1 dan bukti surat P-2 dan dalam bukti tersebut Penggugat II Konvensi sebagai Direktur bertindak mewakili Penggugat I Konvensi (AXLO FOUNDATION/Badan Hukum) dan bukan bertindak selaku pribadi dari Penggugat II Konvensi, begitu pula Penggugat III Konvensi dalam bukti tersebut bertindak sebagai Direktur ROBSKI HOLDING BV /Badan Hukum dan bukan sebagai pribadi dari Penggugat IV Konvensi ;

Menimbang bahwa dengan demikian Para Penggugat Konvensi yang dalam gugatannya mencantumkan Penggugat II Konvensi dengan Penggugat IV

Hal. 110 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Konvensi sebagai pihak yang terkait sehingga berhak memperoleh ganti rugi materil dan imateril dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi hingga dalam posita ke 14 dan petitum ke 9 gugatan Para Penggugat Konvensi yang memohon untuk “Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materil yang dialami Para Penggugat atas biaya sewa yang telah dikeluarkan akan tetapi tidak dapat memanfaatkan secara optimal yaitu berupa kerugian Kesempatan keuntungan yang seharusnya didapat dan Biaya operasional yang dikeluarkan dalam rangka persiapan, perencanaan aktifitas usaha kepada Para Penggugat masing-masing dengan nilai dan rincian sebagai berikut:

- Kerugian Materil berupa hilangnya Kesempatan Keuntungan yang seharusnya didapat Penggugat-1 dan Penggugat-2 sebesar Rp. 5,133,533,668.9- ditambah biaya operasional yang dikeluarkan sebesar \$65,000. atau Rp. 1,016,405,000. maka total kerugian materil adalah sebesar Rp.6,149,938,668,9- (enam milyar seratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah sembilan sen);
- Kerugian Materil berupa hilangnya kesempatan keuntungan yang seharusnya didapat Penggugat-3 dan Penggugat-4 sebesar Rp. 5,133,533,668.9- ditambah biaya operasional yang dikeluarkan sebesar \$65,000. atau Rp. 1,016,405,000. maka total kerugian materil adalah sebesar Rp.6,149,938,668,9- (enam milyar seratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah sembilan sen)

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi dalam gugatannya yang mengikut sertakan Penggugat II Konvensi dan Penggugat IV Konvensi sebagai pribadi dimana dalil posita dari gugatan Para Penggugat Konvensi ini dapat terlihat dimana dalam posita ke -3 gugatan Para Penggugat Konvensi ini dijabarkan bahwa yang melakukan perjanjian sewa menyewa adalah Tergugat II Konvensi melalui perusahaan holdingnya dengan Penggugat IV konvensi dan Penggugat II Konvensi, dengan demikian Para Penggugat Konvensi di dalam gugatannya tidak dapat memisahkan fakta hukum siapa yang melakukan perjanjian sewa menyewa apakah Penggugat II Konvensi

Hal. 111 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



dan Penggugat IV Konvensi selaku pribadi atau sebagai Direktur yang mewakili Penggugat I Konvensi dengan Penggugat III Konvensi, begitu pula dengan pembayaran sebagaimana dalil posita ke -4 yang dilakukan oleh Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi serta Penggugat III Konvensi dan Penggugat IV Konvensi yang berbeda dengan bukti surat P-1 dan bukti surat P-2 sehingga Para Tergugat harus dihukum karena Melakukan Perbuatan Melawan hukum dan dihukum untuk membayar ganti rugi materil selain kepada Penggugat I Konvensi (Badan Hukum AXLO FOUNDATION dan Penggugat III Konvensi (Badan Hukum ROBSKI HOLDING BV ) juga kepada Penggugat II Konvensi dan Penggugat IV Konvensi sebagaimana petitum kesembilan dan kesepuluh gugatan Para Penggugat Konvensi dengan demikian ada ketidak jelasan pihak apakah Penggugat II Konvensi dan Penggugat IV Konvensi bertindak sebagai pribadi dalam perjanjian tersebut ataupun mewakili sebagai Direktur dari AXLO FOUNDATION (Penggugat I Konvensi) dan ROBSKI HOLDING BV (Penggugat III Konvensi) dengan demikian Para Penggugat Konvensi yang menggabungkan gugatan dari dua perusahaan yang berbeda dengan dua obyek perjanjian yang berbeda kedalam satu gugatan yang masing – masing berbeda hak dan kewajibannya sehingga tidak terkait sebagaimana di dalam bukti surat P-1 dan bukti surat P-2 serta Para Penggugat Konvensi yang tidak bisa memisahkan pihak yang menggugat mewakili sebagai Badan Hukum atau sebagai orang pribadi dalam gugatannya sehingga nantinya akan membingungkan para pihak apakah gugatan Perbuatan Melawan hukum ditujukan kepada Para Tergugat Konvensi karena merugikan perusahaan AXLO FOUNDATION (Penggugat I Konvensi) dan ROBSKI HOLDING BV (Penggugat III Konvensi) ataupun merugikan juga pribadi Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV Konvensi secara pribadi sehingga menjadikan gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*) dan cacat formil dengan demikian beralasan untuk mengabulkan eksepsi sebagaimana eksepsi pertama dan keempat Tergugat I Konvensi dan eksepsi pertama dan keempat dari Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi ;

Menimbang bahwa karena eksepsi pertama dan keempat dari Tergugat I Konvensi ini dikabulkan oleh Majelis Hakim begitu pula eksepsi pertama dari

Hal. 112 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi lainnya dari Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi ;

## Dalam Provisi;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi dalam gugatannya mengajukan tuntutan Provisi yaitu untuk Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap objek Sewa, yakni:

1. Sebidang tanah seluas 5.400M<sup>2</sup>, yang merupakan gabungan 2 (dua) objek tanah yang masing-masing terdiri dari 3.000 M<sup>2</sup> yang termasuk dalam Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00020, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2120/1997 dan objek tanah seluas 2.400 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997 atas nama PT.Istana Cempaka Raya yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

### Objek sewa seluas 3.000 M<sup>2</sup>

Utara : Laut/Pantai;  
Timur : Bagian SHGB Nomor 20;  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 20;  
Barat : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2;

### Objek sewa seluas 2.400 M<sup>2</sup>

Utara : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2;  
Timur : SHGB Nomor 21/Objek Sewa 2;  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 21;  
Barat : Laut/Pantai;

2. Sebidang tanah seluas 9.684 M<sup>2</sup>, yang termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21, tanggal 5 Agustus 1997, NIB 23.01.01.01.3.00021, Gambar Situasi tanggal 4 Agustus 1997, No. 2121/1997, atas nama PT.Istana Cempaka Raya, yang terletak di Gili Nanggu, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang batas-batasnya:

Utara : Laut/Pantai;  
Timur : Objek Sewa 3.000 M<sup>2</sup>/ objek sewa 1;  
Selatan : Bagian SHGB Nomor 21;  
Barat : Objek Sewa 2.400 M<sup>2</sup>/Objek Sewa 1;

Hal. 113 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan *A Quo* terhadap objek Sewa beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang dikuasai secara melawan hukum oleh Para Tergugat dan/atau Pihak ketiga lainnya;

Menimbang bahwa atas tuntutan provisi dari Para Penggugat Konvensi ini Majelis Hakim menilai bahwa karena tidak ada sangkaan yang beralasan bahwa Para Tergugat Konvensi akan mengalihkan objek sewa tersebut di atas dan karena eksepsi dari Tergugat I Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi dikabulkan oleh Majelis hakim sebagaimana pertimbangan di atas maka beralasan hukum tuntutan provisi Para Penggugat Konvensi untuk ditolak;

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang bahwa karena eksepsi dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi dikabulkan oleh Majelis hakim sebagaimana pertimbangan dalam eksepsi maka dalam pokok perkara ini Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi serta Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sebagaimana dalil gugatan Rekonvensi tersebut di atas;

Menimbang bahwa karena dalam Konvensi, gugatan Para Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka dalam gugatan Rekonvensi ini Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Rekonvensi ini dan gugatan Para Penggugat Rekonvensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam Konvensi dan Rekonvensi ;

Hal. 114 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 162 RBg, Kitab Undang – undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi ;

#### Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi Para Penggugat Konvensi ;

#### Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.894.000,00 (Dua juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram pada hari Kamis tanggal 23 Januari 2025 oleh kami, Isrin Surya Kurniasih, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Lalu Moh Sandi Iramaya, S.H.,M.H. dan Glorious Anggundoro, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Jumat tanggal 31 Januari 2025 dengan dihadiri oleh Irfanullah, S.H.,M.H. sebagai

Hal. 115 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



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

Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Lalu Moh Sandi Iramaya, S.H.,M.H.

Isrin Surya Kurniasih, S.H.,M.H.

Ttd

Glorious Anggundoro, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Irfanullah, S.H.,M.H.

**Perincian Biaya :**

1. Materai	: Rp	10.000,00
2. Redaksi	: Rp	10.000,00
3. Sumpah	: Rp	-
4. Pemberkasan/ATK	: Rp	75.000,00
5. PNBP	: Rp	155.000,00
6. Panggilan	: Rp	444.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	: Rp	2.200.000,00

**Jumlah : Rp 2.894.000,00**

**(Dua juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ;**

Untuk turunan sesuai aslinya,

Panitera Pengadilan Negeri Mataram,

TTD

**I DEWA MADE AGUNG HARTAWAN, S.H.**

NIP. 19671121 199203 1 004

Hal. 116 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

**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)



Hal. 117 dari 117 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2