



P U T U S A N

Nomor 1139/Pdt. G/2023/PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

FANNI LAUREN CHRISTIE, bertindak untuk dan atas nama **PT. INDO BHALI MAKMURJAYA** selaku **DIREKTUR** perseroan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Nomor 112 Tanggal 28 Maret 2016 yang memiliki kedudukan hukum di wilayah Kabupaten Badung, , dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya, **Dr. TOGAR SITUMORANG S.H., M.H., M.A.P., C.med., C.L.A.** dan **NI LUH PUTU AYUMI CHYNTIA ADITAMA, S.H.**, adalah para Advokat yang berkantor di **TOGAR SITUMORANG LAW FIRM** yang beralamat di Jl. Raya Gumicik, Gg. Melati, Nomor 8, Gianyar, Bali; JL. Pejaten Raya, No. 78, Rt.006/Rw.05, Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 019/TS-KT/SK/II/2023 tanggal 24 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** ;

Melawan :

1. **TIMOTHEE FREDERIC WALTER**; laki-laki; Warga Negara Swiss; lahir di Port Valais VS tanggal 04 Juni 1988; Pekerjaan Swasta; Bertempat tinggal di The Double View Mansion Unit 412, Jl. Babadan No. 200, Pererenan, Mengwi, Badung, Bali; Pemilik Paspor Swiss dengan Nomor X3622976, Untuk selanjutnya disebut sebagai ; **TERGUGAT I**
2. **ROBERT ALFIO SECONDO WALTER**; Laki-laki; Warga Negara Swiss; Lahir di Port Valais VS tanggal 29 Desember 1962; Pekerjaan Swasta; bertempat tinggal di The Double View Mansion Unit 321, Jl. Babadan No. 200, Pererenan, Mengwi, Badung, Bali; Pemegang Paspor

Hal 1 dari 7 Putusan Gugur 1139/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Swiss dengan Nomor X0667014, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

3. **LUCA SIMIONI**; Laki-laki; Warga Negara Swiss; Lahir di Meyrin GE 21 Februari 1969; Pemegang KITAS dengan Nomor 2C11JE1792-U; Pemegang Paspor Swiss dengan Nomor X5525464; Beralamat tempat tinggal di Canggu 2Plex, Jl. Uma Buluh, Canggu, Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;

4. **EDDY NYOMAN WINARTA, S.H.**; Notaris di Kabupaten Badung yang beralamat kantor di Komp. Pertokotan Segitiga Emas Kav. 31-32, Jl. By Pass Ngurah Rai, No. 5, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 13 Oktober 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 17 Oktober 2023 dalam Register Nomor 1139/Pdt.G/2023/PN.Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan badan hukum perseroan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan PT. Indo Bhali Makmurjaya Nomor 112 tanggal 28 Maret 2016 yang berkedudukan hukum di wilayah Kabupaten Badung, yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H., yang merupakan pemilik dan pengelola dari Hotel "The Double View Mansion" yang beralamat di Jl. Babadan No. 200, Desa Pererenan, Mengwi, Badung, Bali;
2. Bahwa Tergugat I merupakan penyewa dari unit yang terdapat di Hotel the Double View Mansion tersebut, yang dimana penyewaan tersebut dituangkan ke dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 82 tanggal 27 April 2019 dengan nilai sewa Rp 400.000.000, - (empat ratus juta rupiah) terhadap Unit 412 The Double View Mansion antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadap Turut Tergugat;
3. Bahwa **Tergugat II** merupakan penyewa dari unit yang terdapat di Hotel the Double View Mansion tersebut, yang penyewaan tersebut dituangkan ke dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 02 tanggal 01 Agustus 2018 dengan nilai Rp 500.000.000, - (lima ratus juta rupiah) terhadap Unit 321

Hal 2 dari 7 Putusan Gugur 1139/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

The Double View Mansion antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;

4. Bahwa jumlah uang yang diterima Penggugat atas penyewaan unit tersebut memang telah sesuai dengan yang nominal yang tertera pada kedua akta tersebut, akan tetapi pada tanggal 27 Juli 2021 Penggugat dipanggil oleh Direktorat Jenderal Pajak Kandwil Bali karena adanya penerimaan uang oleh rekening Emirates Investment Bank yang berada di Dubai, Uni Emirat Arab atas nama PTDVM Consulting MGT atas unit di The Double View Mansion milik Penggugat;
5. Bahwa atas teguran pajak tersebut, Penggugat harus membayar pajak atas transaksi yang tidak dilakukan olehnya, melainkan dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III, dengan rincian $\text{USD } 133,500 \times 2,5\% = \text{USD } 3,338 \times 100\%$ (denda pinalti) = USD 6,675 (enam ribu enam ratus tujuh puluh lima dollar Amerika);
6. Bahwa kemudian terungkap bahwa Tergugat III merupakan pemilik dari akun bank atas nama PTDVM Consulting MGT dimana ia menerima uang atas transaksi penyewaan unit sebagaimana yang disebutkan dalam poin ke-2 gugatan ini;
7. Bahwa pada faktanya terdapat pembayaran ganda yang melatarbelakangi tindakan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II Tersebut, dimana ternyata Tergugat I dan Tergugat II juga bertransaksi Dengan Tergugat III atas unit 412 dan 321 dengan nominal yang jauh lebih tinggi diluar sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik usaha PT. Indo Bhali Makmurjaya;
8. Bahwa pembayaran ganda atas dua unit tersebut dilakukan seluruhnya oleh Tergugat I melalui *transfer bank* yang diperintahkan oleh Tergugat III ke rekening USD Emirates Investment Bank milik Tergugat III dengan nomor 3582026294001 milik PTDVM Consulting Mangement FZE sebesar USD 133,500 (seratus tiga puluh tiga ribu lima ratus dollar Amerika). Hal tersebut dilakukan kepada **TERGUGAT I** tanpa konfirmasi dan seizin **PENGGUGAT** selaku pemilik usaha *The Double View Mansion*;
9. Bahwa perbuatan **PARA TERGUGAT** telah sangat merugikan **PENGGUGAT** lantaran perbuatan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan **PENGGUGAT** selaku pemilik, dan terlebih lagi **TERGUGAT III** juga tidak memiliki kewenangan apapun untuk melakukan transaksi, mengeluarkan *invoice* dan menerima dana atas unit-unit milik **PENGGUGAT**;

Hal 3 dari 7 Putusan Gugur 1139/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dengan **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya dikatakan bahwa **Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 82** tanggal 27 April 2019 dan **Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 02** tanggal 01 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan **TURUT TERGUGAT** ini tidak memenuhi ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
11. Bahwa dengan dasar tidak dipenuhinya Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk membatalkan **Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 82** tanggal 27 April 2019 dan **Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor -2** tanggal 01 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan **TURUT TERGUGAT**;
12. Bahwa **PENGGUGAT** juga memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk segera keluar dan mengosongkan Unit 412 dan Unit 321 The Double View Mansion, serta menyerahkan kunci unit tersebut kepada **PENGGUGAT**;
13. Bahwa **PENGGUGAT** juga memohon agar segala biaya yang timbul dari perkara ini dibebankan kepada **PARA TERGUGAT**;

Berdasarkan hal-hal yang **PENGGUGAT** uraikan sebagaimana tersebut di atas, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk memanggil para pihak, memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan Putusan dengan Amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan tindakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;
3. Menyatakan **BATAL** Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 82 tanggal 27 April 2019 yang Dibuat di Hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta SH., selaku **TURUT TERGUGAT**;
4. Menyatakan **BATAL** Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 02 tanggal 01 Agustus 2018 yang Dibuat di Hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta SH., selaku **TURUT TERGUGAT**;
5. Memerintahkan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk Segera Keluar dan Mengosongkan Unit 412 dan Unit 321 The Double View Mansion;

Hal 4 dari 7 Putusan Gugur 1139/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk Segera Menyerahkan Kunci Unit 412 dan Unit 321 The Double View Mansion kepada PENGGUGAT;
7. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk Tunduk dan Patuh atas Isi Putusan *a quo*;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
atau (subsidiar):

Apabila Majelis Hakim berkehendak lain, maka PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat tidak hadir dipersidangan atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 1139/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 6 Nopember 2023 dan tanggal 27 Desember 2023 yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil berturut – turut sesuai dengan relaas panggilan Nomor 1139/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 18 Oktober 2023, relaas panggilan Nomor 1139/Pdt.G/2023/PN Dps, tanggal 11 Desember 2023, Penggugat tetap tidak hadir ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, dengan kata lain Penggugat tidak sungguh-sungguh mengajukan gugatannya ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ternyata bahwa tidak datangnya Penggugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga gugatan itu harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 148 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 1) Menyatakan gugatan Penggugat tersebut gugur;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 416.000 (empat ratus enam belas ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin tanggal 8 Januari 2024, oleh kami I Putu Agus Adi Antara, SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Putu Ayu Sudariasih,

Hal 5 dari 7 Putusan Gugur 1139/Pdt.G/2023/PN.Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH.MH dan Yogi Rahmawan. SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1139/Pdt.G/2023PN.Dps, tanggal 17 Oktober 2023, Putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Ni Putu Kermayati, SH, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut tanpa hadirnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Putu Ayu Sudariasih, SH.MH,

I Putu Agus Adi Antara, SH.MH

2. Yogi Rachmawan, SH.MH

Panitera Pengganti,

Ni Putu Kermayati, SH.

Perincian Biaya :

Hal 6 dari 7 Putusan Gugur 1139/Pdt.G/2023/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya proses	Rp 100.000,-
2.. Biaya pendaftaran	Rp 30.000,-
3. Penggandaan	Rp 40.000,-
4. Panggilan	Rp 176.000,-
5. PNBP	Rp 50.000,-
6. Redaksi	Rp 10.000,-
7. Materai	Rp 10.000,-
Jumlah	Rp. 416.000,-

(empat ratus enam belas ribu rupiah);