



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti terurai dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

- 1. Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Badung cq Bupati Badung** Jl. Raya Sempidi, Sempidi, Mengwi, Kabupaten Badung, Bali 80351, dalam hal ini diwakili oleh Suryatin, Lijaya, S.H., Suryadarma, S.H., Nyoman Putra, S.H., I Wayan Sugiarta, S.H., Ni Made Sumiati, S.H., M.H., Drs. I Made Supartha, S.H.,M.BL., para Advokat dengan alamat Kantor di Jalan Serma Kawi No. 11 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 16 Mei 2019 Nomor 700/1989/DPMPTSP dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 17 Mei 2019 Reg. No. 1112 / Daf / 2019, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Turut Tergugat II**;
- 2. DEBBY SINTYAWATI TJAHHANTO.SH ,M.Kn** ,Perempuan Tempat tanggal lahir Jawa Timur , 12-01-1979 Pemegang Kartu Tanda Penduduk No : 5171035201790018, Agama Katolik, Pekerjaan : Notaris, Warganegara Indonesia, dengan alamat Jalan Buana Raya GG Buana Dwipa 18, Merta Buana, Desa Padangsambian, Denpasar Barat I WAYAN SUARSA. SH, I GUSTI MADE OKA MARSTAWA. SH, Advokat -Advokat dan konsultan hukum SATYA DHARMA LAW OFFICE yang berkantor di Jl Moh .Yamin No 26 ( Lantai II ) Denpasar, Bali. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17-05-2019 yang telah diregister oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20-05-2019 dibawah Nomor : 1127 / Daf / 2019 Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Tergugat I**;
- 3. Ni Ketut Adi Wahyuni**, Perempuan, Tempat/ Tanggal Lahir: Badung, 22 april 1973, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Lingkungan Basangkasa Seminyak, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung,
- 4. Ni Made Dinda Rahayu**, Perempuan, Tempat/ Tanggal Lahir: Badung, 11 april 1981, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil, Alamat: Lingkungan Basangkasa Seminyak, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung; No. 3 dan 4 dalam hal ini memberikan kuasa kepada: I Made Sugianta, S.H., Hendi Tri Wahyono, SH., Siswo Sumarto,



S.H., para Advokat yang berkantor di BHUMI LAW OFFICE, Lawyer & Legal Consultant / Pengacara yang beralamat di Jalan Tukad Jinah, Perumahan Puri Waturenggong, Blok E No. 4 Panjer, Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2019 Selanjutnya disebut sebagai **Pemanding III** semula **Tergugat IV** dan **Tergugat V**;

5. **Sascha Horst Christopher Prinzler**, Warga Negara: Australia, Tempat/Tanggal Lahir: Zurich, 2 September 1967, Pemegang Passport Negara Australia Nomor: E4059481,
6. **Pascal Daniel Dieng**, Warga Negara: Switzerland, Tempat/Tanggal Lahir: Zurich, 2 Oktober 1989, Nomor Passport Negara Australia Nomor: X2646244, no. 5 dan 6 dalam hal ini memberikan kuasa kepada: I Made Surya Narendra, SH Advokat yang beralamat di Jalan Noja XXX No. 21 Br. Abian Nangka Kaja Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2019 Selanjutnya disebut sebagai **Pemanding IV** semula **Tergugat II** dan **Tergugat III**;

Lawan

**MICHAEL TANNER**, Warga Negara Australia, Passport No.E4113736, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya Charles Roy Sijabat, SH. dan I Made Widiassa, SH., para Advokat pada Kantor Hukum Charles Sijabat & Widiassa Law Firm Jalan Mekar II Blok D2A No. 4 A Pemogan, Denpasar Selatan, Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Juli 2019 Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Dan

1. **Mutrin Intjie Makkah**, Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir: Palu, 28 Juni 1980, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 1371026800003, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat terakhir diketahui beralamat di Jl. Batur Sari, Gang VI No. 6, Banjar Tewel, Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Tergugat VI**;
2. **Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia**, Alamat: Jl. HR. Rasuna Said kav 6-7 Kuningan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia-12940, dalam hal ini diwakili oleh Cahyo Rahadian Muzhar, Daulat Pandapotan Silitonga, Maftuh, Hendra Andy Satya Gurning, Amien Fajar Acham, Daniel Duardo Noorwijnarko, Dharmawan Hendarto, Prihantoro Kurniawan, Muslimin, Ilham Nur Akbar, Khairun Nisa, Fitra Kadarina,



Donry Yonathan, para Pejabat pada Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor M.HH.HH.07.03-08 tanggal 07 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar No.702/Dat/2018 tanggal 22 Maret 2018 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat I**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat / Terbanding telah mengajukan gugatan secara tertulis yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 23 Januari 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register perkara Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps., sebagai berikut :

### I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada awalnya **Penggugat** berkeinginan untuk membuka usaha restoran di Bali dan mengajak **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** untuk ikut serta dalam usaha tersebut. Kemudian **Penggugat** mencari tempat yang cocok untuk membuka restoran dan akhirnya menemukan bangunan kosong yang siap untuk disewakan terletak di Jl. Drupadi II, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, selanjutnya **Penggugat** bertemu dengan pemilik bangunan dan sepakat harga sewa per tahun sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sehingga total biaya sewa selama 3 (tiga) tahun adalah sebesar Rp 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah);
2. Bahwa setelah mendapatkan harga sewa bangunan tersebut, selanjutnya **Penggugat** menyampaikannya kepada **Tergugat 2** dan **Tergugat 3**. Berdasarkan penyampaian **Penggugat**, maka **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** menyarankan kepada **Penggugat** untuk menggunakan **Tergugat 1** sebagai Notaris yang mengurus semua dokumen hukum tentang pendirian badan hukum usaha restoran tersebut, karena Notaris tersebut bagus dan dapat mengurus semua dokumen hukum untuk usaha restoran dimaksud;

Halaman 3 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



3. Bahwa atas inisiatif dari **Tergugat 2** pada tanggal 31 Mei 2017 mengatur pertemuan antara **Penggugat** dengan Notaris i.c **Tergugat 1**, **Tergugat 3**, pemilik bangunan i.c **Tergugat 4** dan **Tergugat 5** serta **Tergugat 6** dan I Made Budiasa di kantor **Tergugat 1** untuk merealisasikan usaha restoran tersebut;
4. Bahwa pada pertemuan tersebut, **Tergugat 1** menyetujui dan menyanggupi untuk mengurus semua legalitas pembuatan usaha restoran tersebut termasuk membuat akta sewa menyewa bangunan yang akan dipergunakan sebagai tempat usaha restoran;
5. Bahwa oleh **Tergugat 1** dibuatlah beberapa dokumen terkait pendirian usaha sebagaimana yang dimaksud yaitu sebagai berikut:
  - a. Perjanjian Kerjasama di bawah tangan dibuat dengan bahasa Indonesia oleh **Tergugat 1** antara **Penggugat**, **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** yang telah di *waarmerking* di **Tergugat 1** tertanggal 31 Mei 2017 (untuk selanjutnya disebut **Perjanjian Kerjasama**);
  - b. Perjanjian dan Pernyataan di bawah tangan dibuat dan di *waarmerking* di **Tergugat 1** tertanggal 31 Mei 2017 dalam bahasa Indonesia, antara warga negara Indonesia sebagai *nominee* yaitu **Tergugat 6** dan I Made Budiasa dengan **Penggugat**, **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** (untuk selanjutnya disebut **Perjanjian Pinjam Nama/Nominee**);
  - c. Akta Perjanjian sewa menyewa No. 05 tertanggal 31 Mei 2017 dibuat di hadapan **Tergugat 1** dalam bahasa Indonesia antara ahli waris pemilik tanah dan bangunan yaitu **Tergugat 4** dan **Tergugat 5** dengan **Tergugat 6** dan I Made Budiasa untuk bangunan seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) terletak di Jl. Drupadi II, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, dengan nilai sewa sebesar Rp 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah) untuk masa sewa 3 (tiga) tahun (untuk selanjutnya disebut **Akta Perjanjian Sewa No. 05**). Hal mana uang sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta) berasal dari **Penggugat** dan sebesar Rp 20.000.000,- berasal dari **Tergugat 2** dan **Tergugat 3**;
  - d. Akta PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS PT. MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017, Nomor: 06 yang dibuat dihadapan DEBBY SINTYAWATI TJAHAJANTO, SH., MKn Notaris di Kabupaten Badung (untuk selanjutnya disebut **Akta Pendirian No. 06**);



6. Bahwa dengan dibuatnya dokumen-dokumen tersebut diatas, maka tindakan **Tergugat 1** sebagai seorang Notaris telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia dan termasuk ke dalam **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana ketentuannya diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, adapun perbuatan **Tergugat 1** antara lain sebagai berikut:

- a. Membuat Perjanjian dan Pernyataan di bawah tangan yang telah di *waarmerking* di **Tergugat 1** tertanggal 31 Mei 2017 (**Perjanjian Pinjam Nama/Nominee**) dengan maksud untuk dipergunakan dalam mempersiapkan perjanjian-perjanjian dandokumen terkait pendirian PT. Mitra Sekata Perdana yang 100% (seratus persen) dimiliki oleh warga negara asing;
- b. **Tergugat 1** sebagai seorang Notaris telah membuat Akta Pendirian PT. Mitra Sekata Perdana berdasarkan Akta Pendirian No. 06 berdasarkan **Perjanjian Pinjam Nama/Nominee** ;
- c. Bahwa tindakan Tergugat 1 tersebut bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 48 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan oleh karenanya pendirian PT tersebut menjadi cacat hukum, adapun ketentuannya sebagai berikut :

**Pasal 48 Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas**

- (1) Saham Perseroan dikeluarkan **atas nama pemiliknya**.
- (2) Persyaratan kepemilikan saham dapat ditetapkan dalam anggaran dasar dengan memperhatikan persyaratan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal persyaratan kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah ditetapkan dan tidak dipenuhi, pihak yang memperoleh kepemilikan saham tersebut **tidak dapat menjalankan hak selaku pemegang saham** dan saham tersebut tidak diperhitungkan dalam kuorum yang harus dicapai sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar.

**Pasal 33**

- (1) Penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseoran terbatas



***dilarang** membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain.*

(2) Dalam hal penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing membuat perjanjian dan/atau pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perjanjian dan/atau pernyataan itu dinyatakan **batal demi hukum**.

d. Bahwa tindakan **Tergugat 1** tersebut di atas termasuk ke dalam perbuatan **penyalahgunaan kewenangan dan tidak seksama dalam pembuatan Akta** dengan menyetujui pendirian Perseroan Terbatas berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama/*Nominee*, sehingga melanggar ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (1a) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan:

**Pasal 15 ayat (1)**

*“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”*

**Pasal 16 ayat (1a)**

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

a. Bertindak jujur, **seksama**, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;

e. Akibat dari perbuatan-perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat 1** yaitu membuat Perjanjian Pinjam Nama/*Nominee* **dengan maksud** untuk membuat perjanjian dan dokumen terkait pendirian PT. Mitra Sekata Perdana dengan kepemilikan modal 100% (seratus persen) dimiliki warga negara Indonesia, padahal diketahui oleh **Tergugat 1** kepemilikan modal berasal dari warga negara asing yaitu **Penggugat, Tergugat 2 dan Tergugat 3**. Atas perbuatan-perbuatan



melawan hukum yang dilakukan **Tergugat 1** tersebut diatas, **Penggugat** terancam mengalami kerugian baik secara materil maupun secara immateril;

- f. Membuat Akta Perjanjian Sewa No. 5 yang pada fakta sesungguhnya bahwa yang menjadi Pihak Penyewa seharusnya adalah **Penggugat 1** tetapi dalam akta dibuat atas nama **Tergugat 6** dan I Made Budiasa. Dengan demikian **Tergugat 1** dalam membuat akta tersebut telah melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu telah melakukan perbuatan **penyalahgunaan kewenangan dan tidak seksama dalam pembuatan Akta** dengan memasukkan pihak yang tidak berkepentingan dalam suatu perbuatan hukum menjadi pihak dalam Akta Otentik (membuat keterangan bohong/tidak benar dalam akta otentik), sehingga melanggar ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (1a) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
7. Bahwa setelah dibuatnya dokumen-dokumen tersebut, mulailah terlihat serangkaian perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** yaitu :
  - a. **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** dengan sengaja menyarankan menggunakan **Tergugat 1** sebagai Notaris agar dapat mendirikan perseroan terbatas 100% (seratus persen) kepemilikan modal dalam negeri dengan Perjanjian Pinjam Nama/*Nominee* serta dengan komposisi jumlah saham menurut maunya atau kehendak dari **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** sendiri;
  - b. Bahwa **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** juga membantu menyakinkan **Penggugat** agar menyetujui saran yang disampaikan oleh **Tergugat 1** untuk mendirikan Perseroan Terbatas dengan modal dalam negeri dengan Perjanjian Pinjam Nama/*Nominee*;
  - c. Bahwa pembagian atas saham dalam Akta Pendirian No. 06 sangatlah tidak sesuai dengan modal kerjasama yang dikeluarkan masing-masing penyettor modal dalam Perjanjian Kerjasama karena **Penggugat** hanya memiliki saham sebesar 20%, tetapi **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** memiliki saham sebesar 80%, yang kemudian dengan persentasi kepemilikan saham yang tidak berimbang maka sangat



besar kecurigaan untuk mengenyampingkan/menyingkirkan **Penggugat** dari Usaha tersebut;

- d. Bahwa dalam mempersiapkan restoran, telah disepakati adanya pembagian tugas yaitu **Penggugat** mempunyai tugas mengawasi semua renovasi dan desain restoran, **Tergugat 2** mempunyai tugas mengurus bisnis dan segala perijinan dan **Tergugat 3** mengawasi media sosial, iklan dan perekrutan pegawai. Namun dalam proses persiapan restoran, **Penggugat** pernah meminta kepada **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** agar merekrut seseorang untuk mencatat segala pemasukan dan pengeluaran keuangan restoran serta membuat akun bank untuk restoran, akan tetapi hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** hingga saat ini, sehingga semua pengeluaran untuk persiapan restoran hingga saat ini tidak tercatat dengan baik;
- e. Bahwa **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** merekrut Koki dengan masa kontrak 6 (enam) minggu untuk nilai kontrak sebesar \$ 3.000 USD (tiga ribu dolar Amerika) yang bertugas sebagai konsultan di dapur, mempersiapkan segala keperluan untuk di dapur restoran dan mempersiapkan menu makanan di restoran. Namun dalam perjalanannya **Penggugat** tidak dilibatkan oleh **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** dalam mempersiapkan segala keperluan untuk di dapur restoran dan mempersiapkan menu makanan di restoran, sehingga setelah 6 (enam) minggu koki tersebut bekerja, koki tersebut belum memiliki dapur dan menu yang cocok untuk restoran tersebut;
- f. Bahwa walaupun telah disepakati **Penggugat** mengurus desain dan renovasi restoran, akan tetapi **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** selalu tidak setuju dengan hasil renovasi **Penggugat**, bahkan terkadang **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** memerintahkan pekerja renovasi untuk mengubah desain bangunan tanpa sepengetahuan atau tanpa berkonsultasi terlebih dahulu kepada **Penggugat**, sehingga segala anggaran desain dan renovasi restoran yang telah diperhitungkan oleh **Penggugat** sejak awal menjadi membengkak dan melebihi biaya yang telah dianggarkan sebelumnya;
- g. Bahwa selama **Penggugat** bekerja mempersiapkan desain dan renovasi restoran selalu mendapatkan perlakuan yang tidak menyenangkan dari **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** dengan cara menghalang-halangi **Penggugat** untuk menyelesaikan pekerjaan dan



juga **Penggugat** sering mendapatkan pelecehan secara verbal dalam bentuk kata-kata kasar;

- h. Bahwa setelah hal-hal sebagaimana tersebut diatas terjadi, **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** kemudian tidak melibatkan **Penggugat** lagi dalam mengambil segala keputusan terkait dengan restoran, bahkan dengan sengaja mengganti kunci bangunan restoran tanpa sepengetahuan **Penggugat** yang merupakan salah satu pendiri dan pemilik modal terbesar dalam PT. Mitra Sekata Perdana, sehingga **Penggugat** tidak bisa memasuki bangunan yang telah disewa tersebut;
- i. Bahwa serangkaian perbuatan tersebut diatas telah menunjukkan itikad tidak baik dari **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** yang sejak awal ingin menyingkirkan **Penggugat** dengan menyarankan menggunakan **Tergugat 1** sebagai Notaris untuk mendirikan perseroan terbatas dengan kepemilikan modal 100% (seratus persen) milik warga negara Indonesia dan sengaja mencantumkan *nominee* **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** sebagai pemegang saham mayoritas, padahal kepemilikan modal terbesar sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama adalah **Penggugat**, tidak memberikan akses lagi kepada **Penggugat** untuk ikut dalam mengambil keputusan dalam PT. Mitra Sekata Perdana dan tidak memperbolehkan **Penggugat** untuk memasuki bangunan restoran untuk melakukan pekerjaan renovasi bangunan dengan cara mengganti seluruh kunci bangunan. Dari rangkaian perbuatan tersebut terlihat jelas secara perlahan **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** ingin menyingkirkan keikutsertaan **Penggugat** sebagai pendiri dari PT. Mitra Sekata Perdana yang memiliki hak dalam perseroan tersebut, dan karenanya terbukti bahwa perbuatan-perbuatan tersebut dapat dikategorikan kedalam Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan **Penggugat** baik secara materiil maupun secara immateriil sebagaimana ketentuannya diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
- j. Bahwa dari uraian tersebut diatas, **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum dengan memanfaatkan kepercayaan serta kewenangan yang ada padanya yang diberikan oleh **Penggugat**.
- k. Dengan demikian, **Penggugat** telah mengalami kekhilafan nyata dalam mempercayai **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** dalam mendirikan usaha di Indonesia yang kemudian mengalami kerugian yang besar akibat dari perbuatan **Tergugat 2** dan **Tergugat 3**.



8. Bahwa selain serangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan **Tergugat 1**, **Tergugat 2** dan **Tergugat 3**, secara hukum tindakan **Tergugat 4** dan **Tergugat 5** telah melanggar ketentuan perundang-undangan karena Akta Perjanjian Sewa No. 05 tidak dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang sepakat (vide 1313 KUHPerdara) yaitu pihak yang membayarkan sewa sebesar Rp 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah) dalam hal ini yaitu **Penggugat**, **Tergugat 2** dan **Tergugat 3** dengan Pihak pemilik bangunan yang menerima pembayaran sewa yaitu **Tergugat 4** dan **Tergugat 5**. Pada Akta Perjanjian Sewa No. 05 justru ditandatangani oleh pemilik bangunan yaitu **Tergugat 4** dan **Tergugat 5** dengan pihak yang tidak berhak atas sewa bangunan tersebut yaitu **Tergugat 6** dan I Made Budiasta yang sejak awal tidak memiliki kaitan dengan sewa bangunan terlebih lagi memiliki dana untuk dibayar sebagai uang sewa, sehingga Akta Perjanjian Sewa No. 05 tidaklah memenuhi kata sepakat sebagaimana dikatakan dalam Pasal 1321 KUHPerdara karena dibuat berdasarkan dengan tipu muslihat dengan tidak mencantumkan nama pihak penyewa yang sebenarnya dan karenanya perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (vide Pasal 1335 KUHPerdara). Adapun ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yaitu "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan." Jadi perbuatan **Tergugat 4** dan **Tergugat 5** tersebut termasuk kedalam perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian pada **Penggugat** baik secara materiil maupun secara immateriil;
9. Bahwa perbuatan **Tergugat 6** sebagai *nominee* juga termasuk sebagai perbuatan melawan hukum, karena menandatangani Akta Pendirian No. 06 dan Akta Perjanjian Sewa No. 05 pada hal diketahui pembuatan akta-akta tersebut didasarkan pada Perjanjian Pinjam Nama/*Nominee* dan **Tergugat 6** bukanlah pihak yang berhak atas sewa bangunan tersebut karena **Tergugat 6** bukanlah pihak yang membayarkan sewa bangunan, hal mana secara hukum tindakan-tindakan tersebut telah melanggar ketentuan perundang-undangan mengakibatkan kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil;
10. Bahwa untuk mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka harus dilihat beberapa syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan ada empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu:
1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.



2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal

### **1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.**

Maksudnya ialah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

### **2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.**

Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu:

1. orang-orang yang belum dewasa.
2. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. orang-orang perempuan yang telah kawin,

Akan tetapi Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan karena Pasal 31 dalam undang-undang tersebut menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

### **3. Suatu hal tertentu.**

Mengenai hal ini dapat kita temukan dalam Pasal 1332 KUHPerdara dan Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Sedangkan Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu. asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

### **4. Suatu sebab yang halal.**

Maksudnya ialah isi dari perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara) Selain itu Pasal 1335 KUHPerdara juga



menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Yang dimaksud palsu disini yaitu adanya tipumuslihat dalam pembuatan perjanjian tersebut, hal ini juga dapat dilihat dalam Pasal 1328 KUHPerdata yaitu *“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan”*

Menurut Salim HS, S.H., M.S. dalam bukunya Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW),

*“Apabila syarat subjektif yaitu syarat pertama dan kedua apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakati apabila salah satu pihak ada yang keberatan. Sedangkan apabila syarat objektif yaitu syarat ketiga dan syarat keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada”*

11. Bahwa jelaslah dalam suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya jika terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata;
12. Bahwa jika suatu Perjanjian tidak memenuhi syarat Subjektif, maka dapat dimintakan pembatalannya ke Pengadilan. Tetapi jika syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka Perjanjian tersebut batal demi hukum dengan kata lain bahwa sejak dari awal perjanjian tersebut dibuat telah batal;
13. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 **dalam Akta Pendirian PT. Mitra Sekata Perdana yaitu Akta Pendirian No. 06 dan Akta Perjanjian Sewa No. 05**, yaitu:
  - Syarat pertama yang merupakan **kesepakatan para pihak**, yaitu syarat subjektif suatu perjanjian. Dalam pembentukan PT. Mitra Sekata Perdana para pendiri perseroan yang telah sepakat untuk mendirikan Perseroan tersebut tidak masuk dalam Akta Pendirian No.



06 dan juga dalam Akta Perjanjian Sewa No. 05 nama pihak-pihak dalam perjanjian tersebut bukanlah pihak yang telah sepakat dan membayarkan sewa, sehingga melanggar dalam Pasal 1313 KUHPerduta, Pasal 1321 KUHPerduta dan Pasal 1335 KUHPerduta;

- Syarat ketiga yang merupakan **Suatu sebab yang halal**, yaitu syarat objektif suatu perjanjian yang menyatakan tentang obyek yang halal yang jika tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum atau sejak perjanjian tersebut dibuat sudah batal. Bahwa dalam pembentukan PT. Mitra Sekata Perdana yang dibuat dihadapan **Tergugat 1** dibuat dengan melanggar ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (1a) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Sehingga sudah sepatutnya secara yuridis atas hal tersebut Perjanjian Pinjam Nama/*Nominee* dalam pembentukan PT. Mitra Sekata Perdana batal demi hukum dan konsekuensi atas **batal demi hukum**nya perjanjian tersebut, maka segala perjanjian yang lahir dengan maksud untuk mendirikan PT. Mitra Sekata Perdana berdasarkan pada Perjanjian Pinjam Nama/*Nominee* tersebut juga menjadi batal demi hukum antara lain yaitu Perjanjian Kerja Sama, Perjanjian Pinjam Nama/*Nominee*, Akta Pendirian No. 06 dan Akta Perjanjian Sewa No. 05;

14. Bahwa akibat serangkaian perbuatan-perbuatan **Para Tergugat** tersebut diatas, yang tergolong ke dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerduta, yang telah mengakibatkan kerugian kepada **Penggugat** antara lain sebagai berikut:

**-Kerugian Materiil**

Bahwa akibat serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Para Tergugat**, **Penggugat** mengalami kerugian-kerugian yang nyata adalah sebagai berikut:

- a. Biaya Pembayaran Sewa-menyewa bangunan sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 5 sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).



- b. Biaya Renovasi Bangunan sebesar Rp. 600.266.760,- (enam ratus juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus enam puluh rupiah).
- c. Biaya penggantian atas semua tenaga, pikiran dan waktu yang telah diberikan **Penggugat** selama kurang lebih 6 (enam) bulan untuk mengerjakan renovasi bangunan sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta).

Bahwa dari total perincian kerugian yang nyata yang dialami oleh **Penggugat** yaitu merupakan Kerugian Materiil yaitu sebesar Rp. 1.240.266.760,- (satu milyar dua ratus empat puluh juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus enam puluh rupiah).

**-Kerugian Imateriil**

Akibat serangkaian perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan **Para Tergugat** dimaksud, **Penggugat** kini telah kehilangan kesempatan memperoleh keuntungan dari usaha yang telah direncanakan oleh **Penggugat** di Indonesia. Oleh karena itu nyata kiranya bahwa **Penggugat** telah mengalami, kerugian immaterial selama ini. Dengan demikian **Penggugat** menuntut kepada **Para Tergugat** untuk mengganti kerugian immateriil dimaksud dalam perkara *a quo* dengan uang yang senilai dengan Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

15. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka **Penggugat** mohon agar Putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*);

Berdasarkan uraian fakta-fakta yang senyatanya terjadi sebagaimana tersebut di atas, maka **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amar bunyinya sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum **Para Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum;



3. Menyatakan batal demi hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Kerja Sama dibawah tangan antara MICHAEL TANNER dengan SASCHA HORST CHRISTOPHER PRINZLER dan PASCAL DANIEL DIENG tertanggal 31 Mei 2017 yang di *waarmerking* dan Teregistrasi Nomor: 21/Reg/2017 tertanggal 02 Juni 2017 oleh DEBBY SINTYAWATI TJAHHANTO, SH., MKn. Notaris di Kabupaten Badung;
4. Menyatakan batal demi hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian dan Pernyataan di bawah tangan antara I MADE BUDIASA, MUTRIN INTJE MAKKAH dengan MICHAEL TANNER, SASCHA HORST CHRISTOPHER PRINZLER dan PASCAL DANIEL DIENG tertanggal 31 Mei 2017 yang di *waarmerking* oleh DEBBY SINTYAWATI TJAHHANTO, SH., MKn. Notaris di Kabupaten Badung;
5. Menyatakan batal demi hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Minuta Akta dan/atau Akta PERJANJIAN SEWA MENYEWA tertanggal 31 Mei 2017, Nomor: 05 antara Nyonya NI KETUT ADI WAHYUNI, NI MADE DINDA RAHAYU dengan MUTRIN INTJE MAKKAH, I MADE BUDIASA yang dibuat dihadapan DEBBY SINTYAWATI TJAHHANTO, SH., MKn Notaris di Kabupaten Badung;
6. Menyatakan batal demi hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Minuta Akta dan/atau Akta PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS PT. MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017, Nomor: 06 yang dibuat dihadapan DEBBY SINTYAWATI TJAHHANTO, SH., MKn Notaris di Kabupaten Badung;
7. Menghukum **Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3** untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng kepada **Penggugat** yakni:
  - a. Kerugian materiil sebesar **Rp. 1.240.266.760,-(satu miliar dua ratus empat puluh juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);**
  - b. Kerugian immateriil sebesar **Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);**
8. Menghukum **Tergugat 4 dan Tergugat 5** untuk mengembalikan uang sewa bangunan sebagaimana terdapat dalam Akta PERJANJIAN SEWA MENYEWA tertanggal 31 Mei 2017, Nomor: 05 kepada **Penggugat** sebesar **Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);**
9. Memerintahkan kepada, **Turut Tergugat 1,** untuk membatalkan dan mencabut Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0025647.AH.01.01.TAHUN 2017 tentang Pengesahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. MITRA SEKATA PERDANA yang ditetapkan di Jakarta tertanggal 06 Juni 2017;

10. Memerintahkan kepada, **Turut Tergugat 2**, untuk menghentikan segala tindakan hukum terkait dengan Pengurusan Perizinan PT. Mitra Sekata Perdana serta membatalkan semua Perizinan yang telah dikeluarkan oleh **Turut Tergugat 2**;
11. Menghukum **Para Turut Tergugat** untuk patuh dan tunduk terhadap putusan pengadilan dalam perkara a quo;
12. Menghukum kepada **Para Tergugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;
13. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

## Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat/Terbanding tersebut, Tergugat I/Pembanding II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI.

1. Gugatan Penggugat error in persona dalam bentuk gemis aanhoeda nigheid.

Bahwa sebagaimana di nyatakan pada posita 5 pada gugatan Penggugat oleh Tergugat I ( satu) di buatlah beberapa dokumen terkait dengan pendirian usaha antara lain :

- a. Perjanjian Kerjasama dibawah tangan antara Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III yang telah di warmeking pada tanggal 31 Mei 2017 di kantor Tergugat I.
- b. Perjanjian dan pernyataan di bawah tangan antara I Made Budiasa, Tergugat VI ( enam) dengan Penggugat, Tergugat II ( Dua) dan Tergugat III (Tiga).yang di warmeking di kantor Tergugat I ( satu)

Sebagaimana kita ketahui bahwa akta di bawah tangan adalah suatu akta yang di buat dan di tandatangani oleh para pihak yang membuatnya bukan di buat hadapan Notaris. Namun bilamana akta di bawah tangan yang di buat oleh Para Pihak di warmeking di Notaris artinya bahwa dokumen tersebut hanya di daftarkan dalam buku khusus yang di buat oleh notaris pada tanggal tertentu

Halaman 16 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



yang mana wewenang notaris tersebut tercantum pada pasal 15 angka 2 UUNJN.

Sehingga antara notaris selaku Tergugat I dengan Penggugat dan para pihak tidak ada hubungan hukum terkait dengan pembuatan perjanjian dibawah tangan yang di buat antara para pihak .

Bahwa Perjanjian dan pernyataan di bawah tangan antara I Made Budiasa, Tergugat VI ( enam) dengan Penggugat , Tergugat II ( Dua) dan Tergugat III (Tiga) tidak pernah di warmeking di kantor Tergugat I (satu) namun hanya di ketahui oleh Tergugat I ( satu) pada tanggal 2 Juni 2017 setelah akta sewa menyewa no 5 tertanggal 31 Juni 2017 dan akta Pendirian Perseroan Terbatas No 06 tertanggal 31 Juni 2017 di buat dan di tandatangani oleh para pihak yang membuatnya.

- c. Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 di buat di hadapan Tergugat I (satu)
- d. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 dengan Nomor 06 yang di buat di hadapan Tergugat I (satu)

Bahwa akta perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 di buat oleh NI KETUT ADI WAHYUNI ( Tergugat IV) , NI MADE DINDA RAHAYU( Tergugat V) dengan Tergugat VI dan I Made Budiasa di hadapan Tergugat I (satu), hal ini sudah jelas – jelas menerangkan bahwa yang membuat perjanjian sewa menyewa adalah para pihak yang tertuang dalam akta perjanjian tersebut namun Tergugat I ( satu) selaku notaris hanya membingkai atau menkonstantir ke inginan para pihak kedalam sebuah akta sebagaimana di amanatkan oleh undang – undang, begitu pula akta Pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA yang membuat kesepakatan untuk mendirikan sebuah perseroan terbatas adalah I Made Budiasa dengan Tergugat VI (enam), Tergugat I (satu) selaku notaris hanya menuangkan keinginan para pihak kedalam sebuah akta pendirian sebagaimana di amanatkan oleh undang – undang sehingga apa yang di dalilkan Penggugat pada gugatannya dengan menarik notaris sebagai Tergugat I(satu) adalah suatu hal yang salah kaprah.

Bahwa seperti kita ketahui dalam pasal 1868 BW mengandung makna adanya 2 akta otentik yaitu :

- a. Ambtelijke acte/procesverbaal acte/relaas acte



b. Partij acte

Disebut juga sebagai akta (para ) pihak yaitu para pihak menghadap pada seorang pejabat umum dalam hal ini seorang notaris , kemudian memberitahukan dan menerangkan kemauan atau kehendak mereka untuk mengadakan suatu perjanjian atau kesepakatan dan selanjutnya meminta kepada notaris agar supaya tentang perjanjian atau kesepakatan tersebut di buatkan suatu akta yang di buat di hadapan notaris tersebut.

Dengan demikian partij acta adalah :

1. Inisiatif ada pada para pihak yang bersangkutan
2. Berisi keterangan para pihak

Jadi Notaris hanya mendengarkan kehendak para pihak yang menghadap itu, kemudian memasukan atau menyusun kesepakatan yang di buat para pihak kedalam suatu akta .

Beginipula seperti yang disebutkan *di dalam pasal 38 undang – undang No 30 tahun 2004 bahwa akta tersebut di buat oleh para pihak yang datang kehadapan notaris sehingga bilamana ada permasalahan terkait akta yang di buat oleh Para Pihak maka sangat tidak mempunyai dasar mendudukan Notaris sebagai Saksi, maupun Tergugat.*

oleh karena itu sangatlah tidak mempunyai dasar hukum mendudukan Notaris sebagai Tergugat I (satu), sehingga terjadi suatu kesalahan pihak yang di tarik sebagai Tergugat / gemis aanhoedarmigheid ) sebagaimana dimaksud dalam putusan Mahkamah Agung No. 601 K/sip/1975 tanggal 20 April 1977 dan gugatan Penggugat haruslah di hanggap error in persona.

Dengan adanya gugatan yang salah menarik orang sebagai Tergugat yang dalam hal ini menarik Tergugat I (satu) sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan penggugat di kualifikasikan mengandung cacat formil sehingga sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat di terima ( Niet ontvankelijke verklaard).

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dengan akta no 5 tertanggal 31 Mei 2017 tentang perjanjian sewa menyewa yang membuat perjanjian sewa menyewa adalah antara Tergugat IV ( empat ) dan Tergugat V ( lima ) dengan Tergugat VI ( enam ) dan I Made Budiasa. Sedangkan sesuai dengan akta No 6 tertanggal 31 Mei 2017 yang membuat akta pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA adalah antara Tergugat VI ( enam ) dengan I Made Budiasa.

Bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No 151/K/Sip /1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan “ *Agar tidak cacat hukum kurang Pihak ( plurium litis consortium )* ” maka Para Pihak yang menandatangani Perjanjian harus ikut di tarik baik itu sebagai Penggugat atau Tergugat.

Bahwa dengan *tidak menarik I Made Budiasa* sebagai Penggugat atau Tergugat maka gugatan Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau di tarik sebagai Tergugat, oleh karena itu gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam artian gugatan yang di ajukan kurang pihaknya , sehingga gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil.

Sebagaimana Putusan MA No 186/R/Pdt/1984 dan Putusan MA No 1225 K Pdt/1984 dengan adanya gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan penggugat di kualifikasikan mengandung cacat formil sehingga sudah sepatasnya Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo *menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat di terima (ontvankelijke verklaard)*.

3. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum (exceptie onrechtmatig of ongegrond)

Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat tidak benar sebagaimana dalam gugatannya, Penggugat menyatakan Tergugat I ( satu ) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Perbuatan Tergugat I ( satu ) membuat beberapa dokumen terkait pendirian usaha sebagaimana yang di maksud yaitu sebagai berikut :

- a. Perjanjian Kerjasama dibawah tangan antara Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III yang telah di warmeking pada tanggal 31 Mei 2017 di kantor Tergugat I.



- b. Perjanjian dan pernyataan di bawah tangan antara I Made Budiasa, Tergugat VI ( enam) dengan Penggugat, Tergugat II ( Dua) dan Tergugat III (Tiga) yang di warmeking di kantor Tergugat I ( satu)
- c. Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 di buat di hadapan Tergugat I ( satu)
- d. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 dengan Nomor 06 yang di buat di hadapan Tergugat I ( satu).

Bahwa akta di bawah tangan adalah suatu akta yang di buat oleh para pihak yang termuat di dalam akta tersebut, hal mana di buktikan dengan adanya tandatangan para pihak yang membuatnya sehingga Penggugat tidak mempunyai dasar menyatakan dalam gugatannya bahwa Tergugat I ( satu ) telah membuat akta di bawah tangan tersebut.

Bahwa akta Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 dan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 dengan Nomor 06 yang di buat oleh Para Pihak di hadapan Tergugat I ( satu), itu berarti bilamana ada suatu perbuatan melawan hukum ,yang melakukan perbuatan hukum adalah para pihak yang ada dan tertera serta yang telah menandatangani suatu produk hukum yang ada pada bukti hukum yang merupakan subyek hukum yang telah menghadap di hadapan Tergugat I (satu).

Bahwa karena sudah jelas yang menjadi subyek hukum adalah para pihak yang membuat kesepakatan ( yang melakukan perbuatan hukum) sehingga tidak beralasan hukum mendudukan Notaris sebagai Tergugat I ( satu) yang telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat I ( satu) bertentangan dengan ketentuan dalam pasal 48 Undang – undang No 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan pasal 33 ayat (1) dan (2) undang – undang No 25 tahun 2007 tentang penanaman Modal dan tindakan Tergugat I ( satu ) tersebut termasuk perbuatan penyalahgunaan kewenangan dan tidak seksma dalam membuat akta dengan menyetujui pendirian Perseroan Terbatas berdasarkan pinjam nama/nominee sehingga melanggar ketentuan dalam pasal 15 ayat (1) dan 16 ayat (1a) undang undang No 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris Jo undang – undang No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang – undang no 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris.



Bahwa kelihatannya Penggugat kurang paham terkait dengan akta pendirian Perseroan Terbatas yang merupakan akta notaris karena akta pendirian Perseroan Terbatas sudah sesuai dengan pasal 38 angka 3 huruf c undang undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo undang – undang No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang – undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan notaris yang menerangkan bahwa : isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, dan berdasarkan pada pasal 1338 KUHPerdara, maka berlaku asas pacta sunt servanda bagi para pihak. Maka atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh Tergugat I (satu ), karena yang telah melakukan perbuatan hukum adalah para pihak yang telah membuat perjanjian sedangkan notaris hanya menjalankan amanat undang – undang dan perjanjian yang di buat oleh para pihak yang telah menandatangani merupakan produk hukum hasil kesepakatan bersama antara para pihak tersebut sedangkan Tergugat I (satu) tidak melakukan perbuatan hukum.

Bahwa dengan tidak melakukan perbuatan hukum bagaimana bisa melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan demikian gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum yang berlaku.

#### 4. Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas/ Ubscuur libel

Bahwa Penggugat dalam Petitumnya telah meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Petitum Penggugat tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I (satu) dan yang melakukan perbuatan hukum adalah para pihak yang telah membuat suatu kesepakatan sedangkan Tergugat I ( satu) selaku Notaris tidak pernah melakukan perbuatan hukum sehingga Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah Tergugat I ( satu ) lakukan? Sehingga Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan Tergugat I (satu) telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum dalam gugatan Penggugat keliru dan tidak jelas. Bahkan sebaliknya Penggugat telah meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri

Bahwa oleh karena semua dokumen – dokumen di buat dan di tandatangi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan seperti antara lain :



- a. Perjanjian kerjasama di bawah tangan antara Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III di buat dan di tandatangani oleh para pihak pada tanggal 31 Mei 2017 dan hanya di registrasi/ di warmeking pada tanggal 2 Juni 2017 di kantor Tergugat I ( satu )
- b. Perjanjian dan Pernyataan di bawah tangan tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat oleh dan antara I Made Budiasa, Tergugat VI dengan Penggugat, Tergugat II (dua), dan Tergugat III ( tiga) sedangkan Tergugat I ( satu) baru mengetahui pada tanggal 2 Juni 2017.
- c. Akta perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 di buat oleh Ni Ketut Adi Wahyuni( Tergugat IV) dan Ni Made Dinda Rahayu ( Tergugat V) dengan Tergugat VI ( enam) dan I Made Budiasa sedangkan Tergugat I ( satu) hanya menuangkan ke inginan para pihak saja sebagaimana yang di amanatkan oleh undang – undang.
- d. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 dengan nomor 06 yang di buat oleh I Made Budiasa dengan Tergugat VI (enam) sedangkan Tergugat I ( satu) hanya menuangkan ke inginan Para Pihak hal mana sebagai yang termaktub di dalam pasal 38 ayat 3 huruf c isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.

Bahwa oleh karena apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tidak mempunyai landasan hukum dengan meminta ganti rugi kepada Tergugat I(satu) sedangkan di dalam pasal 84 sudah jelas – jelas di nyatakan bahwa bilamana Notaris melanggar pasal 16 ayat (1) huruf i, pasal 16 ayat (1) huruf k, pasal 41, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51, atau pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut biaya ganti rugi, dan bunga kepada Notaris, maka secara nyata gugatan Penggugat tidak memiliki relevansi terhadap nilai-nilai negara hukum serta tidak jelas landasan hukumnya. Untuk hal ini, adalah sangat adil bila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menyatakan bahwa *gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel), sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)*.

#### 5. Tidak Terpenuhinya Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa Notaris dengan para pihak penghadap, bukan merupakan hubungan kontraktual antara satu pihak dengan yang lainnya, para penghadap datang ke Notaris atas kesadarannya sendiri dan mengutarakan keinginannya di hadapan



Notaris yang kemudian di tuangkan dalam bentuk akta Notaris sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, maka tuntutan untuk Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatigedaad) pasal 1365 tidak dapat dilakukan. konstruksi seperti itu dan tidak dapat di terapkan , karena tidak ada syarat di penuhi seperti :

- a. Tidak adanya perjanjian secara tertulis / kuasa untuk melakukan pekerjaan tertentu.
- b. Tidak ada hak – hak para pihak/ penghadap yang di langgar oleh notaris
- c. Notaris tidak mempunyai atasan untuk menerima perintah melakukan suatu pekerjaan.
- d. Tidak ada kesukarelaan dari Notaris untuk membuat akta, tanpa ada permintaan dari para pihak.

Bahwa berdasarkan dalil dalil sebagaimana yang telah kami kemukakan di atas , maka kami mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat I ( satu) dan menyatakan gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya tidak dapat di terima ( *Niet Ontvankelijik verklaard*)

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil – dalil yang telah di kemukakan Tergugat I (satu) dalam eksepsi juga termasuk bagian yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini,
2. Bahwa Tergugat I ( satu) menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil yang di kemukakan Penggugat, kecuali dalil yang secara tegas di akui kebenarannya oleh Tergugat I (satu),
3. Bahwa memang benar Penggugat bersama pihak lainnya pernah datang ke kantor Tergugat I (satu) namun tidak benar bahwa Tergugat I (satu) mengurus semua dokumen hukum terkait dengan pendirian restaurant Penggugat dan para pihak yang di ajak bekerjasama,
4. Bahwa kelihatannya Penggugat tidak memahami terkait dengan akta – akta yang di buat oleh Penggugat dengan pihak – pihak yang lainnya sehingga Penggugat menyatakan bahwa yang membuat akta – akta adalah Tergugat I
5. Bahwa sebagaimana yang di terangkan oleh Penggugat pada posita 5 menerangkan bahwa Tergugat I (satu) telah membuat beberapa dokumen di maksud antara lain :



- a. Perjanjian Kerjasama di bawah tangan di buat oleh Tergugat I (satu) antara Penggugat, Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) yang telah di warmeking di kantor Tergugat I (satu).

Kelihatannya Penggugat sangatlah kebingungan didalam mendalilkan gugatannya di satu sisi menyatakan bahwa Tergugat I (satu) yang membuat akta di bawah tangan antara Para Pihak namun di sisi lain menyatakan bahwa Perjanjian di bawah tangan di warmeking / di registrasi di Tergugat I (satu)

Bahwa Perjanjian kerjasama di bawah tangan adalah suatu kesepakatan antara para pihak yang di buat oleh para pihak tersebut bagaimana mungkin Tergugat I (satu) membuat kesepakatan antara para pihak yang tidak ada kaitannya, dan Tergugat I (satu) tidak termasuk subyek hukum yang membuat suatu perjanjian hal tersebut di kuatkan dengan tandatangan yang membuat suatu perjanjian di bawah tangan tersebut.

- b. Perjanjian dan pernyataan di bawah tangan tertanggal 31 Mei 2017 yang mana Tergugat I (satu) hanya mengetahui pada tanggal 2 juni 2017.

Perjanjian dan Pernyataan di bawah tangan ini merupakan suatu kesepakatan dan suatu hal yang di nyatakan oleh orang yang membuat suatu pernyataan, dengan mendalilkan bahwa yang membuat suatu Perjanjian dan suatu Pernyataan adalah Tergugat I (satu) yang nota bene tidak termasuk menjadi pihak – pihak yang membuat adalah suatu hal yang sangat keliru, bisakah seorang yang tidak sebagai para pihak di katakan membuat suatu perjanjian dan suatu pernyataan? kemudian apa yang di nyatakan Tergugat I (satu) dalam surat pernyataan tersebut ? dalil yang di sampaikan Penggugat dalam gugatannya adalah suatu hal yang sangat mengada – ngada.

- c. Akta perjanjian sewa menyewa No 5 tertanggal 31 Mei 2017 di buat di hadapan Tergugat I (satu) antara ahli waris Pemilik tanah dan bangunan yaitu Tergugat IV (empat) dan Tergugat V (lima) dengan Tergugat VI (enam) dan I Made Budiasa.

Bahwa akta perjanjian sewa menyewa terkait tanah dan bangunan sudah diakui secara nyata – nyata oleh Penggugat di



buat oleh dan atas kesepakatan antara ahli waris Pemilik tanah dan bangunan yaitu Tergugat IV (empat) Tergugat V (lima) dengan Tergugat VI (enam) dan I Made Budiasa di hadapan Tergugat I (satu) selaku notaris atau pejabat publik yang hanya menuangkan ke inginan para pihak yang menghadapnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Bahwa sebagaimana di ketahui perjanjian sewa menyewa merupakan Partij acta / akta para pihak yang mana perjanjian tersebut merupakan suatu akta atas kehendak serta merupakan suatu kesepakatan para pihak yang membuatnya.

Pertanyaannya adalah bisakah seorang Notaris membuat suatu akta di hadapannya sendiri ? hal tersebut adalah suatu hal yang keliru sehingga dalil dari Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar

- d. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Mitra Sekata Perdana tertanggal 31 Mei 2017 dengan No 06 yang di buat oleh para pihak di hadapan Tergugat I (satu).

Bahwa sebagaimana yang telah di nyatakan oleh Penggugat bahwa akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Mitra Sekata Perdana tertanggal 31 Mei 2017 di buat oleh para pihak yang ada pada akta pendirian Perseroan Terbatas yang mana atas kesepakatan para Pihak Tersebut Tergugat I (satu) hanya menuangkan keinginan dan kesepakatan tersebut kedalam suatu akta otentik

Bahwa sesuai dengan pasal 38 UUNJN Terugat I (satu) telah menuangkan kesepakatan tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan pasal 1 ayat 1 undang – undang No 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas yang di maksud dengan perseroan, yang selanjutnya perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan



yang di tetapkan oleh undang – undang serta peraturan pelaksanaannya.

Bahwa oleh karena suatu perseroan di dirikan berdasarkan perjanjian dan kesepakatan para pihak sehingga akta tersebut di buat oleh para pihak yang telah menyepakati dan membuat akta pendirian perseroan, mengingat akta perseroan merupakan akta notariil sehingga akta tersebut tidak bisa di buat di bawah tangan antara para pihak sedangkan Notaris /Tergugat I yang merupakan pejabat yang di berikan wewenang untuk itu berdasarkan unadang – undang maka Notaris yang dalam hal ini sebagai Tergugat I hanya menuangkan kesepakatan para pihak yang menghadap padanya terkait dengan perjanjian untuk mendirikan suatu perseroan Sehingga Penggugat sangatlah keliru bilamana menyatakan bahwa Tergugat I telah membuat akta pendirian Perseroan.

6. Bahwa terkait dengan gugatan penggugat pada posita 6 ,posita 7, posita 8 dalam gugatannya yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membuat dokumen – dokumen antara lain :
- Perjanjian Kerjasama di bawah tangan yang di warmeking di Tergugat I (satu ).
  - Perjanjian dan pernyataan di bawah tangan di warmeking di Tergugat I (satu)
  - Akta perjanjian sewa menyewa akta No 05 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat di hadapan Tergugat I ( satu ).
  - Akta pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat di hadapan Tegugat I ( satu), adalah sesuatu hal yang sangat salah kaprah dan kelihatannya Penggugat tidak memahami Undang – Undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang – undang no 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

Bahwa Perjanjian dan pernyataan di bawah tangan yang di buat dan di tandatangani oleh para pihak pada tanggal 31 Mei 2017 tidak pernah di warmeking pada kantor Tergugat I (satu) namun Tergugat I (satu) hanya mengetahui pada tanggal 2 Juni 2017.



Bahwa kelihatannya Penggugat bingung mendefinisikan dan mengkatagorikan Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh seorang Notaris karena Notaris tidak pernah melakukan perbuatan hukum terkait dengan membuat suatu kesepakatan baik itu kesepakatan sewa menyewa tanah dan bangunan, kesepakatan melakukan kerjasama, kesepakatan untuk mendirikan suatu perseroan sehingga dengan tidak adanya perbuatan hukum yang di lakukan oleh Notaris bagaimana mungkin bisa melakukan suatu perbuatan melawan hukum ?

Bahwa sesuai dengan pasal 84 Undang – undang No 30 tahun 2004 Jo Undang – undang no 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tindakan pelanggaran yang di lakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana di maksud dalam pasal 16 ayat (1) hurup i, pasal 16 ayat (1) hurup k, pasal 41, pasal 44, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51, atau pasal 52 yang mana suatu akta hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita menuntut biaya ganti rugi.

Bahwa di dalam menjalankan jabatannya Tergugat I (satu ) tidak ada melanggar pasal – pasal sebagaimana yang diamanatkan pada pasal 84 Undang – undang No 30 tahun 2004 Jo Undang – undang no 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris , yakni tindakan pelanggaran yang di lakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana di maksud dalam pasal 16 ayat (1) hurup i, pasal 16 ayat (1) hurup k, pasal 41, pasal 44, pasal 48, pasal 49 , pasal 50, pasal 51, atau pasal 52 sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh Tergugat I (satu).

7. Bahwa akta Notaris baru bisa menjadi batal demi hukum di karenakan akta otentik tersebut terdegradasi menjadi kekuatan pembuktian di bawah tangan, bahkan dapat di batalkan dengan alasan:
  - a. Notaris dalam membuat akta tersebut tidak berwenang
  - b. Cacat dalam bentuknya ,atau karena akta notaris di batalkan berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa sesuai dengan pasal 1 ayat (1) undang – undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang – undang no 2 tahun 2014



tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris berbunyi : “ Notaris adalah pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana di maksud dalam undang – undang.

Bahwa bertitik tolak dari pasal 38 undang – undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang – undang no 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di terangkan bahwa bentuk dan sifat akta :

- (1) Setiap akta Notaris terdiri atas :
  - a. Awal akta atau kepala akta
  - b. Badan akta ;dan
  - c. Akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta akan memuat
  - a. Judul akta
  - b. nomor akta
  - c. jam, hari, tanggal, bulan dan tahun ;dan
  - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris
- (3) Badan akta memuat :
  - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadapdan /atau orang yang mereka wakili
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap
  - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pada pihak yang berkepentingan.
  - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat :
  - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana di maksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf l atau pasal 16 ayat (7) ;
  - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahaan akta apabila ada ;
  - c. Nama lengngkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi akta ;



d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Bahwa akta perjanjian sewa dengan Nomor 5 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat oleh Tergugat IV (empat ), Tergugat V (lima) dengan Tergugat VI (enam) dan I Made Budiasa di hadapan Notaris / Tergugat I ( satu) dan akta No 6 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat oleh I Made Budiasa dengan Tergugat VI ( enam) di hadapan Notaris /Tergugat I ( satu) dan akta nomor 6 akta Pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA adalah suatu akta yang sudah sesuai dengan bentuk dan sifat akta sebagaimana yang di amanatkan pada pasal 38 undang – undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang – undang no 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris sehingga akta tersebut adalah sah menurut hukum dan akta – akta tersebut tidak bisa di katagorikan akta yang batal demi hukum.

8. Bahwa terkait dengan posita 6 huruf e yang menyatakan bahwa Tergugat I telah membuat perjanjian pinjam nama / nominee adalah tidak benar dan tidak mendasar, karena perjanjian dan pernyataan tertanggal 31 Mei 2017 adalah antara I Made Budiasa, Tergugat VI (enam) dengan Penggugat, Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga ) adalah perjanjian dan pernyataan di bawah tangan namun Tergugat I ( satu ) baru mengetahui pada tanggal 2 Juni 2017. sebagaimana yang tertuang pada akta tersebut, Bagaimana perjanjian di bawah tangan yang sudah jelas – jelas perjanjian dan pernyataan di buat oleh para pihak yang menandatangani perjanjian dan pernyataan tersebut kemudian menyatakan bahwa Notaris/ Tergugat I ( satu) telah membuat suatu perjanjian dan pernyataan yang nota bene perjanjian adalah suatu kesepakatan para pihak sedangkan notaris tidak termasuk sebagai pihak yang ikut dalam membuat kesepakatan tersebut. Bahwa Penggugat tidak cermat membaca dan menafsirkan Pasal 33 undang – undang No 25 tahun 2007 tentang penanaman modal yang berbunyi :

1. Penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas di larang membuat perjanjian dan /atau pernyataan yang menegaskan



bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain.”

2. Dalam hal penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal asing membuat perjanjian dan /atau pernyataan sebagaimana di maksud pada ayat (1), *perjanjian dan /atau pernyataan itu batal demi hukum.*

Bahwa sudah secara tegas dan jelas di terangkan di dalam pasal 33 ayat (2) undang – undang No 25 tahun 2007 tentang penanaman modal, *bahwa yang menjadi batal demi hukum adalah Perjanjian dan/atau Pernyataan* terkait dengan kepemilikan saham yang mengatasnamakan orang lain, sedangkan terkait dengan akta yang di buat oleh para pihak di hadapan Tergugat I (satu) selaku notaris adalah akta perjanjian sewa menyewa nomor 5 tertanggal 31 Mei 2017 dan akta Pendirian Perseroan Terbatas nomor 6 tertanggal 31 Mei 2017 adalah sah menurut hukum sedangkan perjanjian dan pernyataan di bawah tangan sebagaimana tertuang di dalam gugatan penggugat terkait dengan kepemilikan saham merupakan perjanjian dan pernyataan yang di buat oleh para pihak yang tertera di dalam perjanjian dan pernyataan tersebut serta tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I ( satu) selaku notaris karena tidak merupakan akta otentik dan tidak di buat di hadapan notaris sehingga sudah sangat jelas Tergugat I ( satu) selaku Notaris tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang di dalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya

9. Bahwa tidaklah benar Tergugat I ( satu ) telah melanggar ketentuan *pasal 15 ayat (1) dan pasal 16 ayat (1a)* undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris Jo Undang – undang no 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris tentang Jabatan Notaris, dengan menyetujui pembuatan akta pendirian perseroan terbatas berdasarkan perjanjian pinjam nama /nominee. Bahwa pasal 15 ayat (1) berbunyi sebagai berikut : “ Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang di haruskan oleh peraturan perundang – undangan dan /atau yang di kehendaki oleh yang berkepentingan untuk di nyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse akta, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta – akta itu tidak juga di tugaskan



atau di kecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang di tetapkan oleh undang – undang.

Bahwa akta sewa menyewa No 5 tertanggal 31 Mei 2017 adalah suatu akta yang di buat berdasarkan kehendak dan keinginan dari para pihak , semua isi dari pada akta tersebut merupakan keinginan dan keterangan dari pada para pihak yang menghadap notaris sehingga bilamana ada suatu hal yang tidak sesuai dengan isi akta tersebut itu merupakan tanggungjawab dari para pihak yang membuatnya karena seorang notaris hanya menuangkan keinginan atau kehendak para pihak kedalam sebuah akta notaris sebagaimana yang di amanatkan oleh peraturan perundang – undangan sehingga Tergugat I ( satu ) selaku notaris tidak dapat di persalahkan dan di mintakan pertanggungjawaban. Disamping itu Tergugat I ( satu) selaku notaris tidak mempunyai wewenang untuk memeriksa dan menyelidiki keterangan yang di berikan oleh para penghadap.

Bahwa oleh karena akta Pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA, di buat dan dirikan oleh para pihak yang ada dan tertuang pada akta tersebut yakni I MADE BUDIASA dan Tergugat VI ( enam) seperti yang Penggugat nyatakan bahwa akta pendirian tersebut *di buat oleh para pihak* di hadapan Tergugat I ( satu), pada tanggal 31 Mei 2017, jikalau ada perjanjian dan pernyataan di bawah tangan yang di buat oleh I Made Budiasa, Tergugat VI dengan Penggugat, Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga )

namun Tergugat I ( satu) tidak pernah mewarmeking ( meregister) perjanjian tersebut namun *Tergugat I ( satu) baru mengetahui pada tanggal 2 Juni 2017* setelah akta pendirian perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA di buat pada tanggal 31 Mei 2017 oleh para pihak di hadapan Tergugat I ( satu).

Bahwa sebagaimana yang tertuang di dalam pasal 15 ( ayat 1) undang – undang No 30 tahun 2004 Jo Undang – undang no 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris akta pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA merupakan kehendak para pihak yang berkepentingan untuk membuat suatu akta otentik sehingga Tergugat I ( satu ) hanya



menuangkan kehendak dan ke inginan para pihak yang menghadapnya ke dalam suatu akta otentik.

Bilamana suatu kehendak dan keinginan tersebut ada yang memperlmasalahkan itu bukan merupakan tanggungjawab dari Tergugat I (satu) karena apa yang di sampaikan para pihak pada saat menghadap seorang notaris maka keterangannya itu di hanggap benar , baik itu dokumentasi yang di bawa oleh para pihak yang menghadap di anggap benar adanya, serta Notaris tidak mempunyai kewajiban untuk menyelidiki kebenaran dokumentasi dan keterangan yang di berikan oleh para pihak yang menghadap, hal tersebut juga sudah tertuang pada akhir akta yang menerangkan bahwa : “ *Para Penghadap dengan ini menjamin akan kebenaran identitas dan keterangan para penghadap sesuai tanda pengenalan yang di berikan notaris dan penghadap bertanggung jawab penuh atas hal tersebut* “. Apabila di kemudian hari terjadi sengketa /perselisihan di antara para pihak maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak dan melepaskan notaris dari segala tuntutan baik secara hukum pidana maupun perdata .”

10. Bahwa terkait dengan posita No 7 huruf b tidak benar Tergugat I ( satu) telah menyarankan Tergugat II (dua), Tergugat III ( tiga ) dan Penggugat untuk mendirikan Perseroan Terbatas dengan modal dalam negeri dengan perjanjian pinjam nama / nominee, karena pada saat Penggugat, Tergugat II (dua) dan Tergugat III ( tiga ) ke kantor Tergugat I (satu) hanya meminta informasi mengenai pendirian badan hukum yang ada di Indonesia dan syarat – syarat pendirian badan hukum untuk mendirikan suatu usaha, kemudian Tergugat I ( satu) memberikan informasi terkait syarat – syarat pendirian badan hukum perdata yang ada di Indonesia tersebut seperti syarat – syarat Pendirian CV, Perseroan Terbatas, Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing, setelah Tergugat I (satu) menjelaskan tentang CV, Penggugat, Tergugat II (dua) dan Tergugat III ( tiga ) tidak tertarik kemudian Tergugat I ( satu) menjelaskan mengenai PT dengan syarat antara lain : “ minimal ada 2 orang WNI, modal dasar dan modal di setor sebesar 25 % ( dua puluh lima persen ) serta memberikan informasi tentang pendirian PT PMA dengan syarat modal dasar minimal sebesar Rp 10.000.000.000,- ( sepuluh Milyar ) dan modal di setor 25 % ( dua puluh lima persen) atau sebesar Rp 2.500.000.000,-( dua milyar lima



ratus juta rupiah ) atas penjelasan yang Tergugat I ( satu ) berikan maka Penggugat, Tergugat II (dua) dan Tergugat III ( tiga ) lalu pulang, namun beberapa hari kemudian Penggugat, Tergugat II (dua) dan Tergugat III ( tiga ) datang kembali dan memutuskan untuk membuat PT lokal namun Tergugat I ( satu) menyampaikan bahwa tidak bisa membuat PT lokal karena berkewarganegaraan Asing ( WNA), tetapi Penggugat, Tergugat II (dua) dan Tergugat III ( tiga ) tetap meminta Tergugat I (satu) untuk menuangkan keinginannya tersebut. Beberapa hari kemudian datanglah bapak I Made Budiasa bersama istrinya ke Kantor Tergugat I (satu) dan menyatakan mau membuat Perseroan dengan Modal Dalam Negeri, dan pada saat itu Tergugat I (satu) menyampaikan kalau ingin membuat akta pendirian perseroan agar di lengkapi syarat – syaratnya yang salah satunya harus memiliki NPWP pribadi.

Bahwa di hari yang lain datang Tergugat II( dua) dengan Tergugat VI (enam) menyerahkan data – data pribadinya, karena sudah ada kesepakatan antara I Made Budiasa dengan Tergugat VI (enam) serta para pihak sudah menyerahkan data – data serta telah memenuhi syarat – syarat untuk pembuatan akta sehingga Tergugat I ( satu ) menuangkan ke sepakat dan keinginan mereka kedalam sebuah akta otentik yakni akta pendirian perseroan.

11. Terkait dengan posita 8 dalam gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa serangkaian dengan perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh Tergugat I ( satu) karena akta perjanjian sewa menyewa no 05 tertanggal 31 Mei 2017 tidak di buat dan di tandatangi oleh para pihak yang sepakat yaitu pihak yang membayarkan sewa, sehingga perjanjian tersebut tidak sah karena adanya unsur kekilapan, paksaan atau penipuan sebagaimana di atur dalam pasal 1321 KUHPdata serta di mohonkan ke pada Majelis Hakim pada petitum no 5 di dalam gugatannya agar di nyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Bahwa kelihatannya penggugat kurang cermat di dalam menafsirkan definisi mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan perjanjian itu batal demi hukum karena akta perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 di buat oleh para pihak yang telah sepakat sedangkan Tergugat I (satu) hanya menuangkan kesepakatan tersebut kedalam akta notaris sebagaimana di amanatkan oleh undang – undang sedangkan mengenai



isi dari perjanjian tersebut merupakan tanggungjawab para pihak yang membuatnya.

Bahwa sesuai dengan pasal 1322 KUHPerdara, "kekhilapan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilapan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian."

Bahwa kesepakatan di dalam membuat suatu akta dan penandatanganan sebuah akta perjanjian bukan tergantung daripada siapa yang telah melakukan pembayaran uang sewa terhadap suatu obyek sewa karena suatu akta di buat dan di tandatangi oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan namun belum tentu orang yang membayarkan uang sewa telah mengadakan kesepakatan dan membuat suatu kesepakatan namun sudah barang tentu para pihak yang membuat perjanjian menandatangani suatu akta perjanjian telah membuat suatu kesepakatan dan para pihak yang membuat dan menandatangani suatu perjanjianlah yang telah melakukan perbuatan hukum

Seperti halnya seorang customer yang membeli sebuah mobil di sebuah deller mobil dengan melakukan pembayaran secara kredit mempergunakan pihak ketiga dalam hal ini adalah finance sedangkan perjanjian pembelian mobil tersebut di buat dan di tandatangi oleh pihak deller mobil dengan customer sedangkan yang telah membayarkan pembelian mobil tersebut ke deller adalah pihak finance / pihak ketiga.

Bahwa tidaklah benar perjanjian sewa menyewa akta No 05 tertanggal 31 Mei 2017 dan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 tentang pendirian Perseroan Terbatas di buat karena adanya unsur kekilapan, paksaan dan penipuan, karena pada saat para pihak membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa No 5 tertanggal 31 Mei 2017 di hadapan Tergugat I (satu) itu berdasarkan ke inginan atau ke hendak para pihak yang membuatnya yang mana Tergugat I (satu) hanya menuangkan ke inginan para pihak tersebut ke dalam sebuah akta notaris sebagaimana yang di amanatkan oleh undang – undang serta sebelum akta sewa menyewa tersebut di tandatangi oleh para pihak, Tergugat I (satu) selaku Notaris telah membacakan dan menjelaskan isi dari pada akta tersebut serta para pihak telah memahaminya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dapat Tergugat I (satu) sampaikan tidaklah benar adanya unsur kekilapan di dalam membuat dan menandatangani akta No 5 tertanggal 31 Mei 2017 dan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 tentang pendirian Perseroan Terbatas karena para pihak yang menandatangani akta tersebut di hadapan Tergugat I (satu) para pihak dengan sadar serta tidak ada di pengaruhi oleh pandangan pihak lain.

Bahwa tidaklah benar perjanjian sewa menyewa dengan akta No 5 tertanggal 31 Mei 2017 dan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 tentang pendirian Perseroan Terbatas di buat dan di tandatangi karena adanya unsur paksaan, sebagaimana tertuang di dalam pasal 1324 KUHPerdara yang berbunyi : “Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya dan orang – orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi dalam waktu dekat “,

Bahwa pada saat penandatanganan akta No 5 tertanggal 31 Mei 2017 dan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 tentang pendirian Perseroan Terbatas Tergugat I ( satu) tidak pernah melihat, mendengar bahwa salah satu pihak yang membuat suatu perjanjian tersebut mengancam dan memaksa pihak lain untuk menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut sedangkan perjanjian sewa menyewa tersebut di buat dan di tandatangi di hadapan Tergugat I (satu) oleh para pihak yang tertuang dalam perjanjian secara sadar serta tidak ada tekanan dari pihak manapun juga.

Bahwa tidaklah benar perjanjian sewa menyewa dengan akta No 5 tertanggal 31 Mei 2017 dan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 tentang pendirian Perseroan Terbatas di buat dan di tandatangi adanya unsur penipuan karena obyek dari pada sewa menyewa yang di buat dan di tandatangi oleh para pihak yakni yang menyewakan yaitu Tergugat IV (empat) dan Tergugat V (lima) dengan Tergugat VI dan I Made Budiassa adalah sebuah bangunan kurang lebih berukuran 200 M<sup>2</sup> terbuat dari dinding tembok, lantai keramik dan atap genteng berikutan dengan segenap dan turutannya yang menjadi satu dengan bangunan tersebut, fasilitas hak pemakaian /langganan atas aliran listrik dari perusahaan listrik negara (puls) sebesar 6.000 (enam ribu ) watt dan seluruh air bersih dari sumur bor, bangunan tersebut merupakan sebagian dari sebidang tanah hak milik No 47/Kelurahan seminyak, dengan luas keseluruhan 3.370 M<sup>2</sup> ( tiga

Halaman 35 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sesuai dengan surat ukur tertanggal 23-06-1999 Nomor 12/1999- sebagaimana sertifikat yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 15-09-1999 atas nama I NYOMAN RADHUG (alm) dan dengan batas – batas yang sudah jelas terurai pada obyek perjanjian.

Pertanyaannya adalah unsur penipuan yang bagaimana yang telah di lakukan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak yang menyewa terkait dengan obyek perjanjian ? dan bagaimana cara yang di lakukan oleh yang menyewakan melakukan suatu penipuan sehingga Para penyewa yakin, percaya dan mau membuat serta menandatangani perjanjian sewa tersebut. Apalagi Penggugat tidak ada kaitannya dalam akta perjanjian sewa menyewa, serta tidak merupakan sebagai pihak pada perjanjian tersebut sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut di buat dan di tandatangi tidak ada unsur penipuan, sebagaimana yang di nyatakan oleh Penggugat di dalam gugatannya karena obyek dari suatu perjanjian tersebut sudah jelas dan terang

Bahwa dengan demikian perjanjian sewa menyewa dengan akta No 5 tertanggal 31 Mei 2017 dan akta No 6 tertanggal 31 Mei 2017 tentang akta pendirian perseroan PT MITRA SEKATA ABADI adalah sudah sah secara hukum sebagaimana di isyaratkan pada pasal 1320 KUHPerdara yakni :

- a. Kesepakatan kehendak / Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
  - b. Wenang berbuat / Kecakapan yang membuat perjanjian
  - c. Prihal tertentu/ Adanya suatu hal tertentu
  - d. Kausa yang legal / Adanya suatu sebab yang halal .
- a. Kesepakatan kehendak / Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Bahwa akta perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 dibuat berdasarkan kehendak dan kesepakatan dari pada para pihak hal tersebut tertuang pada preambule perjanjian yang berbunyi “ ..... seterusnya para pihak menerangkan dengan ini *saling sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa* dengan syarat- syarat dan ketentuan – ketentuan sebagai berikut : “ begitu pula adanya tandatangan dari kedua belah pihak yang membuat suatu perjanjian tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada akta perjanjian pendirian perseroan PT MITRA SEKATA ABADI No 06 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat berdasarkan kehendak dan kesepakatan dari pada para pihak hal tersebut tertuang pada preambule perjanjian yang berbunyi “ ..... para penghadap dengan ini menerangkan , bahwa *dengan tidak mengurangi izin dari pihak yang berwenang, telah sepakat dan setuju untuk bersama – sama mendirikan suatu perseroan terbatas .....dst* sehingga akta – akta tersebut merupakan suatu kesepakatan yang di buat dan di tandatangani oleh para pihak dan tidak ada unsur paksaan, ke kilapan dan unsur penipuan sebagaimana tertuang dalam pasal 1321 KUHPerdara yang mana sebelum penandatanganan akta – akta tersebut sudah di bacakan oleh Tergugat I ( satu) kepada para pihak yang membuatnya sehingga akta tersebut adalah sah menurut hukum.

b. Wenang berbuat / Kecakapan yang membuat perjanjian seperti yang di nyatakan oleh Penggugat pada posita No 10 angka 2 yang menyatakan bahwa pada pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap membuat perikatan karena hal tersebut sesuai dengan pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian , kecuali apabila menurut undang – undang di nyatakan tidak cakap, kemudian menurut pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yakni :

- Orang yang belum dewasa ( di bawah umur 21 tahun kecuali yang di tentukan lain)
- Mereka yang di taruh di bawah pengampuan ( curatele or conservatorship dan
- Perempuan yang sudah menikah.

Berdasarkan pasal 330 KUHPerdara, seorang di anggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun namun sudah menikah, kemudian berdasarkan pasal 47 dan pasal 50 undang – undang no 1 tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang di tentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun.

Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah pasal 31 ayat (2) UU no 1 tahun 1974 menentukan masing – masing pihak ( suami atau istri) berhak melakukan perbuatan hukum ).

Halaman 37 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT 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)



Bahwa perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat dan di tandatangani oleh Tergugat IV ( empat) dan Tergugat V (lima) dengan Tergugat VI dan I Made Budiasa adalah sah menurut hukum karena para pihak yang membuat perjanjian tersebut sudah cakap untuk membuat perjanjian hal tersebut sesuai dengan identitas para pihak yakni identitas kependudukan antara lain :

- Tergugat IV (Ni Ketut Adi Wahyuni), lahir di Badung, pada tanggal 22-04 1973 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat perjanjian di buat dan di tandatangani sudah berumur 45 tahun
- Tergugat V (Ni Made Dinda Rahayu) lahir di Badung, pada tanggal 11-04 1981 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103015104810004 dan pada saat perjanjian di buat dan di tandatangani sudah berumur 36 tahun
- Tergugat VI ( Muntrin Intje Makkah) , lahir di Palu pada tanggal 28-06 1980 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat perjanjian di buat dan di tandatangani sudah berumur 37 tahun
- I Made Budiasa lahir di Badung, pada tanggal 31-12 1974 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat perjanjian di buat dan di tandatangani sudah berumur 44 tahun

Bahwa terkait dengan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 di buat dan di tandatangani oleh Tergugat VI ( Muntrin Intje Makkah), lahir di Palu pada tanggal 28-06 1980 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat membuat dan menandatangani kesepakatan pendirian perseroan sudah berumur 37 tahun sedangkan I Made Budiasa lahir di Badung, pada tanggal 31-12 1974 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat membuat dan di tandatangani kesepakatan akta pendirian perseroan sudah berumur 44 tahun sehingga para pihak yang membuat dan menandatangani kesepakatan pendirian perseroan sah menurut hukum.

c. Prihal tertentu/ Adanya suatu hal tertentu

Bahwa sesuai dengan pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) paling sedikit dapat di tentukan jenisnya



Suatu perjanjian harus memiliki obyek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (certainty of term) berarti bahwa apa yang di perjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang di maksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat di tentukan jenisnya (determinable).

Bahwa sesuai dengan akta No 05 tertanggal 31 Mei 2017 barang yang telah di perjanjikan adalah suatu benda yang tidak bergerak yakni sebuah bangunan kurang lebih berukuran 200 M<sup>2</sup> terbuat dari dinding tembok, lantai keramik dan atap genteng berikut dengan segenap dan turutannya yang menjadi satu dengan bangunan tersebut, fasilitas hak pemakaian /langganan atas aliran listrik dari perusahaan listrik negara (pulsa) sebesar 6.000 (enam ribu )watt dan seluruh air bersih dari sumur bor, bangunan tersebut merupakan sebagian dari sebidang tanah hak milik no 47/Kelurahan seminyak, dengan luas keseluruhan 3.370 M<sup>2</sup> ( tiga ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sesuai dengan surat ukur tertanggal 23-06-1999 nomor 12/1999 sebagaimana sertifikat yang di keluarkan oleh Kantor Penerimaan Kabupaten Badung tertanggal 15-09-1999 atas nama I NYOMAN RADHUG (alm) dan dengan batas – batas yang sudah jelas terurai pada obyek perjanjian sehingga perjanjian dengan akta no 05 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat oleh para pihak di hadapan Tergugat I (satu) adalah sah menurut hukum.

Bahwa terkait dengan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 antara Tergugat VI ( Muntrin Intje Makkah) dengan I Made Budiasa telah sepakat dan setuju untuk mendirikan Perseroan Terbatas sehingga obyek kesepakatan adalah suatu pendirian perseroan terbatas adalah sah menurut hukum yang berlaku yaitu sudah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yakni uu no 40 tahun 2007.

d. Kausa yang legal / Adanya suatu sebab yang halal

Maksudnya adalah suatu kontrak haruslah di buat dengan maksud /alasan yang sesuai dengan hukum yang berlaku artinya tidak boleh bertentangan dengan hukum.

Bahwa menurut pasal 1335 jo pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu kausa di nyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang – undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Suatu kausa di nyatakan bertentangan dengan undang – undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan kesusilaan (



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

geode zeden ) bukanlah hal yang mudah, karena ke susilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda – beda antara daerah satu dengan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya, selain itu penilaian orang terhadap ke susilaan dapat berubah ubah sesuai dengan perkembangan zaman.

Bahwa akta No 05 tertanggal 31 Mei 2017 barang yang telah di perjanjikan adalah suatu benda yang tidak bergerak yakni sebuah bangunan kurang lebih berukuran 200 M<sup>2</sup> terbuat dari dinding tembok, lantai keramik dan atap genteng berikut dengan segenap dan turutannya yang menjadi satu dengan bangunan tersebut, fasilitas hak pemakaian /langganan atas aliran listrik dari perusahaan listri negara (pulsa) sebesar 6.000 (enam ribu )watt dan seluruh air bersih dari sumur bor, bangunan tersebut merupakan sebagian dari sebidang tanah hak milik no 47/Kelurahan seminyak, dengan luas keseluruhan 3.370 M<sup>2</sup> ( tiga ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sesuai dengan surat ukur tertanggal 23-06-1999 nomor 12/1999 sebagaimana sertifikat yang di keluarkan oleh Kantor PERNAHAN Kabupaten Badung tertanggal 15-09-1999 atas nama I NYOMAN RADHUG (alm)

dan dengan batas – batas yang sudah jelas terurai pada obyek perjanjian yang peruntukannya di pergunakan untuk membangun sebuah usaha restoran, sehingga perjanjian akta sewa menyewa adalah sah menurut hukum karena menyewa sebuah bangunan di pergunakan untuk membuat usaha restoran, dan usaha restoran di legalkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Bahwa terkait dengan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 antara Tergugat VI ( Muntrin Intje Makkah) dengan I Made Budiasa telah sepakat dan setuju untuk mendirikan perseroan terbatas, yang mana perjanjian atau kesepakatan untuk mendirikan suatu perseroan terbatas adalah suatu hal yang legal menurut hukum yang berlaku.

Bahwa dengan telah di penuhi syarat sah secara obyektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara yakni :

- a. Obyek /perihal tertentu
- b. Kausa yang di perbolehkan ;dan

Syarat sah secara subyektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara yakni :

- a. Adanya kesepakatan dan kehendak



b. Wenang berbuat maka perjanjian akta No 05 tertanggal 31 Mei 2017 tentang perjanjian sewa menyewa dan akta pendirian perseroan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 adalah sah menurut hukum berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata.

12. Bahwa dengan tidak adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (satu) terkait dengan dokumen – dokumen yang dibuat oleh para pihak di hadapan Tergugat I (satu) maka tidak ada kerugian materiil dan kerugian immateriil yang dialami oleh penggugat, bahwa sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdata dalam hal seseorang melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum dia berkewajiban membayar ganti rugi, yang mana sesuai dengan pasal 1371 ayat (2) KUHPerdata tersirat pedoman yang isinya “ juga penggantian kerugian ini di nilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan selanjutnya sesuai dengan pasal 1372 ayat (2) yang isinya “ dalam menilai suatu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan”, namun guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan immateriil maka Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Penijauan Kembali No 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya berdasarkan Pasal 1370,1371,1372 KUHPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal – hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan dengan demikian bahwa posita no 14 dan petitum no 7 dalam gugatan Penggugat adalah tidak mendasar dan bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku, sehingga sudah sewajarnya Majelis Hakim menolak permohonan Penggugat.

13. Bahwa untuk selebihnya Tergugat I (satu) tidak menanggapi dalil – dalil Penggugat karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat I (satu).

Berdasarkan uraian – uraian, penjelasan – penjelasan hukum yang didukung dengan dalil – dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat I (satu) jelaskan di atas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Tergugat I (satu) seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet onvankelijk Verklaard)
4. Menyatakan hukum Tergugat I (satu) tidak melakukan perbuatan melawan hukum
5. Menyatakan demi hukum bahwa akta No 5 perjanjian sewa menyewa tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat di hadapan Tergugat I ( satu) adalah akta otentik yang sah dan mengikat karena di buat sesuai dengan peraturan perundang – undangan.
6. Menyatakan demi hukum bahwa akta No 6 akta pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat di hadapan Tergugat I ( satu) adalah akta otentik yang sah dan mengikat karena di buat sesuai dengan peraturan perundang – undangan.
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

A t a u : Jika Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar C/q. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono ).

Tergugat II dan Tergugat III dipersidangan telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Juli 2018 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*).  
Bahwa PENGGUGAT salah dalam mencantumkan alamat TERGUGAT II dan TERGUGAT III, yang dalam gugatannya PENGGUGAT mencantumkan baik TERGUGAT II dan TERGUGAT III beralamat di Kantor Kuasanya yaitu Kantor Hukum LEGAL ACT & CO yang berkedudukan di Jl. Wagimin No. 4, Jagasatru, Kediri, Tabanan, Bali, yang mana LEGAL ACT & CO BUKANLAH kuasa hukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam perkara gugatan *a quo*.

Nampaknya PENGGUGAT memang tidak mengetahui dengan jelas alamat TERGUGAT II dan TERGUGAT III, sehingga PENGGUGAT dengan sesuka hati mencantumkan alamat LEGAL ACT & CO yang  mungkin saja  pernah menjadi kuasa hukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III diluar perkara gugatan perdata *a quo*, hal-hal tersebut tentu merupakan tindakan yang sangat tidak profesional dan merupakan preseden buruk bagi sistem peradilan di Indonesia yang nantinya memposisikan seseorang dapat

Halaman 42 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



mengajukan gugatan kepada siapapun dengan alamat yang salah sehingga merugikan pihak lain, Tergugat yang karena tidak pernah menerima gugatan kehilangan kesempatan untuk mempertahankan hak dan kepentingannya.

Adapun TERGUGAT II dan TERGUGAT III mengetahui adanya gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Denpasar adalah melalui kuasa hukumnya yang mana secara kebetulan kantor hukum LEGAL ACT & CO merupakan rekan kami kuasa hukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III, yang menginformasikan bahwa terdapat gugatan terhadap TERGUGAT II dan TERGUGAT III namun ditujukan ke alamat LEGAL ACT & CO yang pada saat itu pula mengkonfirmasi bahwa LEGAL ACT & CO BUKAN kuasa hukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Namun kemudian guna menghomati proses peradilan di Indonesia kami kuasa hukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara beritikad baik bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk hadir dalam proses persidangan, sehingga pula dapat melindungi dan memperjuangkan hak dan kepentingan hukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III.

2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK KONSISTEN DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*), DENGAN MENCAMPUR ADUKKAN DALIL-DALIL PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI.

PENGGUGAT dalam gugatannya nampak kebingungan dalam menentukan apakah gugatan yang diajukan terhadap para tergugat merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wanprestasi.

Dalam poin 7 (tujuh) gugatan *a quo* PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan serangkaian tindakan melawan hukum, namun demikian masih dalam poin yang sama (poin 7) PENGGUGAT malah menguraikan adanya dugaan tindakan wanprestasi dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang menganggap adanya hak dari PENGGUGAT yang tidak dapat terpenuhi sebagaimana yang telah disepakati para pihak dalam PERJANJIAN KERJASAMA.

Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 21 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001, bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam suatu gugatan melanggar tata tertib beracara dan keduanya harus diselesaikan sendiri. Serta mengacu pada Putusan Mahkamah Agung No. 2452 K/Pdt/2009 dalam pertimbangan hukumnya



menyatakan “*bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan atas perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel) dan karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima*”.

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

PENGGUGAT dalam gugatannya mempermasalahkan terkait pendirian PT. MITRA SEKATA yang menurut PENGGUGAT telah melanggar hukum, meskipun faktanya pendirian PT. MITRA SEKATA telah disahkan berdasarkan atas Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0025647.AH.01.01.Tahun 2017.

Atas hal tersebut patut diketahui bahwa PENGGUGAT telah mengikutsertakan Komisaris dari PT. MITRA SEKATA yaitu Ny. MUTRIN INTJIE MAKKAH sebagai TERGUGAT VI, namun anehnya PENGGUGAT tidak mengikutsertakan I MADE BUDIASA sebagai tergugat dalam gugatan *a quo*, padahal I MADE BUDIASA adalah Direktur PT. MITRA SEKATA yang mana merupakan pihak yang berkewajiban mewakili seluruh kepentingan hukum perseroan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007:

Pasal 92 ayat (1)

“Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.

Pasal 97 ayat (1):

“Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1).

Pasal 98 ayat (1):

“Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.”

Dengan tidak dimasukkannya I MADE BUDIASA dalam gugatan *a quo*, patut diduga PENGGUGAT berupaya memanfaatkan yang bersangkutan untuk dihadirkan sebagai saksi dalam proses pemeriksaan di pengadilan, apabila demikian maka sudah sepatutnya keterangan-keterangan yang nantinya disampaikan oleh I MADE BUDIASA patut untuk dipertanyakan kebenaran



dan netralitasnya, terlebih lagi apabila mengacu pada dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* terkait praktek nominee, patut diketahui bahwa berdasarkan dalil yang diakui sendiri oleh PENGGUGAT I MADE BUDIASA adalah *nominee* dari PENGGUGAT yang dipilih dan ditunjuk sendiri oleh PENGGUGAT, sehingga dengan demikian apabila PENGGUGAT mendalilkan perbuatan melawan hukum telah dilakukan oleh TERGUGAT I terkait praktek *nominee* maka hal tersebut telah cukup menunjukkan bahwa PENGGUGAT lah yang sebenarnya telah melakukan Perbuatan Melawan hukum tersebut;

4. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGGUGAT MENINGGAT PENGGUGAT SENDIRI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN KERJASAMA TERTANGGAL 3 MEI 2017 (*NON ADIMPLETI CONTRACTUS*).

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama tertanggal 31 Mei 2017 antara PENGGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, para pihak menyepakati untuk menjalankan bisnis kerjasama di bidang restoran, cafe, club, dan akomodasi pendukung untuk segala jenis usaha (*hospitality*), yang mana dalam ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kerjasama disepakati bahwa modal awal kerja sama tersebut sebesar Rp. 1.700.000.000,- (*satu milyar tujuh ratus juta Rupiah*) dengan rasio penyeteroran modal sebagai berikut:

- Pihak Pertama (PENGGUGAT) wajib menyetorkan Rp.1.200.000.000,- dengan demikian memiliki saham sebesar 70%;
- Pihak Kedua (TERGUGAT II) wajib menyetorkan Rp. 250.000.000,- dengan demikian memiliki saham sebesar 15%;
- Pihak Ketiga (TERGUGAT III) wajib menyetorkan Rp. 250.000.000,- dengan demikian memiliki saham sebesar 15%;

Namun sampai dengan gugatan ini diajukan PENGGUGAT GAGAL memenuhi kewajiban untuk menyetorkan secara penuh modal awal sebagaimana isi Perjanjian Kerjasama yang mana PENGGUGAT baru menyetorkan sebesar Rp. 902.972.860,- (*sembilan ratus dua juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah*), dalam bentuk renovasi pembangunan namun faktanya PENGGUGAT tidak dapat mempertanggung jawabkan peruntukkan uang tersebut mengingat PENGGUGAT tidak pernah dapat menunjukkan kuitansi pembayaran tersebut kepada kontraktor/pihak ketiga. Atas hal tersebut adapun kemudian TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah dirugikan secara finansial mengingat TERGUGAT II dan TERGUGAT III



harus menyetorkan modal melebihi apa yang telah diperjanjian di awal hanya agar bisnis tersebut dapat berjalan sebagaimana yang direncanakan.

Atas dasar hal tersebut maka secara jelas dan nyata menempatkan diri PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama *a quo*. Dan kuat dugaan diajukannya gugatan *a quo* adalah akal-akalan PENGGUGAT untuk menghindari kewajiban PENGGUGAT dalam memenuhi prestasinya tersebut.

5. EXCEPTIE DOLI MALI, PENGGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN MELAKUKAN TIPU DAYA UNTUK MEYAKINKAN TERGUGAT II DAN TERGUGAT III UNTUK BERINVESTASI DI PT MITRA SEKATA PERDANA YANG DIDIRIKAN OLEH PENGGUGAT  
Bahwa faktanya, PENGGUGAT lah yang membujuk TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk berinvestasi pada bisnis restoran dan untuk mendirikan PT penanaman modal dalam negeri, melalui penunjukkan orang Indonesia yang dikenalnya, bahkan PENGGUGAT yang telah membuat Perjanjian Kerja Sama dan perubahannya, menunjuk Notaris untuk pengurusan pendirian PT tersebut. Hal ini dapat dengan mudah dilihat dalam Perjanjian Kerja Sama dan Addendum yang pada intinya menguntungkan PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT mendapatkan porsi saham yang lebih besar (tidak proporsional) dibanding dengan kombinasi modalnya.

PENGGUGAT dalam dalil gugatannya poin 1 (satu) secara terang mengakui bahwa PENGGUGAT lah yang berkeinginan membuka bisnis restoran dan mengajak TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk ikut serta dalam usaha tersebut.

Secara logika hukum, bagaimana mungkin orang/pihak yang diajak kerja sama dan diberikan porsi saham yang kecil dapat mengontrol proses pendirian dan operasional perusahaan.

Bahwa atas dasar sebagaimana tersebut diatas, maka menjadi beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### DALAM PROVISI

1. Bahwa dengan tidak dimasukkannya I MADE BUDIASA selaku Direktur pada PT Mitra Sekata Perdana dalam gugatan *a quo*, dan berdasarkan dalil yang



diakui sendiri oleh PENGGUGAT bahwa MADE BUDIASA adalah *nominee* dari PENGGUGAT yang dipilih dan ditunjuk sendiri oleh PENGGUGAT, maka secara nyata gugatan *a quo* menjadi kurang pihak;

Atas dasar hal tersebut maka menjadi sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk memerintahkan memanggil:

I MADE BUDIASA, laki-laki, tempattanggallahir di Badung, 31 Desember 1974, karyawanswasta, beralamat di Lingkungan Umalas Kauh, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 5103063112740089, untuk turut menjadi pihak dalam gugatan *a quo* sebagai TERGUGAT VII, dan mematuhi isi Putusan perkara *a quo*.

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui dan terbukti kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa materi keberatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana tertuang dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap terulang kembali dan disempurnakan dalam bagian ini serta merupakan satu kesatuan yang utuh dalam pokok perkara;
3. Bahwa dapat TERGUGAT II dan TERGUGAT III jelaskan dasar dan fakta latar belakang kerjasama bisnis antara PENGGUGAT, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III sebagai berikut:
  - a) Pada sekitar awal tahun 2017, PENGGUGAT berkeinginan untuk memulai bisnis di bidang restoran dengan menyewa sebuah ruko yang berdiri diatas SHM No. 47/Seminyak seluas 3.370 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Drupadi II, Seminyak, Kuta, Badung Bali milik dari Ni Ketut Adi Wahyuni (TERGUGAT IV) dan Ni Made Dinda Rahayu (TERGUGAT V), namun PENGGUGAT mengalami kesulitan mengingat TERGUGAT IV dan TERGUGAT V belum menyepakati beberapa hal terkait sewa menyewa tersebut;
  - b) Mengingat belum tercapainya kesepakatan terkait sewa menyewa tersebut PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT II untuk membantunya agar dapat menyewa porperti tersebut, yang mana pada saat itu juga PENGGUGAT menawarkan kepada TERGUGAT II untuk bergabung



dalam bisnis restoran tersebut dan bersedia menjadi investor karena PENGGUGAT tidak memiliki modal yang cukup sehingga membutuhkan investor yang bersedia menanamkan modalnya dalam bisnis restoran tersebut;

- c) Kemudian TERGUGAT II memperkenalkan TERGUGAT III kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT kemudian menawarkan TERGUGAT III untuk ikut dalam kerja sama usaha restoran, dan penawaran tersebut disetujui oleh TERGUGAT III;

Berdasarkan hal tersebut diatas, berkesesuaian dan diakui oleh PENGGUGAT dalam dalil positifnya, maka memang benar bahwa PENGGUGAT lah yang menginisiasi bisnis restoran tersebut.

- d) PENGGUGAT menawarkan untuk menunjuk Notaris Debby Sintyawati Tjahjanto, SH.,M.Kn (TERGUGAT I), dan disetujui oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III pada saat itu, untuk memberikan konsultasi terkait usaha restoran dan memberikan asistensi hukum terkait pendirian dan pengurusan perizinan perusahaan. Dan disepakati pula bahwa siapapun dari ketiga belah pihak tersebut jika merasa tidak nyaman dengan jasa konsultasi TERGUGAT I maka dapat mengajukan keberatan dan diperbolehkan menunjuk Notaris lainnya yang mana sampai dengan saat ini PENGGUGAT TIDAK PERNAH mengajukan keberatan atas jasa yang diberikan oleh TERGUGAT I, sehingga dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa penunjukkan TERGUGAT I atas saran dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah dalil-dalil yang PENUH DENGAN KEBOHONGAN;

- e) Pada saat Para Pihak hadir dihadapan TERGUGAT I untuk berkonsultasi terkait dokumen hukum atas bisnis yang akan dijalankan tersebut, TERGUGAT I menyarankan untuk mendirikan Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) mengingat para pihak merupakan warga negara asing, dan juga menyampaikan terkait modal awal yang diperlukan untuk mendirikan Perusahaan PMA. Terkait hal tersebut PENGGUGAT yang merasa memiliki modal yang tidak cukup untuk mendirikan Perusahaan PMA dan terlebih lagi keinginan PENGGUGAT yang menggebu-gebu agar bisnis yang diinisiasinya dapat berjalan maka PENGGUGAT menyatakan akan mendiskusikan hal tersebut terlebih dahulu dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III;



- f) Bahwa selanjutnya PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III mengingat modal yang akan ditanamkan tidak mencukupi untuk mendirikan Perusahaan PMA sebagaimana *legal advise* dari TERGUGAT I, maka PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III bahwa bisnis tetap dapat dijalankan dengan mendirikan Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PT Lokal) yang mana akan membutuhkan modal pendirian yang jauh lebih kecil dibandingkan PT PMA. Dan atas dasar hal tersebut mengingat TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang merupakan warga negara asing dan sangat awam terkait legalitas hukum di Indonesia maka TERGUGAT II dan TERGUGAT III menyanggupi saran dari PENGGUGAT tersebut untuk mendirikan PT Lokal;
- Kesepakatan antara para pihak PENGGUGAT, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III sebagaimana tersebut diatas, kemudian dibuatlah Perjanjian Kerjasama tertanggal 31 Mei 2017, dan khusus untuk sewa menyewa Para Pihak menyerahkan kepada TERGUGAT I untuk membuat Akta Sewa Menyewa atas properti milik TERGUGAT IV dan TERGUGAT V;
- g) Bahwa kemudian untuk menuangkan kesepakatan para pihak dalam kerjasama usaha restoran, PENGGUGAT membuat Perjanjian Kerja Sama tertanggal 31 Mei 2017 dan addendum tertanggal 4 Oktober 2017, serta Perjanjian dan Pernyataan tertanggal 31 Mei 2017 yang kemudian di tandatangani oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan di *waarmeking* oleh TERGUGAT I, sedangkan terkait Akta Sewa Menyewa PENGGUGAT menyatakan agar diatasnamakan I Made Budiasa yang merupakan nominee yang ditunjuk PENGGUGAT dengan memberikan kompensasi kepemilikan saham I Made Budiasa 20% dan TERGUGAT VI sebesar 80%.
- h) Bahwa selanjutnya, atas dasar perjanjian dan pernyataan tersebut diatas, Para Pihak menghadirkan I Made Budiasa dan Mutrin Intje Makkah (TERGUGAT VI) dihadapan TERGUGAT I untuk dibuatkan Akta Pendirian PT Lokal dan menjadikan I Made Budiasa sebagai Direktur dan TERGUGAT VI sebagai Komisaris, sehingga TERGUGAT I berdasarkan atas hal tersebut dan menganggap bahwa pendirian PT. Lokal dapat dilakukan mengingat pemegang saham, direktur dan komisaris



merupakan warga negara Indonesia maka dibuatlah Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mitra Sekata Perdana No. 06;

Atas hal tersebut TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dengan TEGAS dalil-dalil PENGGUGAT pada poin 3 yang menyatakan bahwa hal tersebut adalah inisiatif dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III, mengingat dihadapkannya I Made Budiasa, dan para pihak lainnya di kantor TERGUGAT I adalah kesepakatan para pihak guna menindaklanjuti gagasan PENGGUGAT.

4. Bahwa sebagaimana uraian latar belakang dan fakta tersebut diatas, maka menjadi sangat jelas bahwa:
  - a. Segala hal menyangkut kerjasama bisnis sampai dengan pendirian PT. Lokal tersebut adalah atas inisiasi dan gagasan dari PENGGUGAT;
  - b. TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah korban dari bisnis yang diinisiasi oleh PENGGUGAT, yang mana PENGGUGAT memanfaatkan keadaan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang tidak memahami hukum di Indonesia;
  - c. PENGGUGAT mendalilkan dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH) secara akal-akalan untuk keluar dari kerjasama dan memaksa TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membeli investasi PENGGUGAT, bukannya mencari pihak ketiga lainnya yang berkeinginan untuk membeli dan menguatkan posisi PENGGUGAT sebagai investor;
  - d. Memang benar I Made Budiasa adalah Direktur PT Mitra Sekata Perdana, sehingga menjadi sangat beralasan untuk memerintahkan I MADE BUDIASA untuk turut menjadi pihak dalam gugatan *a quo*.
5. Bahwa, adanya kerjasama bisnis antara PENGGUGAT, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III faktanya merupakan inisiasi dari PENGGUGAT yang menginginkan bisnis restoran, namun atas dasar kurang cukupnya modal yang dimiliki PENGGUGAT untuk menjalankan bisnis tersebut maka PENGGUGAT mengajak TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk ikut serta dalam bisnis tersebut dan menyetorkan modal awal agar bisnis tersebut dapat terealisasi, hal tersebut dapat dibuktikan dari Perjanjian Kerjasama tertanggal 31 Mei 2017 yang mana PENGGUGAT menjadi PIHAK PERTAMA dalam perjanjian *a quo* dan dalam ketentuan Pasal 5 Perjanjian Kerjasama yang dapat dikutip sebagai berikut:

*“--- Pihak Pertama dalam perjanjian ini menjamin Pihak Ketiga dengan mengikuti situasi dan kondisi yang berlaku*



*nantinya, dimana setelah 1 (satu) tahun usaha, mereka berjalan, ternyata Pihak Ketiga kurang berkenan dengan kemajuan usaha ini maka Pihak Pertama menjamin akan membeli/mengganti rugi kembali modal Pihak Ketiga sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah)*

Hal tersebut secara implisit menunjukkan bahwa memang benar PENGGUGAT lah yang menginisiasi bisnis tersebut dan masuknya TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk memenuhi modal awal PENGGUGAT sehingga bisnis restoran yang di inisiasi oleh PENGGUGAT tersebut dapat berjalan sebagaimana mestinya, yang kemudian sebagai jaminan bahwa investasi yang ditanam oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak sia-sia maka PENGGUGAT memberikan garansi pembelian kembali atas modal yang telah ditanam tersebut.

Namun alih-alih memenuhi kewajiban terkait penyeteroran modal dan jaminan pembelian kembali modal yang telah ditanam TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian *a quo*, PENGGUGAT malah meminta keluar dari bisnis tersebut dengan alasan kesehatan, dan atas dasar kepercayaan dan kemurahan hati TERGUGAT II dan TERGUGAT III maka TERGUGAT II dan TERGUGAT III menerima tawaran dari PENGGUGAT untuk membeli sebagian saham milik PENGGUGAT, hal tersebut kemudian diatur dalam Addendum Perjanjian Kerja Sama tertanggal 4 Oktober 2017 sehingga kuat dugaan bahwa sejak awal dimulainya kerjasama tersebut sampai dengan dibelinya saham milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, merupakan rekayasa PENGGUGAT agar dapat mengajukan gugatan secara akal-akalan hanya untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar dari tuntutan ganti rugi dalam gugatan *a quo*, dan menjadi sangat beralasan dalil-dalil jawaban pada poin 4 (empat) diatas bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah KORBAN dari bisnis yang direkayasa oleh PENGGUGAT.

6. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT pada poin 7 (tujuh) adalah dalil-dalil yang TIDAK BENAR dan PENUH KEBOHONGAN, dengan itu TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT tersebut.

Adapun TERGUGAT II dan TERGUGAT III memiliki bukti dan saksi yang cukup untuk membuktikan bahwa PENGGUGAT lah yang sebenarnya telah



memperlakukan staff/karyawan yang bekerja di restoran tersebut secara kasar melalui ucapan verbal, sehingga terdapat beberapa staff yang mengundurkan diri karena tekanan psikis yang diakibatkan oleh sikap dari PENGGUGAT.

Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama pada Pasal 4 yang mengatur bahwa "Usaha kerjasama ini akan dilaksanakan dan dikelola oleh para pihak secara bersama-sama....." sehingga tidak benar jika ada pembagian tugas sebagaimana yang di dalilkan PENGGUGAT pada huruf (f), namun meskipun demikian memang benar PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III terkait renovasi bangunan merupakan tanggung jawab PENGGUGAT, akan tetapi faktanya PENGGUGAT tidak mampu menjalankan tanggung jawabnya tersebut dengan baik yang dapat dibuktikan dengan banyaknya perlengkapan bangunan seperti WC, atap, meja, dll yang rusak dan tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya sehingga hal tersebut yang membuat TERGUGAT II dan TERGUGAT III terpaksa harus mengeluarkan biaya lebih untuk memperbaiki perlengkapan tersebut.

Adapun terkait dalil-dalil PENGGUGAT pada poin 7 huruf (i) yang menyatakan bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak memperbolehkan PENGGUGAT untuk masuk kedalam bangunan restoran tersebut dan mengganti kunci bangunan adalah dalil-dalil yang PENUH DENGAN KEBOHONGAN, karena faktanya dan kembali lagi dapat TERGUGAT II dan TERGUGAT III buktikan dalam persidangan bahwa yang sebenarnya terjadi adalah PENGGUGAT lah yang mengganti kunci bangunan tersebut sehingga TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak dapat masuk kedalam bangunan tersebut dan harus kembali lagi mengeluarkan biaya lebih untuk menyewa tukang kunci agar dapat membuka bangunan tersebut.

Atas dasar sebagaimana tersebut diatas, nampaknya PENGGUGAT berusaha untuk memutarbalikkan fakta yang sebenarnya untuk berusaha lepas dari tanggung jawab hukum PENGGUGAT. Dengan demikian demi rasa keadilan dan telah beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan.

DALAM REKONVENS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, TERGUGAT II dalam Konvensi (*d.K.*) sekarang berkedudukan sebagai PENGGUGAT I Rekonvensi (*d.R.*) dan TERGUGAT III dalam Konvensi (*d.K.*) sekarang berkedudukan sebagai PENGGUGAT II Rekonvensi (*d.R.*) dalam gugatan Rekonvensi ini, dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap:

MICHAEL TANNER, laki-laki, lahir di Melbourne, Australia, 16 Juni 1952, Warga Negara Australia, pemegang paspor nomor: E4113736, berkedudukan hukum di kantor kuasa hukumnya IHZA & IHZA Law Firm Bali Office, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT dalam Rekonvensi (*d.R.*) / dahulu PENGGUGAT dalam Konvensi (*d.K.*);

MUTRIN INTJIE MAKKAH, perempuan, tempattanggallahirPalu, 28 Juni 1980, karyawanswasta, beralamat di JalanBatur Sari Gang VI, No. 6, BanjarTewel, Desa Sanur Kauh, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 1371026800003, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I dalam Rekonvensi (*d.R.*) / dahulu TERGUGAT VI dalam Konvensi (*d.K.*);

I MADE BUDIASA, laki-laki, tempat tanggal lahir di Badung, 31 Desember 1974, karyawan swasta, beralamat di Lingkungan Umalas Kauh, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 5103063112740089, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II dalam Rekonvensi (*d.R.*) / dimohonkan sebagai TERGUGAT VII dalam Konvensi (*d.K.*)

2. Bahwa, seluruh dalil yang disampaikan Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R baik di dalam Eksepsi maupun dalam Konvensi, sepanjang memiliki relevansi dan korelasi yang jelas dengan Gugatan Rekonvensi ini, mohon dipandang termasuk dan menjadi dasar diajukannya Gugatan Rekonvensi ini;

3. Bahwa dalam ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kerjasama tertanggal 31 Mei 2017 antara para pihak telah disepakati bahwa modal awal kerja sama tersebut sebesar Rp. 1.700.000.000,- (*satu milyar tujuh ratus juta Rupiah*) dengan rasio penyeteroran modal sebagai berikut:

- Pihak Pertama (Tergugat d.R) wajib menyetorkan Rp. 1.200.000.000,-
- Pihak Kedua (Penggugat I d.R) wajib menyetorkan Rp. 250.000.000,-
- Pihak Ketiga (Penggugat II d.R) wajib menyetorkan Rp. 250.000.000,-

Namun sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat d.R GAGAL memenuhi kewajiban untuk menyetorkan secara penuh modal awal sebagaimana isi Perjanjian Kerjasama yang mana Tergugat d.R baru menyetorkan total

Halaman 53 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



sebesar Rp. 902.972.860,- (*sembilan ratus dua juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah*), dengan demikian total kontribusi modal awal para pihak pada saat itu sebagai berikut :

\* Total Investasi Awal Rp. 1.402.972.860 (*satu milyar empat ratus dua juta Sembilan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus enam puluh Rupiah*)

- Pihak I (Tergugat d.R) telah menyetorkan Rp. 902.972.860
- Pihak Kedua (Penggugat I d.R) telah menyetorkan Rp. 250.000.000
- Pihak Ketiga (Penggugat II d.R) telah menyetorkan Rp. 250.000.000

sehingga dengan Tergugat d.R belum menyetorkan sepenuhnya modal yang menjadi kewajiban dalam Perjanjian Kerjasama, dan sebagaimana ketentuan Pasal 5 Perjanjian Kerjasama yang menyatakan bahwa harga per 5% saham dalam perusahaan adalah sebesar Rp. 85.000.000,-, dengan demikian Tergugat d.R hanya memiliki 64 % saham pada perusahaan sedangkan Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R masing-masing memiliki 18 % saham pada perusahaan tersebut.

Adapun kemudian pada sekitar awal bulan Oktober 2017, Tergugat d.R menyatakan ingin mundur dalam bisnis tersebut dengan alasan kesehatan dan menawarkan kepada Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R untuk membeli sebagian saham milik Tergugat d.R, hal tersebut kemudian diatur dalam Addendum Perjanjian Kerja Sama tertanggal 4 Oktober 2017 sebagai berikut:

- Pihak Kedua (Penggugat I d.R) membeli 15% saham milik Pihak Pertama (Tergugat d.R) dengan harga Rp. 255.000.000,-
- Pihak Ketiga (Penggugat II d.R) membeli 10% saham milik Pihak Pertama (Tergugat d.R) dengan harga Rp. 170.000.000,-

Dengan demikian rasio kepemilikan saham setelah Addendum Perjanjian tertanggal 4 Oktober 2017 tersebut menjadi:

- Pihak Pertama (Tergugat d.R) memegang saham sebesar  $64\% - 15\% - 10\% = \underline{39\%}$ ;
- Pihak Kedua (Penggugat I d.R) memegang saham sebesar  $18\% + 15\% = \underline{33\%}$ ;
- Pihak Ketiga (Penggugat II d.R) memegang saham sebesar  $18\% + 10\% = \underline{28\%}$ .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah pembelian saham milik Tergugat d.R pada 4 Oktober 2017 tersebut, kemudian Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R kerap kali mencoba menghubungi Tergugat d.R untuk memenuhi tanggung jawab penyeteroran modal awal yang masih menunggak sebesar Rp. 1.200.000.000 – Rp. 902.072.860 = 297.027.140 agar bisnis restoran tersebut dapat beroperasi sebagaimana mestinya, dan Tergugat d.R menyatakan akan segera memenuhi pembayaran tersebut
5. Bahwa kemudian mengingatkan Tergugat d.R tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran modal sebagaimana perjanjian kerja sama *a quo* yang mana Tergugat d.R masih memiliki kewajiban sebesar Rp. 297.027.140, hal tersebut mengakibatkan Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R dengan terpaksa harus mengeluarkan biaya-biaya lainnya untuk membayar operasional bisnis termasuk membeli beberapa perlengkapan agar bisnis tersebut tetap dapat berjalan sebagaimana mestinya, adapun berdasarkan atas bukti-bukti dan laporan keuangan yang dimiliki oleh Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R diluar daripada modal awal yang telah ditanam termasuk dengan pembelian sebagian saham milik Tergugat d.R, pengeluaran uang yang diderita oleh Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R adalah sebagai berikut:

Total biaya Penggugat I d.R	Total biaya Penggugat II d.R
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rp. 250.000.000 (Penanaman modal awal 18%)</li> <li>• Rp. 255.000.000 (Pembelian 15% saham milik Tergugat d.R)</li> <li>• Rp. 640.037.003 (biaya operasional dan pembelian perlengkapan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rp. 250.000.000 (Penanaman modal awal 18%)</li> <li>• Rp. 170.000.000 (Pembelian 10% saham milik Tergugat d.R)</li> <li>• Rp. 64.935.774 (biaya operasional dan pembelian perlengkapan)</li> </ul>
Total = Rp. 1.145.037.003,-	Total = Rp. 484.935.774,-

Total biaya Tergugat d.R
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rp. 902.972.860 (Penanaman modal awal 64 %)</li> <li>• (- Rp. 255.000.000) ( Penjualan saham 15 % kepada Penggugat I d.R)</li> </ul>

Halaman 55 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



• (- Rp. 170.000.000) (Penjualan saham 10 % kepada Penggugat II d.R)
Total = Rp. 477.972.000

Dengan demikian TOTAL AKTUAL INVESTASI yang dikeluarkan Penggugat I d.R, Penggugat II d.R dan Tergugat d.K sebagai berikut :

Penggugat I d.R : Rp. 1.145.037.003

Penggugat II d.R : Rp. 484.935.774

Tergugat d.R : Rp. 477.972.000 +

TOTAL : Rp. 2.107.944.777 (dua milyar seratus tujuh juta Sembilan ratus empat puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh tujuh Rupiah)

Rasio penyertaan modal dari total actual penyertaan modal tersebut apabila dikonversikan dengan saham, masing masing pihak memiliki bagian kepemilikan saham sebagai berikut :

Pengugat I. d.R : Rp. 1.145.037.003/ Rp. 2.107.944.777 X 100 % = 54.4 %

Penggugat II d.R : Rp. 484.935.774/ Rp. 2.107.944.777 X 100 % = 23.%

Tergugat d.K : Rp. 477.972.000/Rp. 2.107.944.777 X 100 % = 22.6 %

6. Bahwa ada sekitar awal tahun 2018 Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R sangat dikagetkan dengan fakta bahwa Tergugat d.R tanpa dasar yang jelas menggugat Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R di Pengadilan Negeri Denpasar dengan register perkara No. 80/Pdt.G/2018/PN.Dps., yang kemudian baru diketahui bahwa kuat dugaan sejak awal Tergugat d.R menawarkan kerjasama bisnis kepada Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R, lalu menginisiasi untuk mendirikan PT. Lokal dengan memanfaatkan ketidaktahuan Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R atas hukum yang berlaku di Indonesia, serta menjual saham miliknya kepada Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R, ADALAH REKAYASA /PENUH TIPU DAYA Tergugat d.R untuk menjebak Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R dalam permasalahan nominee dan berusaha menempatkan dirinya sebagai korban atas tindakan melawan hukum, padahal sejatinya Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R lah yang menjadi korban atas permasalahan ini dan tindakan Tergugat d.R tersebut secara nyata merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R baik secara materiil maupun immateriil sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

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

7. Bahwa akibat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat d.R tersebut diatas, Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R mengalami kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- a.Total investasi yang ditanam oleh Penggugat I d.R sebesar Rp. 1.145.037.003,;
- b.Total investasi yang ditanam oleh Penggugat II d.R sebesar Rp. 484.935.774,-
- c.Biaya jasa hukum yang harus dikeluarkan Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R untuk melindungi kepentingan hukum akibat adanya gugatan dari Tergugat d.R sebesar Rp. 500.000.000,-

Kerugian Imateriil:

Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat d.R secara nyata telah menimbulkan Kerugian Imateriil berupa terganggunya aktivitas dan pekerjaan sehari-hari serta terganggunya ketenangan dan kenyamanan hidup Penggugat I d.R dan Penggugat II yang sejatinya tidak dapat dinilai dengan materi/uang, akan tetapi agar gugatan ini tidak ilusioner maka sangatlah beralasan untuk mengganti kerugian tersebut dengan sejumlah uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh Milyar Rupiah*);

Bahwa berdasarkan pada uraian serta dasar pertimbangan hukum sebagaimana di atas, Penggugat I d.R./Tergugat II d.K. dan Penggugat II d.R./Tergugat III d.K memohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Denpasar c.q. Majelis Hakim pemeriksa perkara Register No. 80/Pdt.G/2018/PN.DPS., agar berkenan memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II d.K dan Tergugat III d.K untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat d.K untuk seluruhnya dan/atau menyatakan Gugatan Penggugat d.K tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);

DALAM PROVISI:

Halaman 57 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengabulkan permohonan Tergugat II d.K dan Tergugat III d.K untuk menarik I MADE BUDIASA, laki-laki, tempat tanggal lahir di Badung, 31 Desember 1974, karyawan swasta, beralamat di Lingkungan Umalas Kauh, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 5103063112740089, sebagai TERGUGAT VII d.K/TURUT TERGUGAT II d.R

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat d.K untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum sah dan mengikat Akta-Akta sebagai berikut:
  - Perjanjian Kerjasama Tertanggal 31 Mei 2017;
  - Addendum Perjanjian Kerjasama Tertanggal 4 Oktober 2017;
  - Akta Perjanjian Sewa Menyewa No: 05 tertanggal 3 Mei 2017 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Debby Sintyawati Tjahjanto, SH.,M.Kn;
  - Akta Pendirian Perseroan Terbatas Mitra Sekata Perdana No: 06 tertanggal 31 Mei 2017 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Debby Sintyawati Tjahjanto, SH.,M.Kn
  - Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0025647.AH.01.01.Tahun 2017.
3. Memerintahkan Penggugat d.K, Tergugat II d.K, Tergugat III d.K, Tergugat VI d.K dan Tergugat VII d.K untuk merubah status PT. MITRA SAKATA PERDANA dari perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) menjadi Perusahaan Modal Asing (PMA);
4. Menghukum Penggugat d.K untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSIS:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I d.R. dan Penggugat II d.R untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat d.R, Penggugat I d.R/, Penggugat II d.R, Turut Tergugat I d.R d.K dan Turut Tergugat II d.R untuk merubah status PT. MITRA SAKATA PERDANA dari perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) menjadi Perusahaan Modal Asing (PMA);
3. Memerintahkan Turut Tergugat I d.R sebagai pemilik 80 % saham PT. MITRA SAKATA PERDANA untuk mengalihkan kepemilikan saham

Halaman 58 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



tersebut kepada Penggugat I d.R, Penggugat II d.R dan Tergugat d.R dengan rincian sebagai berikut:

- Mengalihkan 54.4 % saham pada PT. Mitra Sakata Perdana kepada Penggugat I d.R
  - Mengalihkan 23 % saham pada PT. Mitra Sakata Perdana kepada Penggugat II d.R
  - Mengalihkan 2.6 % saham pada PT. Mitra Sakata Perdana kepada Tergugat d.R
4. Memerintahkan Turut Tergugat II d.R sebagai pemilik 20 % saham pada PT. MITRA SAKATA PERDANA untuk mengalihkan kepemilikan saham tersebut seluruhnya kepada Tergugat d.R;
  5. Menghukum Tergugat d.R, Turut Tergugat 1 d.R dan Turut Tergugat II d.R membayar *Dwangsom* /uang paksa sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta perhari) secara tanggung renteng apabila tidak melaksanakan petitum No.2 3 dan 4 yang dihitung sejak putusan dijatuhkan sampai dengan dilaksanakannya.
  6. Menghukum Tergugat d.R./Penggugat d.K karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum untuk mengembalikan investasi kepada Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R secara tunai dan sekaligus apabila Tergugat d.R, Turut Tergugat I d.R dan Turut Tergugat II d.R tidak melaksanakan petitum no. 2, 3 dan 4 tersebut diatas, sebagai berikut:
    - a. Total investasi yang ditanam oleh Penggugat I d.R sebesar Rp. 1.145.037.003,-;
    - b.Total investasi yang ditanam oleh Penggugat II d.R sebesar Rp. 484.935.774,-
  7. Menghukum Tergugat d.R./Penggugat d.K karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum untuk mengganti kerugian biaya material jasa pengacara kepada Penggugat I d.R dan Penggugat II d.R secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah);
  8. Menghukum Tergugat d.R untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat Penggugat I d.R. dan Penggugat II d.R secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*) dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap;



9. Menghukum Tergugat d.R untuk membayar bunga moratoir atas kerugian material dan pengembalian investasi sebesar 6 % (enam persen) per tahun, berdasarkan Pasal 1250 ayat (3) KUHPdt Jo. Stbl. 1848 Nomor 22 yang dihitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan putusan dijalankan;
10. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa: verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bijvoorraad*);
11. Menghukum Tergugat d.R./Penggugat d.K. untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

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

Tergugat IV dan Tergugat V dipersidangan telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Juli 2018 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Para Tergugat menolak, menyangkal dan membantah seluruh dalil dan setiap tuduhan Penggugat, kecuali untuk hal-hal yang telah secara khusus diakui secara tertulis oleh Para Tergugat
2. Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Para Penggugat gugur dan/atau tidak dapat diterima berdasarkan setidaknya-tidaknya salah satu dari alasan-alasan sebagai berikut.
  1. Gugatan Penggugat salah Subjek Hukum / Error in Persona
3. Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat mengajak Tergugat 2 dan tergugat 3 untuk membuka usaha restoran dan Penggugatlah yang menunjukkan bangunan kosong untuk disewa yang terletak di Jalan Drupadi II, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, bali, yang merupakan milik dari Tergugat 4 dan Tergugat 5, sebagaimana dimuat dalam posita angka 1 halaman 2 sampai 3.



4. Bahwa bahwa Penggugat sendiri yang mengajak Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk mengurus segala sesuatu terkait dengan pengurusan dokumen hukum pendirian badan hukum usaha restoran dan menunjuk Tergugat 1 untuk mengurus dokumen.
5. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Posita angka 3 dan angka 4 halaman 3 pertemuan tanggal 31 Mei 2017 ditempat Tergugat 1 yang dihadiri oleh Penggugat, Tergugat 2 dan Tergugat 3, Tergugat 6 dan I Made Budiya serta hadir juga Tergugat 4 dan 5.

Dapat disampaikan bahwa kehadiran Tergugat 4 dan Tergugat 5 dalam kapasitas sebagai pemilik tempat yang akan disewa oleh PENGGUGAT.

6. Bahwa segala sesuatu pembuatan dokumen terutama yang terkait dengan Tergugat dan Tergugat 5 yaitu Akta Perjanjian Sewa-menyewa No. 05, tertanggal 31 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Tergugat 1, dimana dalam akta perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat antara Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan Tergugat 6 dan I Made Budiya.

Dapat disampaikan bahwa pihak-pihak yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa No. 05, tertanggal 31 Mei 2017 tersebut telah berada ditempat Tergugat 1 dan Penggugat serta Tergugat 2 dan Tergugat 3 juga sudah berada ditempat Tergugat 1.

7. Bahwa sudah jelas yang ada dalam Perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat 4 dan Tergugat 5 adalah Tergugat 6 dan I Made Budiya.
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas Tergugat 4 dan Tergugat 5 tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, entah hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat 2 dan Tergugat 3 terhadap kedudukan Tergugat 4 dan Tergugat 5 tidak mempunyai kaitan hubungan hukum sama sekali. Jika ada hubungan hukum antara mereka, maka kedudukan Tergugat 4 dan Tergugat 5 adalah diluar hubungan hukum yang mereka buat dan tidak dapat di bebaskan tanggung jawab ganti rugi atas cedera janji terhadap hubungan hukum yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 6 dan I Made Budiya. Hal ini dikarenakan kedudukan hukum Tergugat 4 dan Tergugat 5 telah menjamin hak milik yg di sewa oleh Tergugat 6 dan I Made Budiya dalam keadaan bebas dari permasalahan hukum sampai akhir masa sewa selesai dilakukan.



9. Bahwa berdasarkan pada masukan hakim mediator, yang menyarankan bahwa terhadap perkara ini diadakan mediasi diluar pengadilan yang akhirnya mediasi tersebut dilakukan di tempat Tergugat 1 dengan mengundang semua pihak yang terlibat didapatkan fakta bahwa permasalahan ini murni antara Penggugat dengan Tergugat 2 dan Tergugat 3, hal ini dilihat dari penjelasan Tergugat 2 dan Tergugat 3 secara lisan dan dalam resume yang menawarkan pengembalian biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat, namun dalam mediasi tersebut tidak dihadiri oleh Penggugat
10. Berdasarkan uraian diatas, Tergugat yakin bahwa Majelis Hakim yang terhormat memiliki dasar yang cukup untuk dapat menyimpulkan bahwa gugatan PENGGUGAT cacat hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat formil yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan karenanya sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim untuk dapat Menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
- II. Gugatan Penggugat kurang Pihak.
11. Bahwa dalam posita angka 3 halaman 3 menyebutkan bahwa selain ada Tergugat 4 dan Tergugat 6 juga ada I Made Budiasa ditempat Tergugat 1.
12. Bahwa dalam posita angka 5 point b halaman 4 terkait dengan Perjanjian dan surat Pernyataan dibawah tangan dibuat dan di waarmeking di Tergugat 1 tertanggal 31 mei 2017 sebagai nominee yaitu Tergugat 6 dan I Made Budiasa.
13. Bahwa jika mengacu pada posita dalam gugatan Penggugat angka 5 point b halaman 4, jelas bukan hanya Tergugat 6 saja melainkan ada nama I Made Budiasa dalam surat perjanjian dan surat pernyataan tersebut.
14. Bahwa menjadi beralasan jika Penggugat seharusnya juga memasukkan I Made Budiasa sebagai pihak yang sepatutnya ikut serta digugat dalam Gugatan Penggugat, justru saat ini muncul pertanyaan mengapa I Made Budiasa tidak dimasukkan dalam perkara ini.
15. Berdasarkan uraian diatas, Tergugat yakin bahwa Majelis Hakim yang terhormat memiliki dasar yang cukup untuk dapat menyimpulkan bahwa gugatan PENGGUGAT cacat hukum karena tidak dipenuhinya syarat-



syarat formil yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan karenanya sangat patur dan beralasan bagi Majelis Hakim untuk dapat Menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), Namun, apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka Para Tergugat sampaikan lebih lanjut dalil-dalil Para Tergugat dalam pokok perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA.

III. Gugatan Para Penggugat Harus Ditolak Karena Dalil-Dalil Yang Termuat Dalam Gugatan Tersebut Tidak Sesuai Fakta.

1. Hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas dianggap sebagai bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Jawaban Tergugat dalam pokok perkara.
2. Bahwa tempat yang beralamat di jalan Drupadi, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali yang disewa berdasarkan perjanjian sewa-menyewa No. 05, tertanggal 31 Mei 2017 yang dibuat di tempat Tergugat 1 dan sampai saat ini tempat tersebut telah dipergunakan sebagaimana mestinya oleh Penggugat beserta Tergugat 2 dan Tergugat 3, sehingga kewajiban Tergugat 4 dan Tergugat 5 sebagai pihak yang menyewakan telah terpenuhi.
3. Bahwa pertemuan yang terjadi pada tanggal 31 Mei 2017 ditempat Tergugat 1 yang dihadiri oleh PENGGUGAT, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 6 dan I Made Budiasa untuk mengadakan perjanjian sewa-menyewa sebagaimana akta No.05, tertanggal 31 Mei 2017 sehingga perjanjian tersebut sah dan berlaku.
4. Bahwa dalam posita angka 8 halaman 9 sampai 10 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa yang membayarkan uang sewa terhadap objek yang disewa adalah PENGGUGAT, akan tetapi yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa No. 05, tertanggal 31 Mei 2017 adalah Tergugat 6 dan I Made Budiasa sehingga yang berhak membatalkan perjanjian tersebut adalah T6 dan I Made Budiasa, oleh karena itu gugatan ini tidak cakap.

Faktanya adalah dimana pada tanggal 31 Mei 2017 ditempat Tergugat 1 untuk proses pembuatan akta perjanjian sewa-menyewa hadir juga PENGGUGAT, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 6 dan I Made Budiasa,



dimana segala proses perjanjian ataupun kesepakatan antara PENGGUGAT dengan Tergugat 6 dan I Made Budiassa bukan merupakan hak ataupun kewajiban Tergugat 4 dan Tergugat 5 untuk mengetahuinya, dimana Tergugat 4 dan Tergugat 5 sebagai Pihak yang memiliki tempat di jalan Drupadi, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali sebagai pihak yang menyewakan telah menyerahkan objek sewa kepada pihak-pihak yang berhak dan faktanya sampai gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT objek yang disewa telah dipergunakan oleh pihak-pihak yang berhak.

IV. Terbukti Bahwa Para Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Apapun Berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 KUHPer

5. Berdasarkan uraian-uraian di atas, oleh karena Para Penggugat TIDAK dapat membuktikan dalam dalil-dalilnya adanya:

- a. perbuatan melawan hukum;
- b. kesalahan;
- c. kerugian yang diderita Para Penggugat; serta
- d. hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian Para Penggugat;

terbukti dengan terang bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPer. Dengan demikian, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk MENOLAK gugatan Para Penggugat.

V. Permohonan Ganti Rugi Materiil dan Immateriil Para Penggugat Harus Ditolak Karena Tidak Terbukti Adanya Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Tergugat, Serta Tidak Jelas Asal Muasal Serta Tata Cara Perhitungannya

6. Sebagaimana diuraikan di atas, terbukti bahwa Penggugat tidak mampu untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPer. Dengan demikian, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak permohonan ganti rugi Penggugat.



7. Dalam gugatannya, Penggugat memohon ganti rugi materiil berdasarkan nilai dalam akta perjanjian sewa – menyewa sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan biaya renovasi bangunan sebesar Rp. 600.266.760 (enam ratus juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus enam puluh rupiah), biaya penggantian atas semua tenaga, pikiran dan waktu yang telah diberikan Penggugat selama kurang lebih 6 (enam) bulan untuk mengerjakan renovasi bangunan sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah).
8. Di samping itu, Penggugat juga memohon ganti rugi immateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan dasar kehilangan kesempatan memperoleh keuntungan dari usaha PENGGUGAT.
9. Permohonan ganti kerugian yang demikian patut untuk ditolak. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh Mahkamah Agung RI dalam berbagai yurisprudensi tetapanya, sebagai berikut:
  - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 939K/Sip/1973 tanggal 24 Februari 1976 yang menyatakan: "tuntutan ganti rugi sebesar Rp15.000 (lima belas ribu rupiah) sebagai pengeluaran ongkos – ongkos karena tidak disertai rincian bukti – bukti yang jelas, maka gugatan yang bersangkutan harus ditolak."
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 550K/Sip/1979 tanggal 3 September 1980 yang menyatakan: "Petitum tentang ganti rugi dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak mengadakan perincian kerugian – kerugian yang dituntut."
10. Berdasarkan uraian di atas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak permohonan ganti rugi Para Penggugat.

**C. PETITUM**

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN YANG TELAH DIKEMUKAKAN DI ATAS, Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menggugurkan Gugatan Para Penggugat atau memberikan putusan dengan amar sebagai berikut: **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Para Tergugat seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara *a quo*.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara *a quo*.

atau Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Para Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dipersidangan telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 3 Juli 2018 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sekalipun di dalam posita gugatan PENGGUGAT tidak diuraikan mengenai posisi hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam pokok permasalahan, namun dapat dipahami bahwa dalam perkara *a quo* terdapat produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia yang terkait dengan permasalahan antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, yakni seputar Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-0025647.AH.01.01.Tahun 2017, tanggal 06 Juni 2017 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT Mitra Sekata Perdana;
2. Berdasarkan database Daftar Perseroan yang tersimpan pada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, terkait dengan pencatatan PT Mitra Sekata Perdana dapat TURUT TERGUGAT I sampaikan sebagai berikut:

### PENDIRIAN

Nomor Akta : Akta Nomor 06 Tanggal 31 Mei 2017 dibuat oleh  
Pendirian Notaris Debby Sintyawati Tjahjanto, S.H., M.Kn.

Nomor : Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi  
Pengesahan Badan Manusia Nomor: AHU-0025647.AH.01.01.Tahun  
Hukum 2017, tanggal 06 Juni 2017

Halaman 66 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat Kedudukan : Jalan Drupadi II, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta 80361

Modal Dasar : Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

Modal Ditempatkan : Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Modal Disetor : Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

(dalam bentuk uang)

Susunan Pemegang Saham dan Pengurus (Direksi dan Komisaris)

Nama	Jabatan	Jumlah Lembar Saham
I Made Budiasa NIK: 5103063112740089	Direktur	50
Mutrin Intje Makkah NIK: 1371026806800003	Komisaris	200

Maksud : Penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum; Perdagangan.

Tujuan : Penyediaan makanan dan minuman, perdagangan eceran (kecuali mobil dan motor), penyediaan akomodasi.

Catatan:

- PT Mitra Sekata Perdana untuk saat ini tercatat belum terdapat adanya perubahan anggaran dasar ataupun data perseroan.
3. Bahwa pengesahan badan hukum atas PT Mitra Sekata Perdana diberikan atas dasar permohonan yang diajukan secara *online* oleh (melalui) Notaris Debby Sintyawati Tjahjanto, S.H., M.Kn., berdasarkan Akta Nomor 06 Tanggal 31 Mei 2017. Kedudukan Akta Notaris tersebut tidak lain merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagai bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh. Apa yang tertuang di dalam akta Notaris tersebut wajib diyakini kebenarannya hingga terdapat pembuktian

Halaman 67 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



sebaliknya melalui proses persidangan dan telah terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;

4. Mencermati gugatan PENGGUGAT, terutama pada halaman 4 angka 6, menunjukkan bahwa baik PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, patut diduga secara sadar bersama-sama telah membuat perjanjian *nominee* dalam pendirian Perseroan Terbatas PT Mitra Sekata Perdana yang nyata-nyata tidak diperkenankan atau dilarang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Oleh karenanya, melalui persidangan ini harus dibuktikan apakah Akta Nomor 06 Tanggal 31 Mei 2017 lahir dari adanya perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT III;
5. Sekalipun kewenangan yudisial untuk membatalkan suatu keputusan tata usaha negara secara absolut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, namun berdasarkan ketentuan Pasal 66 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, jika terdapat cacat wewenang, prosedur dan/atau substansi, maka Pejabat Pemerintahan yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara dapat melakukan pembatalan;
6. Pembuktian atas Akta Nomor 06 Tanggal 31 Mei 2017 yang menurut PENGGUGAT lahir dari adanya perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, merupakan pengujian secara materiil yang dapat dijadikan pembuktian ada tidaknya cacat substansi atas penerbitan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-0025647.AH.01.01.Tahun 2017, tanggal 06 Juni 2017 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT Mitra Sekata Perdana. Jika demikian faktanya, maka TURUT TERGUGAT I dapat mempertimbangkan untuk membatalkan pengesahan badan hukum PT Mitra Sekata Perdana dan menghapus dari daftar perseroan;

Berdasarkan hal-hal yang telah TURUT TERGUGAT I sampaikan di atas, bersama ini TURUT TERGUGAT I menyampaikan permohonan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkaraa *quo* agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dipersidangan telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 3 Juli 2018 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:



1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat-II adalah untuk membatalkan Ijin yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat-II; Turut Tergugat-II, Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Badung, kini nomenklaturnya menjadi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Badung, adalah Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, dan Ijin atau perijinan yang dikeluarkan adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;

Gugatan terhadap Badan/Pejabat Tata Usaha Negara untuk membatalkan Ijin yang dikeluarkannya menurut Undang-undang adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (vide: pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

2. Bahwa namun demikian (vide: angka 1 di atas) Penggugat menggabungkan gugatan terhadap Turut Tergugat-II untuk membatalkan Ijin (perijinan) tersebut dengan gugatan terhadap Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI masing-masing sebagai orang perseorangan, menuntut ganti kerugian berdasarkan perbuatan yang melawan hukum;

Bahwa secara hukum dua (2) gugatan yang masing-masing berdiri sendiri, baik pihak/subyeknya maupun (syogianya) dasar gugatannya, dan terlebih lagi masing-masing tunduk pada kompetensi absolut yang berbeda dan tunduk pada hukum acara yang berbeda; tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan, tidak dapat dikumulasikan;

(vide: putusan Mahkamah Agung No.677 K/Sip/1972 tanggal 20 Desember 1972)

3. Bahwa gugatan Penggugat menuntut *“Memerintahkan kepada Turut Tergugat-II untuk menghentikan segala tindakan hukum terkait dengan pengurusan perizinan PT.Mitra Sekata Perdana serta membatalkan semua Perizinan yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat-II”* tanpa menyebutkan dengan tegas tindakan hukum yang mana dan ijin-ijin yang mana/apa, adalah gugatan yang tidak jelas (vide: putusan Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970);

4. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat-II tidak beralasan (*niet gegrond*);

Bahwa gugatan Penggugat menuntut *“Memerintahkan kepada Turut Tergugat-II untuk menghentikan segala tindakan hukum terkait dengan*



*pengurusan perizinan PT.Mitra Sekata Perdana serta membatalkan semua Perizinan yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat-II” tidak didasarkan atas posita yang membenarkan tuntutan tersebut;*

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala hal yang telah dikemukakan dibagian Dalam Eksepsi di atas berlaku pula sebagai jawaban Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat-II;
3. Bahwa Turut Tergugat-II didalam menjalankan fungsi dan tugasnya berdasarkan Undang-undang dan Standar Operasional Prosedur Administrasi Pemerintahan;

Berkenaan dengan Ijin, menurut Undang-undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pasal 39 ayat (5), Izin yang diajukan oleh pemohon wajib diberikan persetujuan atau penolakan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterimanya permohonan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan; sehingga permohonan yang sudah lengkap tentu akan diproses sesuai dengan SOP dan akan diterbitkan dalam jangka waktu tersebut di atas, tidak dapat dihentikan atas dasar permohonan pihak lain dari pada pemohon;

Maka berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas, Turut Tergugat-II mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar memutuskan:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut telah ditanggapi kembali oleh Penggugat dengan mengajukan replik tertanggal 6 September 2018, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II menanggapi replik dari Penggugat dengan mengajukan duplik tertanggal 27 September 2018;

Menimbang bahwa atas perkara tersebut telah diputus sebagaimana terurai dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar, Nomor 80/Pdt.G /2018/PN Dps, tanggal 9 Mei 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **Dalam Provisi**

- Menolak tuntutan provisi Tergugat II dan III;

### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan III, Tergugat IV dan V, serta Turut Tergugat II;

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Kerja Sama dibawah tangan antara MICHAEL TANNER dengan SASCHA HORST CHRISTOPHER PRINZLER dan PASCAL DANIEL DIENG tertanggal 31 Mei 2017 yang di *waarmerking* dan teregistrasi Nomor: 21/Reg/2017 tertanggal 02 Juni 2017 oleh DEBBY SINTYAWATI TJAHHANTO, SH., MKn. Notaris di Kabupaten Badung;
4. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian dan Pernyataan dibawah tangan antara I MADE BUDIASA, MUTRIN INTJE MAKKAH dengan MICHAEL TANNER, SASCHA HORST CHRISTOPHER PRINZLER dan PASCAL DANIEL DIENG tertanggal 31 Mei 2017 yang di *waarmerking* oleh DEBBY SINTYAWATI TJAHHANTO, SH., MKn. Notaris di Kabupaten Badung;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat PERJANJIAN SEWA MENYEWA yang dituangkan dalam Akta No.05 tertanggal 31 Mei 2017, antara Nyonya NI KETUT ADI WAHYUNI, NI MADE DINDA RAHAYU dengan MUTRIN INTJE MAKKAH, I MADE BUDIASA yang dibuat dihadapan DEBBY SINTYAWATI TJAHHANTO, SH., MKn Notaris di Kabupaten Badung;
6. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS PT. MITRA SEKATA PERDANA Nomor 06 tertanggal 31 Mei 2017, yang dibuat dihadapan DEBBY SINTYAWATI TJAHHANTO, SH., MKn Notaris di Kabupaten Badung;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus secara tanggung renteng kepada Penggugat, yakni: kerugian materiil sebesar Rp.600.266.760,-(enam ratus juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);

Halaman 71 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



8. Menghukum Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengembalikan uang sewa bangunan sebagaimana terdapat dalam Akta PERJANJIAN SEWA MENYEWA tertanggal 31 Mei 2017, Nomor: 05 kepada Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan dalam perkara a quo;
10. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
11. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp.3.971.000,- (tiga juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

#### DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan rekonvensi Tergugat II dan III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menghukum Tergugat II, III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Turut Tergugat II/Pembanding I, Tergugat I/Pembanding II, Tergugat IV dan V/Pembanding III, Tergugat II dan III/Pembanding IV telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 36/Akta.Pdt.Banding/2019/PN Dps yang dibuat oleh Dwi Setyo Kuncoro, SH MH Panitera Pengadilan Negeri Denpasar untuk Turut Tergugat II sebagai Pembanding I tanggal 20 Mei 2019, Tergugat I sebagai Pembanding II tanggal 21 Mei 2019, Tergugat IV dan V sebagai Pembanding III tanggal 23 Mei 2019, Tergugat II, III sebagai Pembanding IV tanggal 23 Mei 2019, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Penggugat selaku Terbanding I pada tanggal 23 Agustus 2019, kepada Pembanding I semula Turut Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat IV, V, Pembanding IV semula Tergugat II, III, Turut Terbanding I semula Tergugat VI, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Turut Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 17 Juni 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 17 Juni 2019 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2019, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III



semula Tergugat IV, V, Pembanding IV semula Tergugat II, III, Turut Terbanding I semula Tergugat VI, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 September 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Juni 2019 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 11 Juni 2019 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2019, kepada Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat IV, V, Pembanding IV semula Tergugat II, III, Turut Terbanding I semula Tergugat VI, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal tgl 30 September 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat IV,V telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Juni 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14 Juni 2019 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2019, dan kepada Pembanding I semula Turut Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat IV,V, Pembanding IV semula Tergugat II,III, Turut Terbanding I semula Tergugat VI dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 September 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 13 Agustus 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 16 Agustus 2019, dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Pembanding I semula Turut Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat IV,V, pada tanggal 30 September 2019;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2019, kepada Pembanding I semula Turut Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat IV,V, Pembanding IV semula Tergugat II, III, Turut Terbanding I semula Tergugat VI, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 September 2019;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Turut Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat IV, V, Pembanding IV semula Tergugat II, III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Turut Tergugat II dalam Memori bandingnya telah mengemukakan keberatan dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II kini Pembanding dalam jawabannya atas gugatan Dalam Eksepsi mengemukakan pada pokoknya bahwa:

**Penggugat telah mengkumulasikan gugatan-gugatan yang masing-masing berdiri sendiri, baik pihak/subyeknya maupun dasar gugatannya dan masing-masing tunduk pada kompetensi Pengadilan yang berbeda-beda,**

Bahwa Penggugat menggugat Turut Tergugat-II, Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Badung kini nomenklaturnya menjadi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Badung, dengan pokok tuntutan untuk membatalkan semua Perijinan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat-II;

Bahwa Turut Tergugat II adalah Badan/Pejabat Tata Usaha Negara; begitu pula Ijin atau perijinan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat-II dalam kedudukannya sedemikian itu adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara; Bahwa Gugatan terhadap Badan/Pejabat Tata Usaha Negara untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkannya menurut Undang-undang adalah merupakan **kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara** (vide: pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

Bahwa namun demikian Penggugat menggabungkan gugatan terhadap Turut Tergugat-II yang adalah Badan/Pejabat Tata Usaha Negara untuk membatalkan Ijin yang adalah Keputusan Tata Usaha Negara tersebut d e n g a n Gugatan terhadap Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V,



Tergugat-VI masing-masing sebagai orang perseorangan, menuntut ganti kerugian berdasarkan perbuatan yang melawan hukum; yang mana **merupakan kompetensi Pengadilan Negeri**. (vide: pasal 50 Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum);

2. Bahwa atas eksepsi Turut Tergugat II tersebut Majelis Hakim ditingkat pertama mempertimbangkan:

*Menimbang bahwa mengenai persoalan apakah ijin atau produk hukum yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II dapat dinyatakan batal demi hukum menurut Majelis Hakim adalah persoalan dalam pokok perkara;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat II tidak berdasar dan karenanya harus ditolak;*

Bahwa sedangkan dalam pokok perkara di halaman 151 mempertimbangkan sebagai berikut:

*Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat agar memerintahkan Turut Tergugat II agar membatalkan semua perizinan PT.Mitra Sekata Perdana, menurut Majelis Hakim tidak berdasar hukum dan bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, maka petitum gugatan angka 9 dan 10 harus ditolak;*

Bahwa dengan demikian maka sudah terbukti bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang (tidak mempunyai kompetensi) untuk mengadili tuntutan Penggugat agar memerintahkan Turut Tergugat II agar membatalkan semua perizinan yang dikeluarkannya atas nama PT.Mitra Sekata Perdana;

Bahwa maka terbukti pula Penggugat/Terbanding dalam surat gugatannya telah menggabungkan (mengumulasikan) gugatan yang bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadilinya melainkan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan gugatan terhadap orang perseorangan perdata yaitu Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI tentang ganti kerugian akibat perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang memang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadilinya;



3. Bahwa gugatan *a quo* adalah kabur, bertentangan dengan tertib hukum acara yang berlaku; Mahkamah Agung dalam putusan perkara Nomor: 715 K/ Pdt.Sus.Hk/2014 tanggal 22 Januari 2015, membenarkan pertimbangan *judex facti*: “Bahwa yang terbukti adalah gugatan Pengugat kabur karena mencampur adukkan 2 (dua) kewenangan badan peradilan yang berbeda kompetensinya yaitu gugatan pembatalan merek merupakan kewenangan Pengadilan Niaga, sedangkan tentang Ijin Edar produk obat oleh Badan POM merupakan kewenangan Peradilan Umum”;

Maka oleh karenanya seharusnya gugatan seperti *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa maka seharusnya pengadilan memutuskan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II kini Pembanding dan bukan menolak eksepsi Turut Tergugat II tersebut;

Oleh karenanya Turut Tergugat II/Pembanding dalam tingkat banding ini mohon agar berkenan kiranya Pengadilan Tinggi Bali mengabulkan permohonan banding Turut Tergugat II/Pembanding dan memutuskan:

- Mengabulkan permohonan banding Turut Tergugat II/Pembanding tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Dps. tanggal 9 Mei 2019 yang dimohonkan banding;

Dan mengadili sendiri:

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II/Pembanding;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat I dalam Memori bandingnya telah mengemukakan keberatan dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru menolak Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada hukum yang benar; Gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona; Gugatan**



**Penggugat Kurang Pihak; Gugatan Penggugat obscure libel (tidak jelas dan kabur) ; tidak terpenuhinya .**

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil pada eksepsi yang diajukan Pembanding II dahulu Tergugat I (satu). Dimana Majelis Hakim menggunakan hanya 1 (satu) teori dalam menyimpulkan perkara ini yakni teori individualisasi. Meskipun dalam teori individualisasi juga dimungkinkan namun masih terdapat kekurangan dari teori ini. Sebab untuk menilai dan menyimpulkan suatu perkara dibutuhkan teori pembanding agar terdapat keadilan bagi para pihak.

1. Bahwa gugatan Pembanding dahulu Penggugat dalam perkara perdata No. 80/Pdt .G /18/PN.DPS pada Pengadilan Negeri Denpasar adalah error in persona dalam bentuk gemis aanhoeda nigheid karena sesuai dengan bukti surat yang di ajukan oleh Penggugat yang di beri tanda P-1,P-2, P-3 ,P-6, keterangan ahli yang di ajukan oleh Penggugat yang bernama winanto wiryomartani yang pada intinya menerangkan hal sebagai berikut:

- Makna dari kata menghadap di hadapan saya Notaris adalah pihak yang membuat akta itu menghadap di hadapan seorang Notaris atau berhadapan dengan Notaris.
- Di dalam membuat akta Notaris itu di butuhkan identitas Para Pihak namun **Notaris tidak perlu menyelidiki kebenaran identitas tersebut , karena akta yang di buat Notaris berdasarkan bukti formal yang di berikan oleh Para Pihak bukan berdasarkan bukti materill.**
- Bilamana beberapa pihak yang menghadap di hadapan Notaris artinya yang membuat akta atau kesepakatan tersebut adalah Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris bukan akta tersebut di buat oleh seorang Notaris .
- Kesepakatan dalam bentuk apapun namanya di buat oleh Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris.

Akta Notaris di bagi menjadi 2 yaitu akta Para Pihak dan akta jabatan ,akta pihak adalah akta yang di buat oleh Para Pihak sedangkan Notaris hanya menuangkan atau mengkonstantir kehendak atau keinginan Para Pihak kedalam sebuah akta .



- Isi Akta pendirian perseroan adalah akta yang di buat atau di kehendaki oleh Para Pihak yang sudah dewasa dan dapat melakukan perbuatan hukum menurut undang – undang .
- **Bilamana seorang Notaris di dalam menjalankan tugasnya sudah membacakan dan menjelaskan sebelum akta tersebut di tandatangani, Para Pihak hadir dihadapan Notaris pada saat pembuatan akta tersebut dan Para Pihak sudah menandatangani maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum .**
- Bahwa perjanjian sewa menyewa atas kesepakatan para Pihak yang satu menyewakan dan pihak lain menyewa maka perjanjian tersebut di buat oleh Para Pihak namun Notaris hanya menuangkan saja .
- *Sebuah perjanjian di bawah tangan yang sudah di tandatangani dan di warmeking oleh seorang Notaris bilamana suatu saat terkait perjanjian tersebut ada masalah maka yang bertanggungjawab terkait perjanjian tersebut adalah Para Pihak yang ada dan tertera dalam perjanjian tersebut bukan tanggungjawab dari seorang Notaris .*
- **Makna kalimat pada penutupan akta yang berbunyi :” apabila di kemudian hari terjadi sengketa /perselisihan di antara Para Pihak maka hal tersebut akan menjadi tanggungjawab Para Pihak masing – masing baik secara hukum perdata dan pidana dan melepaskan segala bentuk tuntutan hukum apapun kepada Notaris dan saksi –saksi serta menyatakan telah mengerti dan memahami seluruh isi akta “ maknanya adalah secara hukum akta tersebut sudah memenuhi pasal 1338 KUHPperdata dan akta tersebut sah menurut hukum dan menurut ahli yang bernama DR SUPARJI SH.MH pda intinya menerangkan hal sebagai berikut :**
  - ***makna dari tandatangan bahwa yang bersangkutan dalam hal ini yang menandatangani telah mengetahui , kemudian pada akhirnya juga ia menyetujui dan disitulah membubuhkan tandatangan tandatangan tersebut .jadi orang yang bertandatangan itu harus secara sadar ,mengetahui , menghendaki ,dan menyetujui apa yang ia tandatangani tersebut .***
- Bahwa terkait dengan tandatangan yang ada pada suatu perjanjian maknanya adalah orang yang menandatangani menyadari , mengetahui , menyetujui apa yang di tandatangani tersebut ,dalam kontek perjanjian seperti tadi adalah bentuk suatu kesepakatan suatu perjanjian maka perjanjian tersebut di lakukan secara sadar oleh kedua belah pihak dan



bilamana tidak ada penipuan, paksaan maka yang menandatangani berarti telah menyetujui apa yang telah ditandatangani tersebut.

- Terkait dengan perjanjian yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bertanggungjawab terhadap perjanjian tersebut adalah Para Pihak yang menandatangani perjanjian tersebut.
- Sebuah perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak adalah sah dan berlaku sebagai hukum bagi kedua belah pihak yang telah menandatangani perjanjian tersebut sehingga yang membuat perjanjian tersebut adalah Para Pihak bukanlah perjanjian tersebut dibuat oleh seorang Notaris.
- Bahwa sesuai dengan pasal 1322 KUHPerdata kekhilapan adalah syarat subyektif tidak bisa di kualifikasi sebagai suatu perjanjian batal demi hukum namun perjanjian tersebut dapat dibatalkan.
- **Bahwa sesuai dengan syarat perjanjian pasal 1320 KUHPerdata semua unsur ini sudah terpenuhi misalnya kesepakatan kehendak di dalam komparasi perjanjian tersebut sudah tertuang saling sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa, di dalam akta yang lain juga sudah tertuang para penghadap dengan ini menerangkan bahwa dengan ini, dengan tidak mengurangi izin dari pejabat yang berwenang telah sepakat dan setuju untuk bersama – sama mendirikan suatu Perseroan Terbatas secara normatif formalistik tentunya sudah sah** dan bukti surat yang diajukan oleh T 1 yang di beri tanda T1-4, T 1-5, T 1-6, T 1-7, T 1-8 serta keterangan saksi fakta yang bernama NI LUH PUTU SRI WERDIANTI yang menerangkan :
  - Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
  - Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI menerangkan :
  - Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.



- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI serta keterangan saksi ahli yang di hadirkan oleh T 1 yang menerangkan : Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI menerangkan :
  - Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
  - Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI oleh karena itu sangatlah tidak mempunyai dasar hukum mendudukan Notaris sebagai Tergugat I (satu) ,sehingga terjadi suatu kesalahan pihak yang di tarik sebagai Tergugat / gemis aanhoedarmigheid ) sebagaimana dimaksud dalam putusan Mahkamah Agung No. 601 K/Asip/1975 tanggal 20 April 1977 dan gugatan Penggugat haruslah di *hanggap error in persona* .

2. Bahwa gugatan Terbanding dahulu Penggugat dalam perkara perdata No. 80/Pdt .G /18/PN.DPS pada Pengadilan Negeri Denpasar adalah Kurang Pihak ( Plurium Litis Consortium). karena sesuai dengan bukti surat yang di ajukan oleh Terbanding dahulu Penggugat yang di beri tanda P-3 ,P-6 dan bukti surat yang di ajukan oleh Pembanding II dahulu Tergugat 1 (satu) yang di beri tanda T1.4 dan T1.5 bahwa akta no 5 tertanggal 31 Mei 2017 tentang perjanjian sewa menyewa yang membuat perjanjian sewa menyewa adalah antara Tergugat IV ( empat) dan Tergugat V (lima) dengan Tergugat VI (enam) dan I Made Budiasa. Sedangkan sesuai dengan akta No 6 tertanggal 31 Mei 2017 yang membuat akta pendirian Perseron Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA adalah antara Tergugat VI ( enam ) dengan I Made Budiasa ,maka



dengan tidak di ikutkannya I MADE BUDIASA baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat maka gugatan Terbanding dahulu sebagai Penggugat kekurangan pihak, hal ini di kuatkan dengan Putusan Makamah Agung RI No 151/K/Sip /1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan “ Agar tidak cacat hukum kurang Pihak (plurium litis consortium) “maka Para Pihak yang menandatangani Perjanjian harus ikut di ikutkan baik itu sebagai Penggugat atau Tergugat .

Bahwa dengan tidak mengikutkan I Made Budiasa sebagai Penggugat atau Tergugat maka gugatan Penggugat tidak lengkap , masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau di tarik sebagai Tergugat ,oleh karena itu gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium , dalam artian gugatan yang di ajukan kurang pihaknya , sehingga **gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak memenuhi syarat formil .**

Sebagaimana Putusan MA No 186/R/Pdt/1984 dan Putusan MA No 1225 K Pdt/1984 dengan adanya gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan Penggugat di kualifikasikan mengandung cacat formil , sehingga sudah sepantasnya Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan Terbanding dahulu Penggugat atau setidaknya – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat di terima ( ontvankelijke verklaard) .

Bahwa sesuai dengan keterangan saksi – saksi fakta yang bernama NI LUH PUTU SRI WERDIANTI yang menerangkan :

- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I MadeBudiasa dengan Muntrin Intje Makkah dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI menerangkan :
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu maka sesuai yang di jelaskan olah M . Yahya Harahap .SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal : 114. orang yang



mempunyai kedudukan atau mempunyai kapasitas sebagai Penggugat atau sebagai Tergugat yang sah dalam perkara yang timbul dari perjanjian adalah Para Pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan Penggugat di kualifikasikan mengandung cacat formil sehingga sudah sepantasnya Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat di terima ( ontvankelijke verklaard ) .

3. Bahwa gugatan Terbanding dahulu Penggugat dalam perkara perdata No. 80/Pdt .G /18/PN.DPS pada Pengadilan Negeri Denpasar adalah Gugatan tidak berdasarkan hukum hal ini sesuai dengan bukti surat yang di ajukan oleh Penggugat sebagaimana yang di beri Tanda sebagai berikut : P-1, P-2, P-3 dan P-6 , bahwa akta di bawah tangan di buat dan di tandatangani oleh Para Pihak yang termuat dalam akta serta akta sewa menyewa dan akta pendirian yang di buat atas kehendak dari Para Pihak sedangkan Pembanding dahulu Tergugat I(satu ) selaku Notaris hanya menuangkan atau hanya mengkonstantir keinginan /kehendak Para Pihak tersebut kedalam akta hal mana di kuatkan oleh keterangan saksi ahli yang di hadirkan oleh Penggugat yakni Dr Winanto Wiryomartani.SH yang pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :

- Bilamana beberapa pihak yang menghadap di hadapan Notaris artinya yang membuat akta atau kesepakatan tersebut adalah Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris bukan akta tersebut di buat oleh seorang Notaris .
- Kesepakatan dalam bentuk apapun namanya di buat oleh Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris.
- Akta Notaris di bagi menjadi 2 yaitu akta Para Pihak dan akta jabatan ,akta pihak adalah akta yang di buat oleh Para Pihak sedangkan Notaris hanya menuangkan atau mengkonstantir kehendak atau keinginan Para Pihak kedalam sebuah akta .
- Isi Akta pendirian perseroan adalah akta yang di buat atau di kehendaki oleh Para Pihak yang sudah dewasa dan dapat melakukan perbuatan hukum menurut undang – undang



- Bilamana seorang Notaris di dalam menjalankan tugasnya sudah membacakan dan menjelaskan sebelum akta tersebut di tandatangani , Para Pihak hadir dihadapan Notaris pada saat pembuatan akta tersebut dan Para Pihak sudah menandatangani maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum .
- Bahwa perjanjian sewa menyewa atas kesepakatan para Para Pihak yang satu menyewakan dan pihak lain menyewa maka perjanjian tersebut di buat oleh Para Pihak namun Notaris hanya menuangkan saja .
- Sebuah perjanjian di bawah tangan yang sudah di tandatangani dan di warmeking oleh seorang Notaris bilamana suatu saat terkait perjanjian tersebut ada masalah maka yang bertanggungjawab terkait perjanjian tersebut adalah Para Pihak yang ada dan tertera dalam perjanjian tersebut bukan tanggungjawab dari seorang Notaris .
- Makna kalimat pada penutupan akta yang berbunyi :” apabila di kemudian hari terjadi sengketa /perselisihan di antara Para Pihak maka hal tersebut akan menjadi tanggungjawab Para Pihak masing – masing baik secara hukum perdata dan pidana dan melepaskan segala bentuk tuntutan hukum apapun kepada Notaris dan saksi –saksi serta menyatakan telah mengerti dan memahami seluruh isi akta “ maknanya adalah secara hukum akta tersebut sudah memenuhi pasal 1338 KUHPerdata dan akta tersebut sah menurut hukum dan menurut ahli yang bernama DR SUPARJI SH.MH pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :
- makna dari tandatangan bahwa yang bersangkutan dalam hal ini yang menandatangani telah mengetahui , kemudian pada akhirnya juga ia menyetujui dan disitulah membubuhkan tandatangan tandatangan tersebut ,jadi orang yang bertandatangan itu harus secara sadar ,mengetahui , menghendaki ,dan menyetujui apa yang ia tandatangani tersebut .
- Bahwa terkait dengan tandatangan yang ada pada suatu perjanjian maknanya adalah orang yang menandatangani menyadari , mengetahui , menyetujui apa yang di tandatangani tersebut ,dalam kontek perjanjian seperti tadi adalah bentuk suatu kesepakatan suatu perjanjian maka perjanjian tersebut di lakukan secara sadar oleh kedua belah pihak dan



bilamana tidak ada penipuan, paksaan maka yang menandatangani berarti telah menyetujui apa yang telah di tandatangani tersebut.

- Terkait dengan perjanjian yang telah di tandatangani oleh kedua belah pihak yang bertanggungjawab terhadap perjanjian tersebut adalah Para Pihak yang menandatangani perjanjian tersebut.
- Sebuah perjanjian di bawah tangan yang di tandatangani oleh kedua belah pihak adalah sah dan berlaku sebagai hukum bagi kedua belah pihak yang telah menandatangani perjanjian tersebut sehingga yang membuat perjanjian tersebut adalah Para Pihak bukanlah perjanjian tersebut di buat oleh seorang Notaris.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu serta keterangan saksi – saksi fakta yang bernama NI LUH PUTU SRI WERDIANTI yang menerangkan :
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah.
- Bahwa sebelum penandatanganan akta tersebut Tergugat I/Pembanding II ( Notaris debby) telah membacakan akta yang di buat oleh Para Pihak .
- Akta yang di buat di hadapan Pembanding II dahulu Tergugat I ( Notaris debby ) merupakan kehendak dan ke inginan dari Para Pihak sedangkan Pemanding II dahulu Tergugat I ( Notaris Debby) hanya menuangkan kedalam sebuah akta .
- Sebelum penandatanganan kedua akta tersebut Para Pihak menyatakan telah mengerti isi dari pada akta tersebut .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur tekanan dan paksaan dari pihak manapun juga .



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur penipuan dari pihak manapun juga dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI menerangkan :
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I MadeBudiasa dengan Muntrin Intje Makkah
- Bahwa sebelum penandatanganan akta tersebut Pembanding II dahulu Tergugat I ( Notaris debby) telah membacakan akta yang di buat oleh Para Pihak .
- Akta yang di buat di hadapan Pemanding II dahulu Tergugat I ( Notaris debby ) merupakan kehendak dan ke inginan dari Para Pihak sedangkan Pembanding II dahulu Tergugat I ( Notaris Debby) hanya menuangkan kedalam sebuah akta .
- Sebelum penandatanganan kedua akta tersebut Para Pihak menyatakan telah mengerti isi dari pada akta tersebut .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur tekanan dan paksaan dari pihak manapun juga .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur penipuan dari pihak manapun juga serta keterangan saksi ahli yang di hadirkan oleh Pembanding II dahulu Tergugat I yaitu I NYOMAN SUMARDIKA SH.MK<sup>n</sup> yang menerangkan hal sebagai berikut :
- Bilamana sebuah akta yang di buat oleh Para Pihak di hadapan seorang Notaris , sebelum di tandatangani oleh Para Pihak , seorang Notaris , sudah membacakan semua isi akta yang di konstantir oleh Notaris, tidak ada unsur paksaan , tidak ada unsur penipuan,tidak ada unsur tekanan dari pihak manapun juga ,Para Pihak menyampaikan sudah mengerti terkait dengan akta yang di tandatangani maka secara hukum akta tersebut sudah sah.

Halaman 85 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



- Bahwa dengan demikian tidaklah beralasan hukum mendudukan seorang Notaris sebagai seorang Tergugat karena yang telah melakukan perbuatan hukum sudah jelas dan terang Para Pihak yang ada tertuang pada akta – akta tersebut .
- 4 Bahwa gugatan Terbanding dahulu Penggugat dalam perkara perdata No. 80/Pdt.G/18/PN.DPS pada Pengadilan Negeri Denpasar adalah kabur Kabur/ Tidak Jelas/ Ubscuur libel hal ini sesuai dengan bukti surat yang di ajukan oleh Penggugat sebagaimana yang di beri Tanda sebagai berikut : P-1, P-2, P-3 dan P-6 karena secara hukum tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I(satu) dan yang melakukan perbuatan hukum adalah Para Pihak yang telah membuat suatu kesepakatan sedangkan Pemanding II dahulu Tergugat I ( satu) selaku Notaris tidak pernah melakukan perbuatan hukum .

Bahwa oleh karena apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tidak mempunyai landasan hukum dengan meminta ganti rugi kepada Pemanding II dahulu Tergugat I(satu) sedangkan di dalam pasal 84 sudah jelas – jelas di nyatakan bahwa bilamana Notaris melanggar pasal 16 ayat (1) huruf i , pasal 16 ayat (1) huruf k, pasal 41, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51, atau pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut biaya ganti rugi , dan bunga kepada Notaris , maka secara nyata gugatan Penggugat tidak memiliki relevansi terhadap nilai-nilai negara hukum serta tidak jelas landasan hukumnya.

Bahwa kekaburan gugatan Penggugat lebih jelas lagi terlihat sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat baik dalam gugatannya pada halaman 13-14 posita No 14 huruf c terkait dengan penggantian atas tenaga , pikiran dan waktu di hargakan senilai Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah ) serta pada halaman 15 terkait dengan petitum No 7 dan pada repliknya pada halaman 12 petitum No 7 terkait dengan kerugian materiil dan kerugian immateriil , yang tidak menjelaskan secara detail apa saja kerugian materiilnya dan apa saja kerugian immateriilnya serta bagaimana cara menghitung kerugian materiil maupun kerugian immateriil .

**Bahwa hal ini sesuai dengan keputusan Mahkamah Agung RI No 67/K/sip/1975 yang menegaskan sebagai berikut :” bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil –dalil gugatan ( posita) , maka permohonan kasasi tidak di terima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri di batalkan .”**



Pendirian yang demikian di tegaskan kembali dalam putusan Mahkamah Agung No 28/K/sjp/1973 tanggal 15 november 1975 sebagai berikut : karena rechtsfeiten di ajukan bertentangan dengan petitum gugatan harus di tolak .

Untuk hal ini, adalah sangat adil bila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali yang mengadili dan memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel), sehingga gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

5. Bahwa gugatan Terbanding dahulu Penggugat dalam perkara perdata No. 80/Pdt .G /18/PN.DPS pada Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Terpenuhinya Unsur Perbuatan Melawan Hukum hal ini sesuai dengan bukti surat yang di ajukan oleh Penggugat sebagaimana yang di beri Tanda sebagai berikut : P-1, P-2, P-3 dan P-6 serta bukti surat yang di ajukan oleh Tergugat I sebagaimana yang di beri tanda T1-4,T 1-5,T 1-6,T 1-7,T 1-8 serta keterangan saksi yang di hadirkan oleh Pemanding II dahulu Tergugat I (satu) yang pada intinya menerangkan hal sebagai berikut : NI LUH PUTU SRI WERDIANTI yang menerangkan :

- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah.
- Bahwa sebelum penandatanganan akta tersebut Pemanding II dahulu Tergugat I ( Notaris debby) telah membacakan akta yang di buat oleh Para Pihak .
- Akta yang di buat di hadapan Pemanding II dahulu Tergugat I ( Notaris debby ) merupakan kehendak dan ke inginan dari Para Pihak sedangkan Tergugat I ( Notaris Debby) hanya menuangkan kedalam sebuah akta .
- Sebelum penandatanganan kedua akta tersebut Para Pihak menyatakan telah mengerti isi dari pada akta tersebut .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur tekanan dan paksaan dari pihak manapun juga .



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur penipuan dari pihak manapun juga .
- Bahwa terkait dengan akta No 05 dan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat di hadapan Tergugat I ( Notaris Debby) telah di berikan penomberan, telah di isi jam , hari, tanggal , bulan dan tahun dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI menerangkan :
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah
- Bahwa sebelum penandatanganan akta tersebut Tergugat I ( Notaris debby) telah membacakan akta yang di buat oleh Para Pihak .
- Akta yang di buat di hadapan Tergugat I ( Notaris debby ) merupakan kehendak dan ke inginan dari Para Pihak sedangkan Tergugat I ( Notaris Debby) hanya menuangkan kedalam sebuah akta .
- Sebelum penandatanganan kedua akta tersebut Para Pihak menyatakan telah mengerti isi dari pada akta tersebut .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur tekanan dan paksaan dari pihak manapun juga .
- Bahwa terkait dengan akta No 05 dan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat di hadapan Tergugat I ( Notaris Debby) telah di berikan penomberan, telah di isi jam , hari, tanggal , bulan dan tahun .
- Bahwa sebagaimana keterangan AHLI I NYOMAN SUMARDIKA.SH .MKn menjelaskan hal sebagai berikut :
- Bilamana akta yang di buat secara prosedural jikalau isi akta tersebut di permasalahan yang bertanggungjawab bukan seorang Notaris melainkan merupakan tanggungjawab dari Para Pihak yang ada dan tertuang di dalam akta tersebut karena seorang Notaris tidak bisa di katakan melakukan perbuatan melawan hukum .

Halaman 88 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



- Akta – akta otentik bisa di kategorikan otentitasnya menjadi terdegradasi karena Notaris tidak membacakan akta kecuali Para Pihak menghendaki ,Notaris membuat akta di luar wilayah Jabatan ,Notaris membuat akta yang masih ada larangan .
- Sebuah akta sudah di beri penomberan , hari , waktu, tanggal, bulan, tahun ,sudah di tandatangi oleh Para Pihak , sudah ada cap jempol dari Para Pihak maka akta tersebut pada prinsipnya adalah praduga sah sepanjang akta tersebut sudah sesuai dengan bentuk , di buat oleh yang berwenang maka akta Notaris tersebut adalah akta otentik .
- Terkait dengan pinjam pakai nama orang dalam investasi ( sistem nominee) sampai saat ini tidak ada atau belum ada dasar hukumnya tidak ada yang namanya nominee.
- Yang di maksud dengan warmeking adalah bagian dari kewenangan Notaris yang di atur dalam pasal 53 ayat 2 uujn terkait dengan legalisasi dan warmeking yang berhubungan dengan surat di bawah tangan yang melibatkan peran Notaris artinya bahwa pada saat itu ada Para Pihak yang membawa kehadiran Notaris untuk di catatkan disana fungsi Notaris tidak lebih dari yang menyimpan perbuatan hukum yang di lakukan oleh Para Pihak itu sendiri, sehingga suatu saat bila di perlukan oleh Para Pihak maka surat yang di simpan itu bisa di pergunakan kembali .
- Warmeking tersebut tidak lebih hanya sebatas registrasi dan Notaris mempunyai kewajiban untuk mencatatkan atas pendaftaran Para Pihak .
- **Bilamana akta di bawah tangan yang di buat dan di tandatangi oleh Para Pihak dan di registrasi /di warmeking oleh seorang Notaris jikalau di kemudian hari akta tersebut di permasalahan atau ada permasalahan hukum maka Notaris tidak bisa di persalahkan serta tidak mempunyai tanggungjawab secara hukum karena Notaris hanya menyimpan saja dan bilamana akta yang di warmeking tersebut di minta maka Notaris akan mengeluarkan akta tersebut sehingga Notaris tidak bertanggungjawab terkait dengan akta tersebut.**
- Bilamana suatu akta yang telah di buat dan di tandatangi oleh Para Pihak di hadapan seorang Notaris baik itu akta sewa menyewa dan akta pendirian perseroan serta bilamana di kemudian hari ada seseorang datang dihadapan Notaris membawa akta di bawah tangan yang isinya



bahwa terkait dengan perjanjian sewa menyewa dan akta pendirian perseroan pemilik modal adalah orang lain maka yang menjadi batal demi hukum sesuai ketentuan perundang – undangan adalah akta nomineenya yakni akta di bawah tangan tersebut .

- Bahwa sesuai dengan undang – undang PT saham itu kan atas nama sehingga siapa yang tercatat sebagai pemegang saham maka itulah yang berkedudukan sebagai pemilik saham yang mempunyai hak .
- Bahwa sesuai dengan undang – undang investasi baik penanaman modal dalam Negeri maupun penanaman modal asing dalam pasal 33 uu no 25 tahun 2007 saham – saham tersebut tidak bisa di ikat dengan perjanjian – perjanjian apapun sehingga akta yang menjadi batal demi hukum adalah perjanjian nomineenya .
- Bilamana sebuah akta otentik baik itu akta sewa menyewa maupun akta pendirian perseron yang di buat dan di tandatangani oleh Para Pihak di hadapan seorang Notaris namun pada saat pembuatan akta tersebut Para Pihak tidak pernah menyampaikan atau menerangkan bahwa terkait dengan sewa – menyewa maupun pendirian sebuah perseroan modalnya bukan milik dari pada para penghadap melainkan milik orang lain namun di kemudian hari ada suatu dokumentasi yang isinya menerangkan bahwa modal yang di pergunakan untuk mendirikan perseroan dan menyewa suatu obyek sewa adalah milik orang maka akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris tidak menjadi batal demi hukum .

**B. MAJELIS HAKIM JUDEK FACTIE PENGADILAN NEGERI TELAH KELIRU MEMBUAT PERTIMBANGAN HUKUMNYA , TIDAK MENGGUNAKAN ASAS HUKUM , TIDAK MENERAPKAN PEMBUKTIAN SECARA MENYELURUH TERHADAP SEMUA PIHAK, TIDAK IMPARSIAL DAN MEMIHAK,SEHINGGA PUTUSANNYA MENJADI KELIRU.**

Majelis Hakim Yang Kami Muliakan

Pembanding II (dua) dahulu Tergugat I keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps , tanggal 9 Mei 2019 terkait pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar , karena MAJELIS HAKIM JUDEK FACTIE PENGADILAN NEGERI TELAH KELIRU MEMBUAT PERTIMBANGAN HUKUMNYA , TIDAK MENGGUNAKAN ASAS HUKUM , TIDAK MENERAPKAN PEMBUKTIAN SECARA MENYELURUH

Halaman 90 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERHADAP SEMUA PIHAK, TIDAK IMPARSIAL DAN MEMIHAK, SEHINGGA PUTUSANNYA MENJADI KELIRU .

Bahwa jika di lihat dari gugatan Terbanding/Penggugat sebagaimana tertuang dalam amar putusannya , maka gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak di dasarkan hukum yang benar karena sesuai dengan gugatan Terbanding pada posita No 5 dan posita No 6

Bahwa berdasarkan posita angka 5 dan 6 pada gugatan Penggugat / Terbanding mendalihkan oleh Tergugat I ( satu ) / Pemanding di buatlah beberapa dokumen antara lain :

- a. Perjanjian kerjasama **di bawah tangan** di buat dengan bahasa Indonesia oleh Tergugat I (satu) /Pemohon Banding yang telah di warmeking di Tergugat I (satu) /Pemohon Banding II ( dua) Tertanggal 31 Mei 2017.
- b. **Perjanjian dan pernyataan di bawah tangan** di buat dan di warmeking di Tergugat I (satu) /Pemohon Banding tertanggal 31 Mei 2017 dalam bahasa Indonesia .
- c. Akta perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 di buat di hadapan Tergugat I (satu) / Pemohon Banding dlam bahasa Indonesia antara Tergugat \$ dan Tergugat % dengan Tergugat 6 dan I MADE BUDIASA.
- d. Akta PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 dengan Nomor 06 di hadapan Tergugat I (satu) /Pemohon Banding .

Bahwa akta di bawah tangan adalah suatu akta yang di buat oleh para pihak yang termuat di dalam akta tersebut ,hal mana di buktikan dengan adanya tandatangan para pihak yang membuatnya sehingga Terbanding /Penggugat tidak mempunyai dasar menyatakan dalam gugatannya bahwa Pemanding II ( dua) dahulu Tergugat I ( satu ) telah membuat akta di bawah tangan tersebut .

Bahwa Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 dan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 dengan Nomor 06 yang di buat oleh Para Pihak di hadapan Pemanding II dahulu Tergugat I ( satu) , itu berarti bilamana ada suatu perbuatan melawan hukum ,yang melakukan perbuatan hukum adalah para pihak yang ada dan tertera serta yang telah menandatangani suatu produk

Halaman 91 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



hukum yang ada pada bukti hukum yang merupakan subyek hukum yang telah menghadap di hadapan Pembanding II dahulu Tergugat I (satu) .

Bahwa karena sudah jelas yang menjadi subyek hukum adalah para pihak yang membuat kesepakatan ( yang melakukan perbuatan hukum) sehingga tidak beralasan hukum mendudukan Notaris sebagai Tergugat I ( satu) yang telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa terkait dengan dalil Terbanding /Penggugat yang menyatakan tindakan Pembanding II dahulu Tergugat I ( satu) bertentangan dengan ketentuan dalam pasal 48 Undang – undang No 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan pasal 33 ayat (1) dan (2) undang – undang No 25 tahun 2007 tentang penanaman Modal dan tindakan Pembanding II dahulu Tergugat I ( satu ) tersebut termasuk perbuatan penyalahgunaan kewenangan dan tidak seksma dalam membuat akta dengan menyetujui pendirian Perseroan Terbatas berdasarkan pinjam nama/nominee sehingga melanggar ketentuan dalam pasal 15 ayat (1) dan 16 ayat (1a) undang undang No 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris Jo undang – undang No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang – undang no 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris .

Bahwa kelihatannya Terbanding dahulu Penggugat kurang paham terkait dengan akta pendirian Perseroan Terbatas yang merupakan akta notaris karena akta pendirian Perseroan Terbatas sudah sesuai dengan pasal 38 angka 3 huruf c undang undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo undang – undang No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang – undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan notaris yang menerangkan bahwa : isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan , dan berdasarkan pada pasal 1338 KUHPerdatta , maka berlaku asas pacta sunt servanda bagi para pihak . Maka atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh Tergugat I (satu) , karena yang telah melakukan perbuatan hukum adalah para pihak yang telah membuat perjanjian sedangkan notaris hanya menjalankan amanat undang – undang dan perjanjian yang di buat oleh para pihak yang telah menandatangani merupakan produk hukum hasil kesepakatan bersama antara para pihak tersebut sedangkan Pembanding II dahulu Tergugat I ( satu) tidak melakukan perbuatan hukum .



Bahwa alasan yang diajukannya gugatan dalam perkara a quo didasarkan adanya perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) yang disangkakan kepada Pemanding II dahulu Tergugat I ( satu) . Meskipun dalam “perbuatan melawan hukum” (PMH) tidak perlu dibuktikan adanya unsur “persetujuan” atau “kesepakatan” dan juga “causa yang diperbolehkan”, namun Timbulnya kerugian akibat dari suatu PMH merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Hubungan sebab akibat dari adanya suatu kerugian akibat dari suatu PMH juga merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagaimana Pasal 1365 KHUPerdara. Bahwa sebagaimana posita angka 6 pada gugatan Penggugat /Termohon Banding mendalilkan ,tindakan Tergugat I (satu) telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang – undangan di Indonesia dan termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana di atur pada pasal 1365 KUHPerdara sehingga menimbulkan suatu kerugian bagi Penggugat /Termohon Banding.

Bahwa tidak benar Perjanjian kerjasama di bawah tangan di buat oleh Tergugat I (satu) / Pemanding II , bahwa Perjanjian Kerjasama di bawah tangan di buat dan di tandatangani oleh dan antara Penggugat ,Tergugat II dan Tergugat III di buat dan di tandatangani oleh para pihak pada tanggal 31 Mei 2017 dan hanya di registrasi/ di warmeking pada tanggal 2 Juni 2017 di kantor Tergugat I ( satu )/Pemohon Banding setelah akta No 05 tentang perjanjian sewa menyewa di tandatangani oleh para pihak .-----Bahwa tidak benar Perjanjian dan Pernyataan di bawah tangan di buat oleh Pemanding II dahulu Tergugat I (satu) ,bahwa Perjanjian dan Pernyataan di bawah tanggal tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat oleh dan antara I Made Budiasa,Tergugat VI dengan Penggugat ,Tergugat II ( dua) ,dan Tergugat III( tiga) sedangkan Tergugat I ( satu) baru mengetahui pada tanggal 2 Juni 2017.

Bahwa dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, maka sesuai yurisprudensi putusan pengadilan sejak kasus Lindenbaum vs Cohen, setidaknya-tidaknya unsur perbuatan melawan hukum tersebut memenuhi hal sebagai berikut : perbuatan yang melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku; yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku; perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; perbuatan yang bertentangan dengan sikap tindak yang baik (patut) dalam bermasyarakat.



Bahwa oleh karena apa yang didalilkan Terbanding /Penggugat dalam gugatannya tidak mempunyai landasan hukum dengan meminta ganti rugi kepada Pemanding li dahulu Tergugat I(satu) sedangkan di dalam pasal 84 sudah jelas – jelas di nyatakan bahwa bilamana Notaris melanggar pasal 16 ayat (1) huruf i , pasal 16 ayat (1) huruf k, pasal 41,pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51,atau pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut biaya ganti rugi ,dan bunga kepada Notaris , maka secara nyata gugatan Penggugat /Terbanding tidak memiliki relevansi terhadap nilai-nilai negara hukum serta tidak jelas landasan hukumnya.

Bahwa menimbang pendapat Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama yang mendasarkan pada teori bahwa adalah hak setiap Penggugat untuk menggugat dan menentukan pihak-pihak yang akan digugatnya, semestinya tidak dipandang secara sempit.

Bahwa dalam perkara a quo terdapat rangkaian peristiwa yang harus di uraikan oleh Terbanding /Penggugat yang melibatkan beberapa pihak didalamnya, yakni mulai dari pihak-pihak terkait dengan pembuatan akta otentik dan persyaratan perizinan sampai dengan pihak-pihak mana yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan perizinan.

Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Pemanding II dahulu Tergugat I dalam Eksepsi dan Jawaban, Duplik serta kesimpulan terdapat andil besar pihak lain sehingga tercipta rangkaian fakta hukum yang harus diungkapkan dalam persidangan. hal ini sesuai dengan adagium hukum : jus in causa positum (dalam fakta terkandung hukum)

Bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa : Bukti P-3 salinan akta Pendirian PT Sekata Perdana Nomor 06 tertanggal 31 Mei 2017 di buat oleh Para Pihak di hadapan Pemanding II dahulu Tergugat I ( satu) dan bukti ini di buat berdasarkan atas kehendak dan keinginan dari I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah dan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat /Terbanding ataupun orang lain sebagaimana bukti tandatangan dan cap cempol yang ada pada akhir minuta akta .

Bahwa Bukti P-6 salinan akta perjanjian sewa menyewa dengan nomor 05,tertanggal 31 mei 2017 antara Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda



Rahayu dengan I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dan bukti ini di buat atas kehendak dan keinginan dari I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu dan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat ataupun orang lain sebagaimana bukti tandatangan dan cap cempol yang ada pada akhir minuta akta .

Bahwa hal tersebut telah di dukung oleh keterangan ahli yang di hadirkan oleh Penggugat /Terbanding yakni WINANTO WIRYOMARTANI, SH lahir di Purwokerto, 03-03-1944 agama kristen protestan, pengajar Hukum Kenotariatan di Universitas Indonesia yang menerangkan hal sebagai berikut :

- Makna dari kata menghadap di hadapan saya Notaris adalah pihak yang membuat akta itu menghadap di hadapan seorang Notaris atau berhadapan dengan Notaris.
- Di dalam membuat akta Notaris itu di butuhkan identitas Para Pihak namun Notaris tidak perlu menyelidiki kebenaran identitas tersebut , karena akta yang di buat Notaris berdasarkan bukti formal yang di berikan oleh Para Pihak bukan berdasarkan bukti materill.
- Bilamana beberapa pihak yang menghadap di hadapan Notaris artinya yang membuat akta atau kesepakatan tersebut adalah Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris bukan akta tersebut di buat oleh seorang Notaris .
- Kesepakatan dalam bentuk apapun namanya di buat oleh Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris.
- Akta Notaris di bagi menjadi 2 yaitu akta Para Pihak dan akta jabatan ,akta pihak adalah akta yang di buat oleh Para Pihak sedangkan Notaris hanya menuangkan atau mengkonstantir kehendak atau keinginan Para Pihak kedalam sebuah akta .
- Isi Akta pendirian perseroan adalah akta yang di buat atau di kehendaki oleh Para Pihak yang sudah dewasa dan dapat melakukan perbuatan hukum menurut undang – undang .
- Akta pendirian perseroan itu dibuat atas kehendak dari Para Pihak bukan kehendak daripada seorang Notaris .
- Bilamana seorang Notaris di dalam menjalankan tugasnya sudah membacakan dan menjelaskan sebelum akta tersebut di tandatangani , Para Pihak hadir dihadapan Notaris pada saat pembuatan akta tersebut dan Para Pihak sudah menandatangani maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum .



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seorang Notaris membuat akta berdasarkan bukti formal dan keterangan dari Para Pihak .
- Bilamana akta tersebut sudah di tandatangani oleh Para Pihak namun di kemudian hari ada perjanjian nominee dan akta tersebut di permasalahan maka itu bukan tanggungjawab Notaris karena bukan dia yang membuat .
- Kalau perjanjian yang di buat oleh Para Pihak atau kehendak Para Pihak maka secara hukum perjanjian tersebut sudah sah .
- Bahwa perjanjian sewa menyewa atas kesepakatan para Para Pihak yang satu menyewakan dan pihak lain menyewa maka perjanjian tersebut di buat oleh Para Pihak namun Notaris hanya menuangkan saja .
- Bahwa selain di dukung oleh keterangan saksi ahli yang di hadirkan oleh Penggugat / Termohon Banding juga di dukung oleh keterangan saksi fakta yang bernama NI LUH PUTU SRI WERDIANTI ,lahir di Mengwitani, tanggal 09-11-1991 ,perempuan , alamat :Br Taman sari Mengwitani, Desa Mengwitani , Kecamatan Mengwitani , Kabupaten Badung, yang menerangkan hal sebagai berikut :
- Perjanjian sewa menyewa di tandatangani oleh I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu .
- Pada saat penandatanganan akta perjanjian sewa menyewa Para Pihak juga melekatkan cap jempol pada minuta akta .
- Tanda tangan dan cap jempol yang ada pada minuta akta adalah tanda tangan dan cap jempol Para Pihak .
- Perjanjian sewa menyewa tanah di buat dan di tandatangani pada tanggal 31 Mei 2017 di hadapan Pembanding II dahulu Tergugat I ( Notaris).
- Saksi tidak mengetahui berapa harga sewa tanah tersebut
- Saksi tidak mengetahui siapa yang membayar terkait uang sewa tanah tersebut.
- Saksi tidak mengetahui bahwa terkait sewa menyewa tanah tersebut menggunakan nama orang lain dan I Made Budiasa maupun Muntrin Intje Makkah karena saksi tidak pernah mendengar bahwa I Made Budiasa maupun Muntrin Intje Makkah menjelaskan kepada Notaris ( Tergugat I) terkait hal tersebut .
- Akta perjanjian sewa menyewa tanah tersebut di buat atas kehendak dan keinginan daripada Para Pihak bukan kehendak dan inisiatif daripada Notaris , sedangkan Notaris Hanya menuangkan saja kedalam sebuah akta .
- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan akta pendirian Perseroan Terbatas yang bernama PT Mitra Sekata Perdana .

Halaman 96 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT 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

- Bahwa akta PT Mitra Sekata Perdana di buat dan di tandatangani oleh I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah di hadapan Tergugat I ( Notaris Debby)
- Bahwa sebelum pembuatan akta tersebut Tergugat I ( Notaris Debby) telah menjelaskan terkait dengan syarat – syarat pembuatan perseroan kepada penghadap .
- Kemudian para penghadap memberikan dan menyerahkan identitas dirinya kepada Tergugat I ( Notaris Debby) berupa: KTP, Kartu KK,NPWP Pribadi.
- Bahwa akta Pendirian Perseroan Terbatas dengan nama PT Mitra Sekata Perdana ditandatangani pada tanggal 31 Mei 2017.
- Bahwa sebelum penandatanganan akta PT Mitra Sekata Perdana Tergugat I ( Notaris Debby) telah membacakan akta tersebut kepada Para Pihak dan Para Pihak mengatakan telah mengerti dengan isi akta tersebut .
- Bahwa terkait dengan penandatanganan akta tersebut sepengetahuan saksi tidak ada unsur paksaan , tekanan, dan tipuan dari pihak manapun juga .

Bahwa berdasarkan uraian tersebut sudah seharusnya Terbanding /Penggugat mengajukan gugatan kepada I MADE BUDIASA, karena yang hadir menghadap Tergugat I ( satu) / Pembanding II dan tertuang di dalam akta Perjanjian sewa menyewa dan akta Pendirian PT Mtra Sekata Perdana adalah I MADE BUDIASA.

Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat /Terbanding yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima.

**Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya pada hal 128 dari 156 yang menyatakan bahwa “ menimbang , bahwa setelah memperhatikan tanggapan Penggugat tersebut di atas , Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat yang di tujukan kepada Tergugat I dengan alasan , karena Tergugat I berperan memberikan masukan untuk mendirikan Perseroan Terbatas berdasarkan perjanjian nominee, yang kemudian baru di ketahui oleh Penggugat bahwa perjanjian nominee tersebut bertentangan dengan hukum di Indonesia , menurut Majelis Hakim adalah gugatan yang telah mempunyai dasar posita yang jelas mendudukan Notaris Debby Sintyawati Tjahjanto .SH.MKn sebagai pihak dalam perkara ini “ adalah suatu pertimbangan yang keliru dan terkesan berpihak , karena sesuai dengan fakta di persidangan baik itu berupa bukti surat ,tidak ada satu buktipun yang membuktikan bahwa Pembanding II /Tergugat I telah**

Halaman 97 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT 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)



memberikan suatu advice untuk membuat suatu akta berdasarkan perjanjian nominee serta saksi – saksi yang di hadirkan oleh Terbanding / Penggugat , bukti surat yang di ajukan oleh Para Tergugat / Para Pemanding , serta saksi – saksi yang di hadirkan yang di mintai keterangan di bawah sumpah bahwa Pemanding II / Tergugat I tidak ada satu saksipun yang menerangkan bahwa Pemanding II/ Tergugat I memberikan advice / saran kepada Penggugat / Terbanding untuk membuat akta Pendirian Perseroan Terbatas berdasarkan perjanjian nominee.

Berdasarkan uraian tersebut, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan menerima eksepsi Pemanding II dahulu Tergugat I sepanjang mengenai Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada hukum yang benar; Gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona; Gugatan Penggugat Kurang Pihak; Gugatan Penggugat obscure libel (tidak jelas dan kabur).

**C.Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangkan pemeriksaan pokok perkara yang mengabulkan gugatan Penggugat (Termohon Banding) .**

Majelis Hakim Yang Kami Muliakan

Bahwa Pemanding II dahulu Tergugat I keberatan atas Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah keliru menyatakan dalam pertimbangannya pada hal 142- 143 dari 156 hal yang menyatakan ; “ bahwa selain itu Notaris sebagai pejabat umum dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum di kemudian hari, maka proses pembuatan akta yang menjadi kewenangan, sudah seharusnya Notaris memberlakukan prinsip – prinsip kehati-hatian (prudential principle), antara lain memeriksa secara cermat dan teliti dokumen – dokumen baik subyek maupun obyek yang nantinya akan di masukan dalam akta autentik yang di buat oleh Notaris “.

Bahwa sesuai dengan fakta persidangan Pemanding II dahulu Tergugat I di dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 sudah memberlakukan prinsip – prinsip kehati-hatian (prudential principle) ,antara lain memeriksa secara cermat dan teliti dokumen – dokumen baik subyek maupun obyek perjanjian hal ini terungkap di dalam persidangan sesuai dengan bukti surat yang di ajukan oleh Pemanding II dahulu Tergugat I yaitu bukti yang di beri tanda T1.9 KTP Nik:510301620473007, nama NI Ketut Adhi Wahyuni dan KTP Nik:510301620473007, nama NI Ketut Adhi Wahyuni dan KTP Nik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5103015104810004 , nama Ni Made Dinda Rahayu selaku ahliwaris Pemilik tanah dan Bukti T1 .10 KTP NIK:5103063112740089,nama I Made Budiasa , Bukti T1.11 , KTP NIK : 1371026808800003 Muntrin Intje Makkah selaku pihak yang menyewa serta sertifikat Hak Milik No 47 atas nama I Nyoman Radhu surat ukur No 12/1999 tanggal 23- 6-1999 Bukti T1.12 yang merupakan suatu obyek di buatkan perjanjian sewa menyewa serta Bukti T1. 5 salinan akta No 5 akta sewa menyewa tanah dan bangunan tanggal 31 Mei 2017 dan akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Mitra sekata Perdana di buat oleh Muntrin Intje Makkah dan I Made Budiasa dan di buktikan Bukti T1 .10 KTP NIK:5103063112740089,nama I Made Budiasa , Bukti T1.11 , KTP NIK : 1371026808800003 Muntrin Intje Makkah , NPWP No 81.918.346.8-906.000 atas nama I Made Budiasa T1-13, NPWP No081075103-201.000 atas nama Mutrin Intje Makkah T1-14

hal mana di dukung oleh keterangan saksi fakta yang bernama : NI LUH PUTU SRI WERDIANTI yang menerangkan :

- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI menerangkan :
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI serta keterangan saksi ahli yang di hadirkan oleh T 1 yang menerangkan : Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei

Halaman 99 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.

- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI menerangkan :
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah

Bahwa saksi ahli yang di ajukan oleh Terbanding / Penggugat yang bernama : WINANTO WIRYOMARTANI .SH yang pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :

- Notaris wajib membuat akta sesuai dengan peraturan termasuk identitas dari para penghadap jelas, kemudian nomor, badan akta, isi akta .
- Notaris di dalam membuat akta itu berdasarkan bukti formal yang di berikan kepada seorang Notaris .
- Di dalam membuat akta Notaris itu di butuhkan identitas Para Pihak namun Notaris tidak perlu menyelidiki kebenaran identitas tersebut , karena akta yang di buat Notaris berdasarkan bukti formal yang di berikan oleh Para Pihak bukan berdasarkan bukti materill.
- Bilamana beberapa pihak yang menghadap di hadapan Notaris artinya yang membuat akta atau kesepakatan tersebut adalah pa ra pihak yang menghadap di hadapan Notaris bukan akta tersebut di buat oleh seorang Notaris .
- Kesepakatan dalam bentuk apapun namanya di buat oleh Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris.
- Bilamana ada Para Pihak yang datang ke Notaris akta sewa menyewa kemudian suatu hari akta tersebut di permasalahan yang bertanggungjawab terkait dengan akta tersebut adalah Para Pihak .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bilamana seorang Notaris di dalam menjalankan tugasnya sudah membacakan dan menjelaskan sebelum akta tersebut di tandatangani , Para Pihak hadir dihadapan Notaris pada saat pembuatan akta tersebut dan Para Pihak sudah menandatangani maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum .
- Bahwa perjanjian sewa menyewa atas kesepakatan Para Pihak yang satu menyewakan dan pihak lain menyewa maka perjanjian tersebut di buat oleh Para Pihak namun Notaris hanya menuangkan saja .
- Makna kalimat pada penutupan akta yang berbunyi :” apabila di kemudian hari terjadi sengketa /perselisihan di antara Para Pihak maka hal tersebut akan menjadi tanggungjawab Para Pihak masing – masing baik secara hukum perdata dan pidana dan melepaskan segala bentuk tuntutan hukum apapun kepada Notaris dan saksi –saksi serta menyatakan telah mengerti dan memahami seluruh isi akta “ maknanya adalah secara hukum akta tersebut sudah memenuhi pasal 1338 KUHPerdata dan akta tersebut sah menurut hukum .

Bahwa dengan adanya fakta – fakta hukum dan bukti – bukti hukum yang terungkap dalam persidangan maka *Majelis Hakim Tingkat Pertama telah terbukti keliru* dengan pertimbangan hukumnya *pada hal 142 dari 156 halaman pada alinia 3* yang menyatakan bahwa tindakan Notaris Debby Sintyawati Tjahjanto ,SH.MKn ( Tergugat I/Pembanding II ) telah melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a dan e Undang – Undang 2 tahun 2014 tentang perubahan Undang – undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah suatu hal yang keliru karena Pembanding II /Tergugat I di dalam menjalankan tugasnya telah bertindak amanah, jujur, seksama , tidak berpihak , dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dengan perbuatan hukum hal ini telah terungkap dalam persidangan bahwa Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 di buat di hadapan Pembanding II dahulu Tergugat I ( satu) sebagaimana bukti yang di ajukan oleh Penggugat yang di beri tanda P -6 dan bukti yang diajukan oleh T.1-5 di buat oleh Para Pihak yang ada dan tertuang di dalam akta tersebut yakni : antara NI KETUT ADI WAHYUNI dan NI MADE DINDA RAHAYU dengan MUNTRININTJE MAKKAH dan I MADE BUDIASA ,di kuatkan dengan bukti yang di ajukan oleh Tergugat I (satu ) yang di beri tanda T.1-9,T.1 -10 dan T.1-11 serta keterangan saksi yang bernama : **NI LUH PUTU SRI WERDIANTI** yang menerangkan :

Halaman 101 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS

#### Disclaimer

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

Halaman 101



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah.
- Bahwa sebelum penandatanganan akta tersebut Pembanding II/Tergugat I ( Notaris debby) telah membacakan akta yang di buat oleh Para Pihak .
- Akta yang di buat di hadapan Pembanding II/Tergugat I ( Notaris debby ) merupakan kehendak dan ke inginan dari Para Pihak sedangkan Pembanding II/Tergugat I ( Notaris Debby) hanya menuangkan kedalam sebuah akta .
- Sebelum penandatanganan kedua akta tersebut Para Pihak menyatakan telah mengerti isi dari pada akta tersebut .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur tekanan dan paksaan dari pihak manapun juga .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur penipuan dari pihak manapun juga dan **saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI** menerangkan :
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I MadeBudiasa dengan Muntrin Intje Makkah
- Bahwa sebelum penandatanganan akta tersebut oleh Pembanding II/Tergugat I ( Notaris debby) telah membacakan akta yang di buat oleh Para Pihak .
- Akta yang di buat di hadapan Pembanding II/Tergugat I ( Notaris debby ) merupakan kehendak dan ke inginan dari Para Pihak sedangkan Pembanding II/Tergugat I ( Notaris Debby) hanya menuangkan kedalam sebuah akta .
- Sebelum penandatanganan kedua akta tersebut Para Pihak menyatakan telah mengerti isi dari pada akta tersebut .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur tekanan dan paksaan dari pihak manapun juga dan di dukung oleh keterangan saksi

Halaman 102 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT 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)



ahli yang di ajukan oleh Penggugat yang bernama : WINANTO WIRYOMARTANI .SH yang pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :

- Notaris wajib membuat akta sesuai dengan peraturan termasuk identitas dari para penghadap jelas, kemudian nomor, badan akta, isi akta .
- Notaris di dalam membuat akta itu berdasarkan bukti formal yang di berikan kepada seorang Notaris .
- Di dalam membuat akta Notaris itu di butuhkan identitas Para Pihak namun Notaris tidak perlu menyelidiki kebenaran identitas tersebut , karena akta yang di buat Notaris berdasarkan bukti formal yang di berikan oleh Para Pihak bukan berdasarkan bukti materill.
- Bilamana beberapa pihak yang menghadap di hadapan Notaris artinya yang membuat akta atau kesepakatan tersebut adalah pa ra pihak yang menghadap di hadapan Notaris bukan akta tersebut di buat oleh seorang Notaris .
- Kesepakatan dalam bentuk apapun namanya di buat oleh Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris.
- Bilamana ada Para Pihak yang datang ke Notaris akta sewa menyewa kemudian suatu hari akta tersebut di permasalahan yang bertanggungjawab terkait dengan akta tersebut adalah Para Pihak .
- Bilamana seorang Notaris di dalam menjalankan tugasnya sudah membacakan dan menjelaskan sebelum akta tersebut di tandatangani , Para Pihak hadir dihadapan Notaris pada saat pembuatan akta tersebut dan Para Pihak sudah menandatangani maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum .
- Bahwa perjanjian sewa menyewa atas kesepakatan para Para Pihak yang satu menyewakan dan pihak lain menyewa maka perjanjian tersebut di buat oleh Para Pihak namun Notaris hanya menuangkan saja .
- Makna kalimat pada penutupan akta yang berbunyi :” apabila di kemudian hari terjadi sengketa /perselisihan di antara Para Pihak maka hal tersebut akan menjadi tanggungjawab Para Pihak masing – masing baik secara hukum perdata dan pidana dan melepaskan segala bentuk tuntutan hukum apapun kepada Notaris dan saksi –saksi serta menyatakan telah mengerti dan memahami seluruh isi akta “ maknanya adalah secara hukum akta tersebut sudah memenuhi pasal 1338 KUHPperdata dan akta tersebut sah menurut hukum .

SAKSI DR SUPARJI , SH .MH pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :



- Makna tanda tangan pada dokumen hukum atau bukti hukum adalah dapat di maknai bahwa yang bersangkutan dalam hal ini yang menandatangani telah mengetahui, kemudian pada akhirnya juga ia menyetujui dan disitulah membubuhkan tandatangan tersebut .jadi orang yang bertandatangan itu harus secara sadar ,mengetahui , menghendaki ,dan menyetujui apa yang ia tandatangani tersebut .
- Bahwa terkait dengan tandatangan yang ada pada suatu perjanjian maknanya adalah orang yang menandatangani menyadari , mengetahui , menyetujui apa yang di tandatangani tersebut ,dalam kontek perjanjian seperti tadi adalah bentuk suatu kesepakatan suatu perjanjian maka perjanjian tersebut di lakukan secara sadar oleh kedua belah pihak dan bilamana tidak ada penipuan , paksaan maka yang menandatangani berarti telah menyetujui apa yang telah di tandatangani tersebut .
- Terkait dengan perjanjian yang telah di tandatangani oleh kedua belah pihak yang bertanggungjawab terhadap perjanjian tersebut adalah Para Pihak yang menandatangani perjanjian tersebut .
- sesuai dengan syarat perjanjian pasal 1320 KUHPerdata semua unsur ini sudah terpenuhi misalnya kesepakatan kehendak di dalam komparisi perjanjian tersebut sudah tertuang saling sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa ,di dalam akta yang lain juga sudah tertuang para penghadap dengan ini menerangkan bahwa dengan ini , dengan tidak mengurangi izin dari pejabat yang berwenang telah sepakat dan setuju untuk bersama – sama mendirikan suatu Perseroan Terbatas secara normatif formalistik tentunya sudah sah .
- terkait dengan kewenangan berbuat , orang yang membuat perjanjian sudah dewasa, cakap dalam berbuat,sudah nikah maka orang yang melakukan perjanjian sudah memenuhi syarat .
- terkait dengan prihal tertentu sesuai dengan pasal 1333 KUHPerdata , perjanjian itu harus mempunyai pokok suatu benda ,yang di sepakati itu adalah sebuah benda yang tidak bergerak maka obyek perjanjian itu sudah adalah sah karena prihal tertentu sudah terpenuhi .
- terkait causa yang legal , bahwa tujuan menyewa tanah tersebut di pergunakan untuk membangun sebuah restoran , karena tujuannya tidak bertentangan dengan kesusilaan maka sebab yang halal sehingga syarat tersebut terpenuhi sehingga perjanjian tersebut adalah sah demi hukum .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 06 tertanggal 31 Mei 2017 di buat di hadapan Tergugat I ( satu) sebagaimana bukti yang di ajukan oleh Penggugat yang di beri tanda P -3 dan bukti yang diajukan oleh T.1-4 di buat oleh Para Pihak yang ada dan tertuang di dalam akta tersebut yakni : antara MUNTRIN INTJE MAKKAH dengan I MADE BUDIASA , di kuatkan dengan bukti yang di ajukan oleh Pembanding II dahulu Tergugat I (satu ) yang di beri tanda T.1 -10 dan T.1-11 serta keterangan saksi yang bernama : NI LUH PUTU SRI WERDIANTI yang menerangkan :

- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah.
- Bahwa sebelum penandatanganan akta tersebut Pembanding II/ Tergugat I ( Notaris debby) telah membacakan akta yang di buat oleh Para Pihak .
- Akta yang di buat di hadapan Pembanding II/Tergugat I ( Notaris debby ) merupakan kehendak dan ke inginan dari Para Pihak sedangkan Pembanding II/Tergugat I ( Notaris Debby) hanya menuangkan kedalam sebuah akta .
- Sebelum penandatanganan kedua akta tersebut Para Pihak menyatakan telah mengerti isi dari pada akta tersebut .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur tekanan dan paksaan dari pihak manapun juga .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur penipuan dari pihak manapun juga dan saksi I GUSTI AYU IRA YULIANTI menerangkan :
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan akta Nomor 05 tertanggal 31 Mei 2017 adalah I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu.
- Bahwa yang membuat dan menandatangani akta pendirian Perseroan Terbatas dengan nomor akta 06 tertanggal 31 mei 2017 adalah I Made Budiasa dengan Muntrin Intje Makkah.
- Bahwa sebelum penandatanganan akta tersebut Terbanding II/ Tergugat I ( Notaris debby) telah membacakan akta yang di buat oleh Para Pihak .

Halaman 105 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta yang di buat di hadapan Terbanding II/Tergugat I ( Notaris debby ) merupakan kehendak dan ke inginan dari Para Pihak sedangkan Terbanding II/ Tergugat I ( Notaris Debby) hanya menuangkan kedalam sebuah akta .
- Sebelum penandatanganan kedua akta tersebut Para Pihak menyatakan telah mengerti isi dari pada akta tersebut .
- Pada saat penandatanganan kedua akta tersebut tidak ada unsur tekanan dan paksaan dari pihak manapun juga dan di dukung oleh keterangan saksi ahli yang di ajukan oleh Penggugat yang bernama : WINANTO WIRYOMARTANG.SH yang pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :
- Di dalam membuat akta Notaris itu di butuhkan identitas Para Pihak namun Notaris tidak perlu menyelidiki kebenaran identitas tersebut , karena akta yang di buat Notaris berdasarkan bukti formal yang di berikan oleh Para Pihak bukan berdasarkan bukti materill.
- Bilamana beberapa pihak yang menghadap di hadapan Notaris artinya yang membuat akta atau kesepakatan tersebut adalah Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris bukan akta tersebut di buat oleh seorang Notaris .
- Kesepakatan dalam bentuk apapun namanya di buat oleh Para Pihak yang menghadap di hadapan Notaris.
- Bilamana seorang Notaris di dalam menjalankan tugasnya sudah membacakan dan menjelaskan sebelum akta tersebut di tandatangani , Para Pihak hadir dihadapan Notaris pada saat pembuatan akta tersebut dan Para Pihak sudah menandatangani maka akta tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum .
- Makna kalimat pada penutupan akta yang berbunyi :” apabila di kemudian hari terjadi sengketa /perselisihan di antara Para Pihak maka hal tersebut akan menjadi tanggungjawab Para Pihak masing – masing baik secara hukum perdata dan pidana dan melepaskan segala bentuk tuntutan hukum apapun kepada Notaris dan saksi –saksi serta menyatakan telah mengerti dan memahami seluruh isi akta “ maknanya adalah secara hukum akta tersebut sudah memenuhi pasal 1338 KUHPperdata dan akta tersebut sah menurut hukum .

SAKSI AHLI DR SUPARJI .SH.MH pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :

- Makna tanda tangan pada dokumen hukum atau bukti hukum adalah dapat di maknai bahwa yang bersangkutan dalam hal ini yang menandatangani telah

Halaman 106 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



mengetahui , kemudian pada akhirnya juga ia menyetujui dan disitulah membubuhkan tandatangan tandatangan tersebut .jadi orang yang bertandatangan itu harus secara sadar ,mengetahui , menghendaki ,dan menyetujui apa yang ia tandatangani tersebut .

- Bahwa terkait dengan tandatangan yang ada pada suatu perjanjian maknanya adalah orang yang menandatangani menyadari , mengetahui , menyetujui apa yang di tandatangani tersebut ,dalam kontek perjanjian seperti tadi adalah bentuk suatu kesepakatan suatu perjanjian maka perjanjian tersebut di lakukan secara sadar oleh kedua belah pihak dan bilamana tidak ada penipuan , paksaan maka yang menandatangani berarti telah menyetujui apa yang telah di tandatangani tersebut .
- Terkait dengan perjanjian yang telah di tandatangani oleh kedua belah pihak yang bertanggungjawab terhadap perjanjian tersebut adalah Para Pihak yang menandatangani perjanjian tersebut .
- sesuai dengan syarat perjanjian pasal 1320 KUHPerdata semua unsur ini sudah terpenuhi misalnya kesepakatan kehendak di dalam komparisi perjanjian tersebut sudah tertuang saling sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa ,di dalam akta yang lain juga sudah tertuang para penghadap dengan ini menerangkan bahwa dengan ini , dengan tidak mengurangi izin dari pejabat yang berwenang telah sepakat dan setuju untuk bersama – sama mendirikan suatu Perseroan Terbatas secara normatif formalistik tentunya sudah sah .
- terkait dengan kewenangan berbuat , orang yang membuat perjanjian sudah dewasa, cakap dalam berbuat,sudah nikah maka orang yang melakukan perjanjian sudah memenuhi syarat .
- terkait dengan prihal tertentu sesuai dengan pasal 1333 KUHPerdata , perjanjian itu harus mempunyai pokok suatu benda ,yang di sepakati itu adalah sebuah benda yang tidak bergerak maka obyek perjanjian itu sudah adalah sah karena prihal tertentu sudah terpenuhi .
- terkait causa yang legal, bahwa tujuan menyewa tanah tersebut di pergunakan untuk membangun sebuah restoran , karena tujuannya tidak bertentangan dengan kesusilaan maka sebab yang halal sehingga syarat tersebut terpenuhi sehingga perjanjian tersebut adalah sah demi hukum .

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangan hukumnya pada Hal 143 dari 156 halaman pada alinia ke 2 serta telah keliru memaknai kutipan keterangan ahli WINANTO WIRYOMARTANI



.M.Hum yang pada pokoknya menerangkan bahwa dalam membuat akta , notaris harus memenuhi peraturan perundang – undangan ,jika perjanjian yang hendak di buat bertentangan dengan peraturan perundang – undangan maka notaris wajib menolaknya .

Bahwa akta No 5 tentang perjanjian sewa menyewa di buat antara I Made Budiassa dan Muntrin Intje Makkah dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu serta akta No 06 tentang pendirian Perseroan Terbatas PT Mitra Sekata Perdana di buat antara I Made Budiassa dengan Muntrin Intje Makkah di tandatangi pada tanggal 31 Mei 2017 , namun Majelis hakim Tingkat pertama tidak menjelaskan pada perjanjian tersebut peraturan perundang – undangan mana yang tidak terpenuhinya ? sedangkan Terbanding II/Tergugat I baru mengetahui adanya perjanjian kerjasama di bawah tanggal adalah Michael Tanner, Sascha Horst Christopher Prinzler dan Pasca Daniel Dieng,pada tanggal 2 Juni 2017 serta perjanjian dan pernyataan di bawah tangan yang di buat I Made Budiassa, Muntrin Intje Makkah dengan Michael Tanner, Sacha Horst Christopher Prinzler, Pascal Daniel Dieng pada tanggal 2 Juni 2017 itu artinya akta- akta yang di buat oleh Terbanding II / Tergugat I tidak ada bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku hal ini di dukung oleh keterangan ahli I NYOMAN SUMARDIKA.SH.MKn yang menerangkan hal sebagai berikut :

- Prinsip daripada akta kenotariatan adalah Notaris tersebut adalah bersifat pasif , sehingga Notaris hanya menkonstantir kesepakatan – kesepakatan yang telah di sepakati yang di tuangkan kesepakatan itu dalam sebuah akta.
- Namun pada sisi lain Notaris menjamin kepastian tanggal , kepastian hari, kepastian waktu , kepastian tempat,dan juga kepastian tandatangan yang bersangkutan .
- akta pendirian perseroan secara jelas merupakan akta Para Pihak , yang kedua akta otentik di buat berdasarkan ketentuan unadang – undang , kalau akta sewa menyewa merupakan akta Para Pihak bisa di buat di bawah tangan dan bisa di buat secara otentik .
- Bilamana akta otentik para yang di buat sudah sesuai dengan prosedural namun di kemudian hari ada permasalahan hukum yang bertanggungjawab terkait dengan isi akta adalah Para Pihak yang



membuat akta tersebut namun Notaris hanya bertanggungjawab sebagaimana di atur dalam ketentuan pasal 38 UUNJN yakni terkait bentuknya ,yakni menjamin kepastian tanggal , kepastian hari, kepastian waktu , kepastian tempat,dan juga kepastian tandatangan .

- Sesuai dengan pasal 38 kalau mau mengubah isi akta tergantung dari kesepakatan Para Pihak ,contohnya , adanya perubahan – perubahan renvoi , di buat berita acara pembetulan merupakan tanggungjawab dari Para Pihak .
- Bilamana sebuah akta yang di buat oleh Para Pihak di hadapan seorang Notaris , sebelum di tandatangi oleh Para Pihak , seorang Notaris , sudah membacakan semua isi akta yang di konstantir oleh Notaris, tidak ada unsur paksaan , tidak ada unsur penipuan,tidak ada unsur tekanan dari pihak manapun juga ,Para Pihak menyampaikan sudah mengerti terkait dengan akta yang di tandatangi maka secara hukum akta tersebut sudah sah.
- Bilamana akta yang di buat sudah sah secara prosedural jikalau di kemudian hari akta tersebut di permasalahan ,karena akta tersebut merupakan akta otentik dan Notaris hanya menjamin terkait dengan kepastian tanggal , kepastian hari, kepastian waktu , kepastian tempat,dan juga kepastian tandatangan maka Notaris tidak dapat di katakan melakukan perbuatan melawan hukum ,namun masalah isi akta merupakan tanggungjawab dari Para Pihak karena apa yang tertuang di dalam isi akta tersebut merupakan pernyataan dari Para Pihak sehingga apa yang tertuang merupakan Para Pihak benar berkata seperti itu walaupun perkataan tersebut belum tentu benar seperti yang di sampaikan di hadapan seorang Notaris .
- Bilamana akta yang di buat secara prosedural jikalau isi akta tersebut di permasalahan yang bertanggungjawab bukan seorang Notaris melainkan merupakan tanggungjawab dari Para Pihak yang ada dan tertuang di dalam akta tersebut karena seorang Notaris tidak bisa di katakan melakukan perbuatan melawan hukum .
- Bilamana suatu akta yang telah di buat dan di tandatangi oleh Para Pihak di hadapan seorang Notaris baik itu akta sewa menyewa dan akta pendirian perseroan serta bilamana di kemudian hari ada seseorang datang kehadapan Notaris membawa akta di bawah tangan yang isinya



bahwa terkait dengan perjanjian sewa menyewa dan akta pendirian perseroan pemilik modal adalah orang lain maka yang menjadi batal demi hukum sesuai ketentuan perundang – undangan adalah akta nomineenya yakni akta di bawah tangan tersebut .

- Bilamana sebuah akta otentik baik itu akta sewa menyewa maupun akta pendirian perseron yang di buat dan di tandatangani oleh Para Pihak di hadapan seorang Notaris namun pada saat pembuatan akta tersebut Para Pihak tidak pernah menyampaikan atau menerangkan bahwa terkait dengan sewa – menyewa maupun pendirian sebuah perseroan modalnya bukan milik dari pada para penghadap melainkan milik orang lain namun di kemudian hari ada suatu dokumentasi yang isinya menerangkan bahwa modal yang di pergunakan untuk mendirikan perseroan dan menyewa suatu obyek sewa adalah milik orang maka akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris tidak menjadi batal demi hukum .

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangan hukumnya pada Hal 143 -144 dari 156 halaman pada alinia ke 4 yang menyatakan tidak sahnya akta perjanjian sewa menyewa No 05 tanggal 31 Mei 2017 yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagai mana pasal 1320 KUHPerdata yaitu syarat sebab yang halal .

Bahwa akta No 5 tertanggal 31 Mei 2017 tentang perjanjian sewa menyewa dan akta No 6 tertanggal 31 Mei 2017 tentang akta pendirian perseroan PT MITRA SEKATA ABADI adalah sudah sah secara hukum sebagaimana di isyaratkan pada pasal 1320 KUHPerdata yakni :

- a. Kesepakatan kehendak / Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
  - b. Wenang berbuat / Kecakapan yang membuat perjanjian
  - c. Prihal tertentu/ Adanya suatu hal tertentu
  - d. Kausa yang legal / Adanya suatu sebab yang halal .
- a. Kesepakatan kehendak / Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Bahwa akta perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 dibuat berdasarkan kehendak dan kesepakatan dari pada para pihak hal tersebut tertuang pada preambule perjanjian yang berbunyi “ ..... seterusnya para pihak menerangkan dengan ini saling sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa



menyewa dengan syarat- syarat dan ketentuan – ketentuan sebagai berikut : “  
begitu pula adanya tandatangan dari kedua belah pihak yang membuat suatu  
perjanjian tersebut .

Bahwa pada akta perjanjian pendirian perseroan PT MITRA SEKATA ABADI  
No 06 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat berdasarkan kehendak dan  
kesepakatan dari pada para pihak hal tersebut tertuang pada preambule  
perjanjian yang berbunyi “ ..... para penghadap dengan ini menerangkan ,  
bahwa dengan tidak mengurangi izin dari pihak yang berwenang , telah sepakat  
dan setuju untuk bersama – sama mendirikan suatu perseroan terbatas .....dst  
sehingga akta – akta tersebut merupakan suatu kesepakatan yang di buat dan di  
tandantangani oleh para pihak dan tidak ada unsur paksaan , ke kilapan dan  
unsur penipuan sebagaimana tertuang dalam pasal 1321 KUHPerdara yang  
mana sebelum penandatanganan akta – akta tersebut sudah di bacakan oleh  
Tergugat I ( satu)/ Pembanding II kepada para pihak yang membuatnya  
sehingga akta tersebut adalah sah menurut hukum .

b. Wenang berbuat / Kecakapan yang membuat perjanjian

seperti yang di nyatakan oleh Penggugat pada posita No 10 angka 2 yang  
menyatakan bahwa pada pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap  
orang adalah cakap membuat perikatan karena hal tersebut sesuai dengan  
pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk  
membuat perjanjian , kecuali apabila menurut undang – undang di nyatakan tidak  
cakap , kemudian menurut pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang  
yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yakni :

- Orang yang belum dewasa ( di bawah umur 21tahun kecuali yang di  
tentukan lain)
- Mereka yang di taruh di bawah pengampuan ( curatele or conservatorship  
dan
- Perempuan yang sudah menikah .

Berdasarkan pasal 330 KUHPerdara , seorang di anggap dewasa jika dia telah  
berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun namun sudah menikah , kemudian  
berdasarkan pasal 47 dan pasal 50 undang –undang no 1 tahun 1974  
menyatakan bahwa kedewasaan seseorang di tentukan bahwa anak berada di  
bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah pasal 31 ayat (2) UU no 1 tahun 1974 menentukan masing – masing pihak ( suami atau istri) berhak melakukan perbuatan hukum ).

Bahwa perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat dan di tandatangi oleh Tergugat IV ( empat) dan Tergugat V (lima) dengan Tergugat VI dan I Made Budiasa adalah sah menurut hukum karena para pihak yang membuat perjanjian tersebut

sudah cakap untuk membuat perjanjian hal tersebut sesuai dengan identitas para pihak yakni identitas kependudukan antara lain :

- Tergugat IV (Ni Ketut Adi Wahyuni) , lahir di Badung, pada tanggal 22-04 1973 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat perjanjian di buat dan di tandatangi sudah berumur 45 tahun .
- Tergugat V (Ni Made Dinda Rahayu) lahir di Badung, pada tanggal 11-04 1981 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103015104810004 dan pada saat perjanjian di buat dan di tandatangi sudah berumur 36 tahun.
- Tergugat VI ( Muntrin Intje Makkah) , lahir di Palu pada tanggal 28-06 1980 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat perjanjian di buat dan di tandatangi sudah berumur 37 tahun .
- I Made Budiasa lahir di Badung, pada tanggal 31-12 1974 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat perjanjian di buat dan di tandatangi sudah berumur 44 tahun .

Bahwa terkait dengan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 di buat dan di tandatangi oleh Tergugat VI ( Muntrin Intje Makkah) , lahir di Palu pada tanggal 28-06 1980 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat membuat dan menandatangani kesepakatan pendirian perseroan sudah berumur 37 tahun sedangkan I Made Budiasa lahir di Badung, pada tanggal 31-12 1974 pemegang Kartu tanda Penduduk No 5103016204730007 dan pada saat membuat dan di tandatangi kesepakatan akta pendirian perseroan sudah berumur 44 tahun sehingga para pihak yang membuat dan menandatangani kesepakatan pendirian perseroan sah menurut hukum .

c. Prihal tertentu/ Adanya suatu hal tertentu



Bahwa sesuai dengan pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) paling sedikit dapat di tentukan jenisnya .

Suatu perjanjian harus memiliki obyek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (certainty of term) berarti bahwa apa yang di perjanjikan , yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak . Barang yang di maksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat di tentukan jenisnya ( determinable) .

Bahwa sesuai dengan akta No 05 tertanggal 31 Mei 2017 barang yang telah di perjanjikan adalah suatu benda yang tidak bergerak yakni sebuah bangunan kurang lebih berukuran 200 M<sup>2</sup> terbuat dari dinding tembok , lantai keramik dan atap genteng berikut dengan segenap dan turutannya yang menjadi satu dengan bangunan tersebut , fasilitas hak pemakaian /langganan atas aliran listrik dari perusahaan listrik negara (pulsa) sebesar 6.000 (enam ribu )watt dan seluruh air bersih dari sumur bor, bangunan tersebut merupakan sebagian dari sebidang tanah hak milik no 47/Kelurahan seminyak, dengan luas keseluruhan 3.370 M<sup>2</sup> ( tiga ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sesuai dengan surat ukur tertanggal 23-06-1999 nomor 12/1999 sebagaimana sertifikat yang di keluarkan oleh Kantor Penerimaan Kabupaten Badung tertanggal 15-09-1999 atas nama I NYOMAN RADHUG (alm) dan dengan batas – batas yang sudah jelas terurai pada obyek perjanjian sehingga perjanjian dengan akta no 05 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat oleh para pihak di hadapan Tergugat I (satu) /Pembanding II adalah sah menurut hukum .

Bahwa terkait dengan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 antara Tergugat VI ( Muntrin Intje Makkah) dengan I Made Budiasa telah sepakat dan setuju untuk mendirikan Perseroan Terbatas sehingga obyek kesepakatan adalah suatu pendirian perseroan terbatas adalah sah menurut hukum yang berlaku yaitu sudah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yakni uu no 40 tahun 2007 .

d. Kausa yang legal / Adanya suatu sebab yang halal

Maksudnya adalah suatu kontrak haruslah di buat dengan maksud /alasan yang sesuai dengan hukum yang berlaku artinya tidak boleh bertentangan dengan hukum .



Bahwa menurut pasal 1335 jo pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu kausa di nyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang – undang kesusilaan dan ketertiban umum .

Suatu kausa di nyatakan bertentangan dengan undang – undang , jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan kesusilaan ( geode zeden ) bukanlah hal yang mudah , karena ke susilaan tersebut sangat abstrak , yang isinya bisa berbeda – beda antara daerah satu dengan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya , selain itu penilaian orang terhadap ke susilaan dapat berubah ubah sesuai dengan perkembangan zaman .

Bahwa akta No 05 tertanggal 31 Mei 2017 barang yang telah di perjanjikan adalah suatu benda yang tidak bergerak yakni sebuah bangunan kurang lebih berukuran 200 M<sup>2</sup> terbuat dari dinding tembok , lantai keramik dan atap genteng berikut dengan segenap dan turutannya yang menjadi satu dengan bangunan tersebut , fasilitas hak pemakaian /langganan atas aliran listrik dari perusahaan listri negara (pulsa) sebesar 6.000 (enam ribu )watt dan seluruh air bersih dari sumur bor, bangunan tersebut merupakan sebagian dari sebidang tanah hak milik no 47/Kelurahan seminyak, dengan luas keseluruhan 3.370 M<sup>2</sup> ( tiga ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sesuai dengan surat ukur tertanggal 23-06-1999 nomor 12/1999 sebagaimana sertifikat yang di keluarkan oleh Kantor PERNAHAN Kabupaten Badung tertanggal 15-09-1999 atas nama I NYOMAN RADHUG (alm) dan dengan batas – batas yang sudah jelas terurai pada obyek perjanjian yang peruntukannya di pergunakan untuk membangun sebuah usaha restoran , sehingga perjanjian akta sewa menyewa adalah sah menurut hukum karena menyewa sebuah bangunan di pergunakan untuk membuat usaha restoran , dan usaha restoran di legalkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku .

Bahwa terkait dengan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 antara Tergugat VI ( Muntrin Intje Makkah) dengan I Made Budiasa telah sepakat dan setuju untuk mendirikan perseroan terbatas , yang mana perjanjian atau kesepakatan untuk mendirikan suatu perseroan terbatas adalah suatu hal yang legal menurut hukum yang berlaku .

Bahwa dengan telah di penuhi syarat sah secara obyektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata yakni :



- a. Obyek /perihal tertentu
- b. Kausa yang di perbolehkan ;dan

Syarat sah secara subyektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata yakni :

- a. Adanya kesepakatan dan kehendak
- b. Wenang berbuat maka perjanjian akta No 05 tertanggal 31 Mei 2017 tentang perjanjian sewa menyewa dan akta pendirian perseroan akta No 06 tertanggal 31 Mei 2017 adalah sah menurut hukum berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata , hal ini di dukung oleh keterangan SAKSI AHLI DR SUPARJI .SH.MH pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :
  - Makna tanda tangan pada dokumen hukum atau bukti hukum adalah dapat di maknai bahwa yang bersangkutan dalam hal ini yang menandatangani telah mengetahui , kemudian pada akhirnya juga ia menyetujui dan disitulah membubuhkan tandatangan tandatangan tersebut ,jadi orang yang bertandatangan itu harus secara sadar ,mengetahui , menghendaki ,dan menyetujui apa yang ia tandatangani tersebut .
  - Bahwa terkait dengan tandatangan yang ada pada suatu perjanjian maknanya adalah orang yang menandatangani menyadari , mengetahui , menyetujui apa yang di tandatangani tersebut ,dalam kontek perjanjian seperti tadi adalah bentuk suatu kesepakatan suatu perjanjian maka perjanjian tersebut di lakukan secara sadar oleh kedua belah pihak dan bilamana tidak ada penipuan , paksaan maka yang menandatangani berarti telah menyetujui apa yang telah di tandatangani tersebut .
  - Terkait dengan perjanjian yang telah di tandatangani oleh kedua belah pihak yang bertanggungjawab terhadap perjanjian tersebut adalah Para Pihak yang menandatangani perjanjian tersebut .
  - sesuai dengan syarat perjanjian pasal 1320 KUHPerdata semua unsur ini sudah terpenuhi misalnya kesepakatan kehendak di dalam komparisi perjanjian tersebut sudah tertuang saling sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa ,di dalam akta yang lain juga sudah tertuang para penghadap dengan ini menerangkan bahwa dengan ini , dengan tidak mengurangi izin dari pejabat yang berwenang telah sepakat dan



setuju untuk bersama – sama mendirikan suatu Perseroan Terbatas secara normatif formalistik tentunya sudah sah .

- terkait dengan kewenangan berbuat , orang yang membuat perjanjian sudah dewasa, cakap dalam berbuat,sudah menikah maka orang yang melakukan perjanjian sudah memenuhi syarat .
- terkait dengan perihal tertentu sesuai dengan pasal 1333 KUHPerdata , perjanjian itu harus mempunyai pokok suatu benda ,yang di sepakati itu adalah sebuah benda yang tidak bergerak maka obyek perjanjian itu sudah adalah sah karena perihal tertentu sudah terpenuhi .
- terkait causa yang legal , bahwa tujuan menyewa tanah tersebut di pergunakan untuk membangun sebuah restoran , karena tujuannya tidak bertentangan dengan kesusilaan maka sebab yang halal sehingga syarat tersebut terpenuhi sehingga perjanjian tersebut adalah sah demi hukum .

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 144 – 145 dari 156 halaman pada alinea 4 yang menyatakan bahwa “ dengan adanya bukti T1.8 tentang perjanjian pernyataan tertanggal 31 Mei 2017 , serta bukti T1.1 tentang buku catatan Register akta ( buku Warmeking), T1.2 tentang buku catatan leges , bukti T1.3 tentang buku Repertorium bulan Mei 2017 ,membuktikan bahwa T1 telah mengetahui perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II dan III adalah perjanjian pinjam nama ( nominee ) yang di larang oleh undang – undang , tetapi Tergugat I tetap mewarmeking ataupun melegalisasi perjanjian – perjanjian tersebut bahkan membuatkan akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Mitra Sekata Perdana yang di dasarkan atas perjanjian yang bertentangan dengan undang – undang .

Bahwa terkait pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah suatu hal yang keliru dan tidak cermat karena sesuai dengan bukti yang di ajukan oleh Pembanding II / Tergugat I yang di beri tanda T1.4 salinan akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Mitra Sekata Perdana **di buat dan di tandatangani oleh para pihak pada tanggal 31 Mei 2017** sedangkan perjanjian pernyataan di bawah tangan yang di beri tanda T1.8 dan perjanjian kerjasama yang di beri tanda T1.7 baru **di ketahui oleh Pembanding II /Tergugat I pada tanggal 2 Juni 2019** itu artinya akta pendirian perseroan Terbatas PT Mitra Sekata Perdana sudah sah karena ada terlebih dahulu di banding akta- akta di bawah



tangan yang baru di ketahui setelah penandatanganan akta perseroan tersebut sehingga yang batal demi hukum adalah akta- akta di bawah tangan hal tersebut di dukung oleh keterangan saksi ahli I NYOMAN SUMARDIKA .SH.MKn yang pada intunya menerangkan hal sebagai berikut :

- Yang di maksud dengan warmeking adalah bagian dari kewenangan Notaris yang di atur dalam pasal 53 ayat 2 UUJN terkait dengan legalisasi dan warmeking yang berhubungan dengan surat di bawah tangan yang melibatkan peran Notaris artinya bahwa pada saat itu ada Para Pihak yang membawa kehadiran Notaris untuk di catatkan disana fungsi Notaris tidak lebih dari yang menyimpan perbuatan hukum yang di lakukan oleh Para Pihak itu sendiri , sehingga suatu saat bila di perlukan oleh Para Pihak maka surat yang di simpan itu bisa di pergunakan kembali .
- Warmeking tersebut tidak lebih hanya sebatas registrasi dan Notaris mempunyai kewajiban untuk mencatatkan atas pendaftaran Para Pihak .
- Bilamana akta di bawah tangan yang di buat dan di tandatangani oleh Para Pihak dan di registrasi /di warmeking oleh seorang Notaris jikalau di kemudian hari akta tersebut di permasalahan atau ada permasalahan hukum maka Notaris tidak bisa di persalahkan serta tidak mempunyai tanggungjawab secara hukum karena Notaris hanya menyimpan saja dan bilamana akta yang di warmeking tersebut di minta maka Notaris akan mengeluarkan akta tersebut sehingga Notaris tidak bertanggungjawab terkait dengan akta tersebut.
- Bilamana suatu akta yang telah di buat dan di tandatangani oleh Para Pihak di hadapan seorang Notaris baik itu akta sewa menyewa dan akta pendirian perseroan serta bilamana di kemudian hari ada seseorang datang dihadapan Notaris membawa akta di bawah tangan yang isinya bahwa terkait dengan perjanjian sewa menyewa dan akta pendirian perseroan pemilik modal adalah orang lain maka yang menjadi batal demi hukum sesuai ketentuan perundang – undangan adalah akta nomineenya yakni akta di bawah tangan tersebut .
- Bahwa sesuai dengan undang – undang PT saham itu kan atas nama sehingga siapa yang tercatat sebagai pemegang saham maka itulah yang berkedudukan sebagai pemilik saham yang mempunyai hak .



- Bahwa sesuai dengan undang – undang investasi baik penanaman modal dalam Negeri maupun penanaman modal asing dalam pasal 33 UU No 25 tahun 2007 saham – saham tersebut tidak bisa di ikat dengan perjanjian – perjanjian apapun sehingga akta yang batal demi hukum maka yang menjadi batal demi hukum adalah perjanjian nomineenya .
- Bilamana sebuah akta otentik baik itu akta sewa menyewa maupun akta pendirian perseron yang di buat dan di tandatangani oleh Para Pihak di hadapan seorang Notaris namun pada saat pembuatan akta tersebut Para Pihak tidak pernah menyampaikan atau menerangkan bahwa terkait dengan sewa – menyewa maupun pendirian sebuah perseroan modalnya bukan milik dari pada para penghadap melainkan milik orang lain namun di kemudian hari ada suatu dokumentasi yang isinya menerangkan bahwa modal yang di pergunakan untuk mendirikan perseroan dan menyewa suatu obyek sewa adalah milik orang maka akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris tidak menjadi batal demi hukum .
- Notaris di dalam membuat akta itu berdasarkan bukti formal yang di berikan kepada seorang Notaris .

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan tidak konsisten terhadap pertimbangan hukumnya pada Hal 145 dari 156 Halaman pada alinia 2 yang menyatakan : “ menimbang , bahwa dalam hal Notaris sejak awal tidak mengetahui kalau akta Pendirian Perseroan Terbatas yang di buatnya tersebut adalah perjanjian nominee, memang benar Notaris tidak dapat dipertanggungjawabkan terkait akta tersebut , akan tetapi dalam perkara aquo Tergugat I selaku Notaris mengetahui Perjanjian perseroan tersebut adalah perjanjian nominee, yang seharusnya Notaris menolak membuat akta pendirian, namun hal itu tidak di lakukan oleh Tergugat I selaku Notaris dan mengabaikan undang – undang , maka dalam hal mana Tergugat I dapat di katakan telah melakukan perbuatan melawan hukum .”

Bahwa atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah suatu hal yang sangat keliru dan tidak sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan, karena sesuai dengan fakta di persidangan sebagaimana bukti – bukti surat yang di ajukan baik oleh Penggugat maupun Pemanding II / Tergugat I serta keterangan para saksi – saksi terungkap hal sebagai berikut :



1. bukti surat yang di ajukan oleh Penggugat pada tanggal 1 November 2018 yang di beri tanda P-3 berupa salinan akta Pendirian PT Mitra sekata Perdana No 06 tertanggal **31 Mei 2017**.
2. Bukti surat yang di ajukan oleh Penggugat pada tanggal 1 November 2018 yang di beri tanda P-6 berupa salinan akta Perjanjian sewa menyewa antara Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan I made Budiasa No 05 tertanggal **31 Mei 2017**
3. Bukti surat yang di ajukan oleh Penggugat pada tanggal 1 November 2018 yang di beri tanda P-1 berupa Perjanjian kerjasama di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III **baru di ketahui oleh Pembanding II / Tergugat I pada tanggal 2 Juni 2017** setelah bukti P-3 dan P-6 di buat dan di tandatangani .
4. Bukti surat yang di ajukan oleh Penggugat pada tanggal 1 November 2018 yang di beri tanda P-2 berupa perjanjian dan pernyataan **baru di ketahui oleh Pembanding II/ Tergugat I pada tanggal 2 Juni 2017** setelah bukti P-3 dan P-6 di buat dan di tandatangani hal tersebut berkesesuai dengan bukti yang di ajukan oleh Tergugat I sebagai berikut :
  1. Bukti surat yaang di ajukan oleh Tergugat I / Pembanding II pada 29 November 2018 yang di beri tanda T1-4 berupa salinan akta Pendirian PT Mitra sekata Perdana No 06 tertanggal **31 Mei 2017** .
  2. Bukti surat yaang di ajukan oleh Tergugat I / Pembanding II pada 29 November 2018 yang di beri tanda T1-5 berupa salinan akta Perjanjian sewa menyewa antara Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan I made Budiasa No 05 tertanggal **31 Mei 2017**.
  3. Bukti surat yaang di ajukan oleh Tergugat I / Pembanding II pada 29 November 2018 yang di beri tanda T1- 7 berupa Perjanjian kerjasama di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III **baru di ketahui oleh Pembanding II / Tergugat I pada tanggal 2 Juni 2017 setelah bukti P-3 dan P-6 di buat dan di tandatangani**.
  4. Bukti surat yaang di ajukan oleh Tergugat I / Pembanding II pada 29 November 2018 yang di beri tanda T1-8 berupa perjanjian dan pernyataan baru di ketahui oleh Pembanding II/ Tergugat I pada tanggal 2 Juni 2017 setelah bukti P-3 dan P-6 di buat dan di tandatangani
5. Bukti surat yaang di ajukan oleh Tergugat I / Pembanding II pada 29 November 2018 yang di beri tanda T1-1 berupa buku catatan register sesuai aslinya , yang menunjukkan bahwa segala aktifitas yang di lakukan oleh notaris , untuk mencatatkan akta yang akta di bawah tangan yang di



warmeking sesuai nomor, tanggal bulan dan tahun . Bahwa perjanjian kerjasama tanggal 31 -05-2017 di register di kantor Notaris **tanggal 02-06-2017,**

6. Bukti surat yaang di ajukan oleh Tergugat I / Pembanding II pada 29 November 2018 yang di beri tanda T1-2 sesuai aslinya, yang menunjukkan bahwa legalisasi akta di bawah tangan sesuai dengan nomor, tanggal bulan tahun surat tersebut di legalisir, dan di ketahui oleh notaris bahwa surat perjanjian dan pernyataan I Made Budiasa Cs di legas/di ketahui oleh Notaris pada **tanggal 02-05-2017**
7. Bukti surat yaang di ajukan oleh Tergugat I / Pembanding II pada 29 November 2018 yang di beri tanda T1-3 sesuai aslinya,bukti ini menunjukkan bahwa akta perjanjian sewa menyewa No 05 dan **akta pendirian perseroan Terbatas "PT MITRA SEKATA PERDANA " di buat di hadapan Notaris pada tanggal 31 -05- 2017,** hal tersebut di kuatkan dengan keterangan saksi Saksi NI LUH PUTU SRI WERDIANTI ,lahir di Mengwitani, tanggal 09-11-1991 ,perempuan , alamat :Br Taman sari Mengwitani, Desa Mengwitani , Kecamatan Mengwitani , Kabupaten Badung, yang pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :
  - Kedatangan I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah yang ketiga pada tanggal 31 Mei 2017 terkait dengan penandatanganan akta sewa menyewa dan akta pendirian perseroan .
  - Saksi kenal dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu pada tanggal 31 Mei 2017 terkait pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa tanah antara Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu dengan I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah .
  - Yang hadir pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa adalah Para Pihak yakni I Made Budiasa , Muntrin Intje Makkah , Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu serta saksi sendiri dan teman saksi yang juga bekerja di kantor Notaris .
  - Perjanjian sewa menyewa tanah di buat dan di tandatangani pada tanggal 31 Mei 2017 di hadapan Tergugat I ( Notaris).
  - Bahwa saksi mengetahui terkait dengan akta pendirian Perseroan Terbatas yang bernama PT Mitra Sekata Perdana .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akta PT Mitra Sekata Perdana di buat dan di tandatangani oleh I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah di hadapan Tergugat I ( Notaris Debby).
- Bahwa sebelum pembuatan akta tersebut Tergugat I ( Notaris Debby) telah menjelaskan terkait dengan syarat – syarat pembuatan perseroan kepada penghadap .
- Kemudian para penghadap memberikan dan menyerahkan identitas dirinya kepada Tergugat I ( Notaris Debby) berupa: KTP, Kartu KK,NPWP Pribadi.
- Bahwa akta Pendirian Perseroan Terbatas dengan nama PT Mitra Sekata Perdana ditandatangani pada tanggal 31 Mei 2017.
- Bahwa sebelum penandatanganan akta PT Mitra Sekata Perdana Tergugat I ( Notaris Debby) telah membacakan akta tersebut kepada Para Pihak dan Para Pihak mengatakan telah mengerti dengan isi akta tersebut .
- Bahwa saksi mengetahui pada tanggal 2 Juni 2017 ada seseorang datang kekantor Tergugat I ( Notaris Debby) membawa dokumen untuk di warmeking .
- Bahwa yang membawa dokumen tersebut adalah Michael Tanner .
- Dokumen yang di warmeking adalah Perjanjian Kerja Sama.
- Dokumen yang di catatkan pada ttd leges adalah Perjanjian dan Pernyataan
- Saksi tidak mengetahui di mana dan siapa yang membuat Perjanjian Kerja Sama dan Perjanjian dan Pernyataan tersebut .
- Bahwa setiap akta yang di warmeking dan di ttd leges selalu di catatkan pada buku warmeking dan yang di ketahui oleh Tergugat I ( Notaris Debby) di catatkan pada buku ttd leges begitu juga keterangan saksi I GUSTI AYU IRA TULIANTI .SH,Lahir di Denpasar,26-07-1992,Agama Hindu , Perempuan , alamat Br Kekeran Angantaka,Desa Angantaka,, Kecamatan Abian Semal ,yang pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :

Halaman 121 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



- Kedatangan I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah yang ketiga pada tanggal 31 Mei 2017 terkait dengan penandatanganan akta sewa menyewa dan akta pendirian perseroan .
- Saksi kenal dengan Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu pada tanggal 31 Mei 2017 terkait pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa tanah antara Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu dengan I Made Budiasa dan Muntrin Intje Makkah
- Yang hadir pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa adalah Para Pihak yakni I Made Budiasa , Muntrin Intje Makkah , Ni Ketut Adi Wahyuni dan Ni Made Dinda Rahayu serta saksi sendiri dan teman saksi yang juga bekerja di kantor Notaris .
- Sebelum penandatanganan akta perjanjian sewa menyewa saksi mendengarkan bahwa Notaris ( Tergugat I) telah membacakan kepada Para Pihak terkait dengan isi akta tersebut dan Para Pihak menyampaikan telah mengerti tentang isi akta tersebut dan selanjutnya di tandatangani oleh Para Pihak .
- Perjanjian sewa menyewa tanah di buat dan di tandatangani pada tanggal 31 Mei 2017 di hadapan Tergugat I ( Notaris).
- Bahwa penandatanganan akta Pendirian Perseroan Terbatas dengan nama PT Mitra Sekata Perdana saksi tidak ingat namun pada saat pemberian nomor saksi tahu yakni pada tanggal 31 Mei 2017.
- Bahwa saksi mengetahui pada tanggal 2 Juni 2017 ada seseorang datang ke kantor Tergugat I ( Notaris Debby) membawa dokumen untuk di warmeking .
- Bahwa yang membawa dokumen tersebut adalah Michael Tanner .
- Dokumen yang di warmeking adalah Perjanjian Kerja Sama.

Bahwa berdasarkan fakta – fakta yang terungkap di depan persidangan tersebut maka jelas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dan menyesatkan dengan mengatakan bahwa Pembanding II /Tergugat I telah mengetahui bahwa pembuatan akta sewa menyewa dan akta pendirian Perseroan Terbatas PT Mitra Sekata Perdana berdasarkan perjanjian nominee dan Pembanding II /Tergugat I harus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak membuat akta Pendirian Perseroan PT Mitra Sekata Perdana dan perjanjian sewa menyewa ,karena Pembanding II /Tergugat I baru mengetahui setelah akta Pendirian perseroan PT Mitra Sekata Perdana dan akta sewa menyewa di buat dan di tandatangani , pertanyaannya adalah bagaimana mungkin Pembanding II /Tergat I bisa menolak ? karena yang datang menghadap Pembanding II/Tergugat I tidak menceritakan tentang hal tersebut hal ini di kuatkan oleh keterangan saksi ahli I NYOMAN SUMARDIKA.SHMKn yang pada intinya menerangkan hal sebagai berikut :

- Bilamana sebuah akta yang di buat oleh Para Pihak di hadapan seorang Notaris , sebelum di tandatangani oleh Para Pihak , seorang Notaris , sudah membacakan semua isi akta yang di konstantir oleh Notaris, tidak ada unsur paksaan , tidak ada unsur penipuan,tidak ada unsur tekanan dari pihak manapun juga ,Para Pihak menyampaikan sudah mengerti terkait dengan akta yang di tandatangani maka secara hukum akta tersebut sudah sah.
- Bilamana akta yang di buat sudah sah secara prosedural jikalau di kemudian hari akta tersebut di permasalahan ,karena akta tersebut merupakan akta otentik dan Notaris hanya menjamin terkait dengan kepastian tanggal , kepastian hari, kepastian waktu , kepastian tempat,dan juga kepastian tandatangan maka Notaris tidak dapat di katakan melakukan perbuatan melawan hukum ,namun masalah isi akta merupakan tanggungjawab dari Para Pihak karena apa yang tertuang di dalam isi akta tersebut merupakan pernyataan dari Para Pihak sehingga apa yang tertuang merupakan Para Pihak benar berkata seperti itu walaupun perkataan tersebut belum tentu benar seperti yang di sampaikan di hadapan seorang Notaris .
- Bilamana akta yang di buat secara prosedural jikalau isi akta tersebut di permasalahan yang bertanggungjawab bukan seorang Notaris melainkan merupakan tanggungjawab dari Para Pihak yang ada dan tertuang di dalam akta tersebut karena seorang Notaris tidak bisa di katakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa dengan tidak mempertimbangkan fakta hukum yang terungkap di depan persidangan sehingga Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar tersebut Cacat Hukum dan Dapat Dibatalkan

Halaman 123 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



**D. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangkan pemeriksaan pokok perkara yang mengabulkan gugatan Penggugat (Termohon Banding) Terkait Dengan Pembatalan akta Sewa Menyewa , Kerugian Materil , Pembayaran Ganti Rugi secara Tanggung Renteng .**

Bahwa perjanjian sewa menyewa No 05 tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat oleh para pihak di hadapan Pembanding II /Tergugat I adalah sudah sah secara hukum dan perjanjian tersebut berlangsung dari tanggal 01-09-2017 sampai dengan tanggal 01 -09- 2020 , serta sampai saat ini obyek perjanjian tersebut masih di pergunakan oleh pihak penyewa untuk menjalankan usahanya di bidang restaurant dan restaurant tersebut telah meghasilkan kehuntungan sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan menyatakan telah mengalami kerugian materil adalah suatu hal yang sangat keliru.

Bahwa dengan tidak mempertimbangkan terkait obyek sewa masih tetap di pergunakan untuk menjalankan usahanya serta menghukum Pembanding II / Tergugat I untuk membayar ganti rugi serta menghukum Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengembalikan uang sewa sedangkan obyek sewa milik Tergugat IV dan Tergugat V masih tetap di pergunakan untuk menjalankan usahanya oleh penyewa hal ini telah mencederai rasa keadilan bagi masyarakat sehingga sudah mempunyai alasan hukum yang kuat bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar 80/Pdt.G/2018/PN.Dps tertanggal 9 Mei 2019 .

Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah suatu pertimbangan yang keliru dan menyesatkan .

Bahwa Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar No 80/Pdt.G/2018/PN.Dps tertanggal 9 Mei 2019 adalah sangat menyesatkan dan menyinggung rasa keadilan (onrechtvaardig). Oleh karenanya Putusan Judex Facti tersebut Cacat Hukum dan Dapat Dibatalkan (Vernietigbaar).; V i d e : a. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16 - 12 - 1970 Reg.No.492.K/ Sip / 1970, putusan M.A.R.I tanggal 21 - 2 - 1980 Reg.No. 820.K/ Sip / 1977 dan putusan M.A.R.I tanggal 26 - 6 - 2003 Reg. No. 2778. K / Pdt / 2000, yang berbunyi : “ Apabila Hakim (Judex Facti) kurang cukup mempertimbangkan sehingga merupakan Pertimbangan Hakim Yang Kurang



Cukup (onvoldoende gemotiveerd), maka putusan adalah cacat Hukum dan dapat Dibatalkan (vernietigbaar)”

b. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 22-7-1970 No.638.K/Sip/1969, yang berbunyi : “ Mahkamah Agung menganggap perlu meninjau keputusan Pengadilan Negeri / Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd)”. c. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 10 Desember 1985 No.2461 K/ pdt/1984, yang berbunyi : “ Putusan yang tidak seksama dan Rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan didalam proses persidangan dianggap salah menerapkan hukum dan dinyatakan tidak cukup dipertimbangkan (onvoldoende Gemotiveerd/insufficient Judgement) yang berakibat dibatalkan”

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **Mengadili**

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding II/ semula Tergugat II.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 9 Mei 2019 .

#### **Mengadili Sendiri**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I / Pembanding II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil
3. Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya ,atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat /Terbanding tidak dapat di terima (Niet onvankelijk Verklaard).
4. Menyatakan secara hukum Tergugat I(satu) / Pembanding II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum
5. Menyatakan demi hukum bahwa akta No 5 perjanjian sewa menyewa tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat di hadapan Tergugat I ( satu)/Pembanding II adalah akta otentik yang sah dan mengikat karena di buat sesuai dengan peraturan perundang – undangan .
6. Menyatakan demi hukum bahwa akta No 6 akta pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 yang di buat di hadapan Tergugat I ( satu) /Pemanding II adalah akta otentik yang



sah dan mengikat karena di buat sesuai dengan peraturan perundang – undangan

7. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak beralasan hukum untuk membatalkan akta No 5 perjanjian sewa menyewa tertanggal 31 Mei 2017 dan akta No 6 akta pendirian Perseroan Terbatas PT MITRA SEKATA PERDANA tertanggal 31 Mei 2017 karena tidak ada satupun bukti yang menyatakan adanya tekanan di dalam penandatanganan akta tersebut
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara .
9. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

A t a u : Jika Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bali C/q. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono ).

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat IV,V dalam Memori bandingnya telah mengemukakan keberatan dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan TERBANDING (dahulu Penggugat) gugur dan/atau tidak dapat diterima berdasarkan setidak-tidaknya salah satu dari alasan-alasan sebagai berikut:
  - 1. Gugatan Penggugat salah Subjek Hukum / Error in Persona**
2. Bahwa dalam Gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) yang pada pokoknya menerangkan bahwa TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) mengajak PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) untuk membuka usaha restoran dan TERBANDING lah yang menunjukkan bangunan kosong untuk disewa yang terletak di Jalan Drupadi II, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, bali, yang merupakan milik dari PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V), sebagaimana dimuat dalam posita angka 1 halaman 2 sampai 3;
3. Bahwa TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) sendiri yang mengajak PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) untuk mengurus segala sesuatu terkait dengan pengurusan dokumen hukum



pendirian badan hukum usaha restoran dan menunjuk PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I) untuk mengurus dokumen;

4. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Posita angka 3 dan angka 4 halaman 3, pertemuan tanggal 31 Mei 2017 ditempat PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I) yang dihadiri oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), Tergugat 6 dan I Made Budiya serta hadir juga PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V);

**Dapat disampaikan bahwa kehadiran PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) dalam kapasitas sebagai pemilik tempat yang akan disewa oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), serta Tergugat 6 dan I Made Budiya;**

5. Bahwa segala sesuatu pembuatan dokumen terutama yang terkait dengan PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) yaitu Akta Perjanjian Sewa-menyewa No. 05, tertanggal 31 Mei 2017 yang dibuat dihadapan PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I), dimana dalam akta perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat antara PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) dengan Tergugat 6 dan I Made Budiya, berdasarkan saran dari PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III);

**Dapat disampaikan bahwa pihak-pihak yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa No. 05, tertanggal 31 Mei 2017 tersebut telah berada ditempat PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I) dan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) serta PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) juga sudah berada ditempat PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I);**

6. Bahwa sudah jelas yang ada dalam Perjanjian sewa-menyewa antara PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) adalah Tergugat 6 dan I Made Budiya;

***Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (penerbit sinar grafika, halaman 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai PENGGUGAT maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung erro in persona. Diskualifikasi in person***



*terjadi apabila yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan. Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak ataupun tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.*

*Contoh : orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai PENGGUGAT menuntut pembatalan Perjanjian.*

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) tidak ada hubungan hukum dengan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT);
8. Berdasarkan uraian diatas, PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) yakin bahwa Majelis Hakim yang terhormat memiliki dasar yang cukup untuk dapat menyimpulkan bahwa gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) cacat hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat formil yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan karenanya sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim untuk dapat **Menyatakan bahwa gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

## **II. Gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) kurang pihak**

9. Bahwa dalam posita angka 3 halaman 3 gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) menyebutkan bahwa selain ada PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) juga ada I Made Budiasa ditempat PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I);
10. Bahwa dalam posita angka 5 point b halaman 4 gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) terkait dengan Perjanjian dan surat Pernyataan dibawah tangan dibuat dan di waarmeking di PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I) tertanggal 31 Mei 2017 sebagai nominee yaitu Tergugat 6 dan I Made Budiasa;
11. Bahwa jika mengacu pada posita dalam gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) angka 5 point b halaman 4, jelas bukan hanya Tergugat 6



saja melainkan ada nama I Made Budiassa dalam surat perjanjian dan surat pernyataan tersebut;

12. Bahwa menjadi beralasan jika TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) seharusnya juga memasukkan I Made Budiassa sebagai pihak yang sepatutnya ikut serta digugat dalam Gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT);
13. **Berdasarkan uraian diatas**, PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) yakin bahwa Majelis Hakim yang terhormat memiliki dasar yang cukup untuk dapat menyimpulkan bahwa gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) cacat hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat formil yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan karenanya sangat patur dan beralasan bagi Majelis Hakim untuk dapat **Menyatakan bahwa gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**;
14. Namun, apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) sampaikan lebih lanjut dalil-dalil PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) dalam pertimbangan hukum pada pokok perkara.

## B. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM PADA POKOK PERKARA

### III. Etikad Baik

15. Hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas dianggap sebagai bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari MEMORI BANDING PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) dalam pokok perkara.
16. Bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 143 alenia 4 yang menyatakan perjanjian sewa menyewa no. 5 tanggal 31 mei 2017, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdata yaitu syarat sebab yang halal, karena berdasarkan bukti P-7 kwitansi pembayaran sewa tanah pihak yang sesungguhnya bukanlah I MADE BUDIASA dan Tergugat 6 melainkan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III);



17. Bahwa terhadap perjanjian sewa menyewa yang tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPdata, haruslah dinyatakan batal demi hukum, dimana Majelis Hakim telah salah dan tidak memberikan pertimbangan secara menyeluruh dan cermat dimana :

- a. Bahwa pada pokoknya menerangkan di dalam gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), **TERBANDING-lah yang berkeinginan** untuk membuka usaha restoran di Bali dengan mengajak TERBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) ikut serta dalam usaha tersebut. Kemudian TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) mencari tempat yang cocok untuk membuka restoran dan akhirnya menemukan bangunan yang kosong yang siap untuk disewakan terletak di Jl. Drupadi II, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, selanjutnya TERBANDING bertemu dengan pemilik bangunan dan sepakat harga sewa per tahun sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sehingga total biaya sewa selama 3 (tiga) tahun adalah sebesar Rp. 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah);
- b. Bahwa setelah mendapatkan harga sewa bangunan tersebut, selanjutnya TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) menyampaikan kepada PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III). Berdasarkan penyampaian TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) maka **PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) menyarankan** kepada TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) untuk menggunakan PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I) sebagai Notaris yang mengurus semua dokumen hukum tentang pendirian badan hukum usaha restoran tersebut, karena Notaris tersebut bagus dan dapat mengurus semua dokumen hukum untuk usaha restoran dimaksud;
- c. Bahwa atas **inisiatif dari PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II) pada tanggal 31 Mei 2017 mengatur pertemuan** antara TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), dengan Notaris (PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I)), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT III), pemilik bangunan (PEMBANDING III(dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V)) serta Tergugat VI dan I MADE BUDIASA di kantor PEMBANDING II(dahulu TERGUGAT I) untuk merealisasikan usaha restoran tersebut;



18. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sudah jelas dan terang yang berkeinginan, menyarankan dan mengatur pertemuan untuk pembuatan dokumen usaha restoran di PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I) adalah TERBANDING dan PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) dan bukan atas kemauan, inisitif dan saran dari PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V), sebaliknya PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) hanya mengikuti keinginan dari pihak-pihak yang akan menyewa bangunan miliknya yaitu TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) serta Tergugat VI dan I MADE BUDIASA;
19. Bahwa PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) beretikad baik untuk menyerahkan bangunan dan menerima uang sewa selama 3 tahun dari para penyewa yang dalam hal ini TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), Tergugat 6 dan I MADE BUDIASA, dan mengenai draf dan akta perjanjian PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) pembuatannya diserahkan kepada PEMBANDING II (TERGUGAT I) dan atas saran dan kemauan dari pihak penyewa yang dalam hal ini TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), Tergugat 6 dan I MADE BUDIASA;
20. **Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim yang dibatalkan adalah perjanjian sewa menyewa No. 05, tanggal 31 Mei 2017, yang sebenarnya inisiatif dari PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), sehingga dengan batalnya perjanjian tersebut seharusnya Majelis Hakim mempertimbangan fakta-fakta persidangan yang menyatakan bahwa obyek yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), sehingga dengan dibatalkan perjanjian sewa tersebut tanggungjawab keperdataan tidak otomatis menjadi tanggungjawab PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V);**



21. Hal ini dapat dilihat di dalam fakta-fakta persidangan dan sesuai dengan keterangan saksi ADE YUDY KUSWANTO yang menerangkan pada pokoknya di depan persidangan dibawah sumpah bahwa owner perusahaan tempat saksi bekerja adalah TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), dan sekaligus yang bertanggungjawab atas usaha Restoran Bar B Zar tersebut adalah TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), ini membuktikan bahwa tempat usaha tersebut yang terletak Jl. Drupadi II, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, yang merupakan obyek atau bangunan yang ada di dalam perjanjian sewa Akta No.05, tertanggal 31 Mei 2017 sudah dikuasai dan dipergunakan oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) sebagai penyewa, yang intinya PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) sudah menyerahkan kewajibannya kepada pihak-pihak yang berhak atas bangunan tersebut berdasarkan Bukti kwitansi pembayaran Sewa tertanggal 31 Mei 2017 (bukti T.4.5-1), (bukti P-7) antara TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) dengan PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V);

22. Bahwa menurut Prof. SUBEKTI asas etiked baik (good faith) merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian, perjanjian dengan etiked baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan;

23. Dalam symposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan oleh badan pembinaan hokum nasional menenentukan bahwa etiked baik hendaknya diartikan sebagai berikut :

1. Kejujuran dalam membuat kontrak
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat dihadapan pejabat, para pihak dianggap beretiked baik
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk



mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Berdasarkan pengertian etika baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur yang pertama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya.

24. Bahwa berdasarkan asas beretika baik tersebut di atas nampak jelas bahwa PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III,) sebagaimana diuraikan dalam gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) angka 1, 2 dan 3 yang pada pokoknya menguraikan bahwa PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) lah yang mengatur, menyuruh, untuk membuat perjanjian di hadapan Tergugat I dengan menggunakan pihak-pihak yang tidak membuat kesepakatan (melakukan kontrak) dengan PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V);

25. Bahwa PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) sebagai pihak yang mempunyai etika baik dalam membuat perjanjian sehingga patut dilindungi secara hukum, bukan sebaliknya dibebankan terhadap etika baik yang tidak dimiliki oleh PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) dalam membuat perjanjian di PEMBANDING II (dahulu TERGUGAT I);

#### **IV. Tidak Ada Kerugian Materiil**

26. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 149 alenia I, II, III, yang pada intinya Majelis Hakim tidak memperimbangan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V), dimana bukti-bukti foto sebagaimana dalam pembuktian yang menyatakan bahwa Restoran Bar B Zar telah beroperasi, bahwa restoran Bar B Zar tersebut merupakan usaha yang dimiliki dan dikelola oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), hal tersebut dibuktikan dengan kesaksian Alfian shef Resania, yang



menyatakan pada pokoknya restoran Bar B Zar dikelola oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) (pertimbangan Majelis hakim hal. 148 alenia II);

27. Bahwa bukti kwitansi pembayaran sewa bangunan tertanggal 31 Mei 2017 yang berita acaranya adalah pembayaran yang dilakukan oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), yang tidak dijadikan pertimbangan oleh majelis Hakim dalam memutus perkara a quo;

28. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim terutama dalam pertimbangan halaman 149 alenia pertama sangat keliru, karena Majelis Hakim hanya melihat akta perjanjian No. 05 tertanggal 31 Mei 2017, dan tidak melihat proses perjanjian dan atau kesepakatan sebelum dituangkan dalam sebuah perjanjian, dimana sebelumnya dan juga diakui oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) dalam gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) dalam pokok perkara angka 1 (satu) disebutkan ***“selanjutnya TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) bertemu dengan pemilik bangunan dan SEPAKAT harga sewa per tahun sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sehingga total biaya sewa selama 3 (tiga) tahun adalah sebesar Rp. 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah)”***, dimana kata sepakat sudah menunjukkan ada sebuah perjanjian atau kesepakatan yang sudah terjadi dan terkait dengan sahnya suatu perjanjian juga sudah terpenuhi sesuai dengan bukti PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) (bukti T.4.5-1);

29. Bahwa terkait dengan akta No. 05 tertanggal 31 Mei 2017, PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) hanya mengikuti saran dan kemauan dari pihak-pihak yang menyewa dalam hal ini TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) dan dalam pembuatan akta tersebut dilihat dan diketahui juga oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT);

Bahwa oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam memutus perkara a-quo sangat keliru, oleh sebab itu sudah sepatutnya Hakim Majelis Tinggi Denpasar untuk tidak membebankan atau membebaskan PEMBANDING III (dahulu



TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) untuk mengembalikan uang sewa bangunan kepada TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) SEBESAR Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);-----

**Justru PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) yang menderita kerugian sebagaimana fakta yg terungkap dipersidangan yang menunjukkan perjanjian sudah dijalankan oleh para pihak yang menyewa.**

30. Bahwa Hal ini dapat dilihat di dalam fakta-fakta persidangan dan sesuai dengan keterangan saksi ADE YUDY KUSWANTO yang menerangkan pada pokoknya di depan persidangan dibawah sumpah bahwa owner perusahaan tempat saksi bekerja adalah TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), dan sekaligus yang bertanggungjawab atas usaha Restoran Bar B Zar tersebut adalah TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III), ini membuktikan bahwa tempat usaha tersebut yang terletak Jl. Drupadi II, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, yang merupakan obyek atau bangunan yang ada di dalam perjanjian sewa Akta No.05, tertanggal 31 Mei 2017 sudah dikuasai dan dipergunakan oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) sebagai penyewa, yang intinya PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) sudah menyerahkan kewajibannya kepada pihak-pihak yang berhak atas bangunan tersebut berdasarkan Bukti kwitansi pembayaran Sewa tertanggal 31 Mei 2017 (bukti T.4.5-1), (bukti P-7) antara TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) dengan PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V);

**Hal tersebut membuktikan bahwa TERBANDING, PEMBANDING IV (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) telah menerima haknya sebagai penyewa berdasarkan kwitansi tanggal 31 Mei 2017 dari PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V)**



31. Bahwa TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) telah merenovasi obyek yang berada Jl. Drupadi II, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, yang merupakan obyek sewa berdasarkan kwitansi tertanggal 31 Mei 2017, sebagaimana diakui dalam gugatan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) dan dibuktikan dengan bukti-bukti (bukti P-9 sampai dengan Bukti P-108) yang diajukan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) terkait dengan renovasi obyek yang di sewa;
32. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas dan terang pihak TERBANDING tidak mengalami kerugian atas obyek yang disewa dari PEMBANDING (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) karena TERBANDING sudah menggunakan dan menempati obyek yang disewa tersebut, sehingga unsur kerugian yang dialami oleh TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) adalah **TIDAK ADA**, sehingga patutlah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar untuk mempertimbangkan bahwa PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) tidak pernah melakukan perbuatan yang menyebabkan TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) mengalami kerugian, sehingga tidak ada kewajiban bagi PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) untuk mengembalikan klaim kerugian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada TERBANDING (dahulu PENGGUGAT);
33. **Hakim berat sebelah dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti dari PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) terutama kwitansi pembayaran sewa (bukti T4.5-1) yang hanya mempertimbangkan uang tersebut merupakan milik TERBANDING (dahulu PENGGUGAT), dan tidak dijadikan pertimbangan sebagai kesepakatan atau perjanjian sewa antara TERBANDING (dahulu Penggugat) dengan PEMBANDING III (dahulu TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) dan bukti- bukti foto restoran Bar B Zar yang ada di obyek sewa dimana restoran Bar B Zar tersebut merupakan milik TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) yang artinya TERBANDING (dahulu PENGGUGAT) telah menggunakan obyek tersebut sebagai tempat usaha TERBANDING (dahulu PENGGUGAT);**

#### I. KESIMPULAN DAN PENUTUP



Bahwa berdasarkan segala uraian memori banding diatas, dengan uraian dasar hukum dan keterkaitan alat – alat bukti, maka sudah sah dan meyakinkan permohonan banding adalah berdasarkan hukum dan seyogyanya dikabulkan seluruhnya.

Dengan demikian sudilah kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan :

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 80/Pdt.G/2018/PN. Dps, tertanggal 9 Mei 2019.
3. Menghukum Terbanding (dahulu Penggugat) untuk membayar biaya perkara pada tingkat Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar.

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Pembanding III (dahulu Tergugat IV dan Tergugat V) seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
3. Menghukum Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara *a quo*.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Terbanding (dahulu Penggugat) seluruhnya.
2. Menghukum Terbanding (dahulu Penggugat) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara *a quo*.

Atau

Sekiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ( Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding Pembanding I semula Turut Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat IV dan V dan Pembanding IV semula Tergugat II dan III yang pada pokoknya mengatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 9 Mei 2019 sudah tepat dan benar sehingga harus dikuatkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya sebagaimana tersebut di atas, telah memberikan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 9 Mei 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 9 Mei 2019, serta dihubungkan dengan memori banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Turut Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat IV dan V dan Pembanding IV semula Tergugat II dan III sebagaimana terurai di atas, majelis hakim Pengadilan Tinggi akan memberikan pertimbangan sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan Tergugat II, III yang mohon agar Majelis Hakim memanggil pihak ketiga (I Made Budiasa) untuk ikut sebagai pihak, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan bahwa dasar hukum dan substansi tuntutan provisi berbeda dengan yang dimintakan Tergugat II dan III yaitu penarikan pihak ketiga untuk diikuti sertakan sebagai pihak (vrijwaring), sehingga tuntutan provisi Tergugat II, III karena tidak sesuai dengan tertib hukum acara perdata maka ditolak, dan terhadap pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menolak eksepsi yang diajukan Tergugat I, II, III, IV, V serta Turut Tergugat II dengan alasan dan pertimbangan sebagaimana terurai dalam halaman 126 sampai dengan 135 putusan, yang menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pertimbangan mengenai pokok perkara Majelis Hakim tingkat pertama pada pokoknya mengatakan bahwa dari alat bukti surat maupun saksi ahli yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim

Halaman 138 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS



Tingkat pertama menyatakan bahwa pemilik sebenarnya Perseroan Terbatas dengan nama PT Mitra Sekata Perdana adalah Michael Tanner (Penggugat), Sascha Horst Christopher Prinzler (Tergugat II), dan Pascal Daniel Dieng (Tergugat III), sedangkan I Made Budiasa yang tercantum selaku Direktur dan Mutrin Intje Makkah (Tergugat VI) selaku Komisaris hanyalah dipinjam dan dipakai namanya untuk mendirikan perseroan terbatas, hal mana bertentangan dengan pasal 7 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseoran Terbatas, dan pasal 33 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, dan tindakan Tergugat I telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a dan e Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan karena Tergugat I selaku Notaris mengetahui perjanjian pendirian Perseroan Terbatas tersebut adalah perjanjian nominee yang dilarang undang undang namun tetap dibuatkan akta pendirian maka Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan petitum angka 2 tersebut, setelah memeriksa alat alat bukti yang diajukan Penggugat, Para Tergugat maupun Turut Tergugat I,II Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan Para Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pertimbangan petitum petitum berikutnya baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan alasan dan pertimbangan sebagaimana terurai dalam isi putusan sudah tepat dan benar, sehingga majelis hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Pembanding I/Turut Tergugat I, Pembanding II/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, Pembanding III/Tergugat IV-V, Pembanding IV/Tergugat II-III sebagaimana terurai di atas, oleh karenanya keberatan-keberatan Pembanding I/Turut Tergugat I, Pembanding II/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, Pembanding III/Tergugat IV - V, Pembanding IV/Tergugat II-III dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dalam putusannya, dengan demikian Majelis



Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar putusan majelis hakim Pengadilan Tinggi sendiri di dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dan menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Dps, tanggal 9 Mei 2019, harus dikuatkan;

Menimbang, karena Pembanding I/Turut Tergugat I, Pembanding II/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, Pembanding III/Tergugat IV-V, Pembanding IV/Tergugat II-III tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding I/Turut Tergugat I, Pembanding II/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, Pembanding III/Tergugat IV-V, Pembanding IV/Tergugat II-III sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Turut Tergugat I, Pembanding II/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, Pembanding III/Tergugat IV-V, Pembanding IV/Tergugat II-III ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 9 Mei 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding I/Turut Tergugat I, Pembanding II/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, Pembanding III/Tergugat IV-V, Pembanding IV/Tergugat II-III untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Senin tanggal 2 Desember 2019 oleh kami TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H.,M.H. Sebagai Ketua Majelis Hakim dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBYANTORO, S.H dan DR. PUJIASTUTI HANDAYANI, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 169/PDT/2019/PT DPS tanggal 7 Oktober 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 6 Desember 2019 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I KETUT SUMADHI, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d

t.t.d

SUBYANTORO, S.H

TJOKORDA RAI SUAMBA, S.H.,M.H.

t.t.d

DR.PUJIASTUTI HANDAYANI, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

t.t.d

I KETUT SUMADHI, S.H.

## Perincian biaya perkara :

- 1.Redaksi .....Rp. 10.000,-
- 2.Meterai ..... Rp. 6.000,-
- 3.Biaya Pemberkasan .....Rp. 134.000,- +

Jumlah ..... Rp. 150.000,-

( Seratus lima puluh ribu rupiah).-

Untuk Salinan Resmi  
Denpasar, Desember 2019  
Panitera,

I Ketut Sumarta, S.H.,M.H.  
NIP. 195812311985031047

Halaman 141 dari 141 Putusan Nomor 169/Pdt/2019/PT DPS

