



PUTUSAN
Nomor 262 /PDT/2023/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

PT. BESTARI JAYA, berkedudukan di Jl. Dewi Sri No. 18B, Lingkungan Legian Kelod, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh BASTIAN, Direktur Utama PT. Bestari Jaya beralamat Jalan Nakula No. 18C Denpasar, Br./Link. Marga, RT/RW 000/000, Kelurahan Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Cahya Wulandari, SH, Irwandi Nurdin, SH., MH., MM., dan Bobby Vallando Valentino, BM., SH., I Ketut Sudarsana, SH.,MH. masing-masing adalah Advokat pada Kantor Hukum "Cahaya Irwandi Law Firm" yang beralamat di Jalan Kayu Agung I Blok A No. 14 Turangga Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Pelawan;

M e l a w a n

ABU DJAJA BUNYAMIN, Pekerjaan Direktur Utama PT. Bali Utama Cakrawala (Pengelola Discovery Mall), Jl. Kartika Plaza, Kuta, Bali, 80361, beralamat di Kav. Polri Blok E-I/1272 RT/RW 001/002, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nyoman Gede Antaguna, SE. SH., MH., dan I Kadek Dwi Septiawan, SH. Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Pengacara Antaredja Law Office, beralamat di Jalan Bedahulu No. 22 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23

Halaman 1 dari 9 hal. Putusan Nomor 262/PDT/2023/PT DPS



Oktober 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai
Terbanding semula Terlawan;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berturut-turut;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 262/PDT/2023/PT DPS tanggal 17 November 2023, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 262/PDT/2023/PT DPS tanggal 17 November 2023 tentang hari sidang;
3. Berkas perkara beserta lampirannya dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Pelawan semula Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

- Menolak perlawanan Pelawan semula Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan semula Tergugat adalah Pelawan yang tidak benar;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi Pelawan/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Pelawan/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.465.000,00 (dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk

Halaman 2 dari 9 hal. Putusan Nomor 262/PDT/2023/PT DPS



umum pada tanggal 27 September 2023 tanpa hadirnya kuasa Pelawan. Kemudian pada tanggal 5 Oktober 2023 Jurusita Pengganti memberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Denpasar melalui Pengadilan Negeri Bandung kepada kuasa Pelawan dan tanggal 17 Oktober 2023 Pembanding semula Pelawan mengajukan permohonan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 135/Akta. Pdt. Banding/2023/PN Dps. Permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 18 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah menyerahkan memori banding tanggal 24 Oktober 2023 yang diterima Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26 Oktober 2023. Selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 27 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Terlawan telah menyerahkan kontra memori banding tanggal 17 November 2023 yang diterima di Pengadilan Negeri Denpasar. Selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 20 November 2023;

Menimbang, bahwa pada tanggal 18 Oktober 2023 para pihak telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan perkara Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023 tanpa dihadiri oleh kuasa Pelawan. Selanjutnya Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar memberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023 kepada kuasa Pelawan pada tanggal 5 Oktober 2023 melalui Pengadilan Negeri Bandung;

Menimbang, bahwa kuasa Pelawan mengajukan permohonan banding tanggal 17 Oktober 2023 oleh karena itu berdasarkan ketentuan pasal 199 ayat (1) R.Bg, permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 3 dari 9 hal. Putusan Nomor 262/PDT/2023/PT DPS



Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya tanggal 24 Oktober 2023 pada pokoknya keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PNDps tanggal 27 September 2023 dan memohon sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Perlawanan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tertanggal 27 September 2023;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Pelawan/Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Asal Terlawan/Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar;
3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 1142/Pdt.G/2020/PN Dps;
4. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1142/Pdt.G/2020/PN Dps tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 36/Eks/2022/PN.Dps tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
7. Menghukum Terlawan/ Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Penyewa yang beritikad baik;

Halaman 4 dari 9 hal. Putusan Nomor 262/PDT/2023/PT DPS



4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar : Rp. 54.105.880.000,- (lima puluh empat milyar seratus lima juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian imateriil sebesar : Rp.20.000.000.000,- (duapuluh milyar rupiah)
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatuhan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Terlawan mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan memohon sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemanding;
2. Menguatkan Putusan Perlawanan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tertanggal 27 September 2023;

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tertanggal 27 September 2023, memori banding dari Pemanding semula Pelawan, Kontra memori banding dari Terbanding semula Terlawan, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Tingkat Banding mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023 menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menguraikan semua keadaan serta alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding dapat

Halaman 5 dari 9 hal. Putusan Nomor 262/PDT/2023/PT DPS



menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menjatuhkan putusan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan sekedar mengenai amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 2 Juli 2021 Jo. Nomor 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023 sehingga amar selengkapnya seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana permohonan banding yang diajukan oleh PT Bestari Jaya (Pembanding semulan Tergugat/Pelawan) yang telah diuraikan dalam memori banding, serta setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 2 Juli 2021 Jo. Nomor 1142 /Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023 dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama menjatuhkan putusan secara verstek dan selanjutnya (Pembanding semulan Tergugat/Pelawan) keberatan atas putusan dan mengajukan *verzet* dan selanjutnya mengajukan banding atas putusan tersebut;

Menimbang, bahwa didalam memori banding telah mengajukan keberatan atas putusan perlawanan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142 /Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari berkas perkara serta memori banding dan kontra memori banding dari para pihak dalam perkara ini, tidak ada hal-hal baru yang tidak menjawab substansinya pada pokok persoalan dalam sengketa ini, melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam putusan perkara sebelumnya yang berkaitan yaitu Nomor 438/Pdt.G/2017/PN Dps sampai dengan putusan Peninjauan Kembali No.58/PK/Pdt/2021 sehingga Majelis Hakim tetap terikat pada putusan tersebut;

Halaman 6 dari 9 hal. Putusan Nomor 262/PDT/2023/PT DPS



Menimbang, bahwa yang akan diperbaiki dalam putusan banding sekedar mengenai besarnya kerugian sebagaimana dalam putusan Nomor 1142/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 2 Juli 2021 halaman 30 mengenai rincian kerugian, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dan akan mempertimbangkan sendiri serta memperbaiki mengenai jumlah ganti rugi sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian karena penggunaan jasa pengacara tidak bisa dibebankan kepada pihak Pemanding semula Tergugat/Pelawan sesuai dengan ketentuan hukum acara tidak ada kewajiban untuk menggunakan pengacara dan mengenai jasa/biaya pengacara sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) menjadi tanggungan Terbanding semula Penggugat/Terlawan, dengan demikian biaya pengacara tersebut tidak dapat dikabulkan, kerugian karena kehilangan keuntungan sebesar Rp980.600.000,- Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas mengenai kerugian yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama (halaman 31) sebesar Rp 18.937.666.660,- (delapan belas miliar sembilan ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus enam puluh rupiah) terdiri pada point 38 yaitu sewa yang hilang Rp 8.290.400.000,- Potensi keuntungan Rp 980.600.000,- biaya pemeliharaan/perawatan Rp 500.000.000,- mengenai perhitungan kerugian total tersebut diatas merupakan penjumlahan secara kumulasi, sedangkan salah satu komponen dari perhitungan tersebut sebagaimana point 38 Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat, sedangkan mengenai biaya pemeliharaan sebesar Rp 500.000.000,- patut dikabulkan dengan demikian rugi total point 33 yang dikabulkan adalah Rp 8.290.400.000,- harus dikurangi (Rp 900.000.000,- + Rp 980.600.000,-) totalnya Rp. 1.880.600.000,- sehingga ganti rugi seluruhnya adalah Rp 8.290.400.000,- dikurangi Rp 1.880.600.000,- menjadi Rp 6.409.800.000,-

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, artinya Pemanding semula Pelawan berada sebagai pihak yang kalah, untuk itu harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat

Halaman 7 dari 9 hal. Putusan Nomor 262/PDT/2023/PT DPS



peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah yang disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Ketentuan Pasal – Pasal dalam R.Bg, Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Pelawan tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 1142/Pdt.Plw/2020/PN Dps tertanggal 27 September 2023 yang dimohonkan banding dengan perbaikan sekedar mengenai nilai kerugian dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 2 Juli 2021 Jo. Nomor 1142 /Pdt.Plw/2020/PN Dps tanggal 27 September 2023 sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Pelawan semula Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1142/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 2 Juli 2021 sepanjang dictum Nomor 7 mengenai ganti rugi menjadi sebesar Rp 6.409.800.000,- (enam milyar empat ratus sembilan juta delapan ratus ribu rupiah);
- Menolak perlawanan Pelawan semula Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan semula Tergugat adalah Pelawan yang tidak benar;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi Pelawan/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Pemanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding yang ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 8 dari 9 hal. Putusan Nomor 262/PDT/2023/PT DPS



Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis tanggal 7 Desember 2023 yang terdiri Tito Suhud, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, I Made Supartha, S.H.,M.H. dan Dr. Joni, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 18 Desember 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh I Ketut Arnawa, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota:	Hakim Ketua,
T.t.d	T.t.d
I Made Supartha, S.H.,M.H.	Tito Suhud, S.H., M.H.
T.t.d	
Dr. Joni, S.H., M.H.	Panitera Pengganti,
	T.t.d
	I Ketut Arnawa, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Meterai Rp10.000,00
 2. Redaksi..... Rp10.000,00
 3. Pemberkasan Rp130.000,00
- Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).