



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 81 / PDT / 2016 / PT DPS.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:-----

**PT. MACCARONI**, Berkedudukan di Kabupaten Badung, Bali, Indonesia,

yang Anggaran Dasarnya sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian tertanggal 26 September 1997, No. 129, dibuat dihadapan J.S. WIBISONO, S.H, Notaris di Denpasar, akta mana telah mendapatkan pengesahan dari instansi yang berwenang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia, tertanggal 12 Oktober 1999, No. C2-17491.HT.01.01.TH. 99, Anggaran dasar mana terakhir dirubah dengan Akta tertanggal 16 Pebruari 2001, No. 67, dibuat di hadapan J.S WIBISONO, S.H, Notaris di Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh CHRISTINA M. WEBSTER, pemegang passport Warga Negara Kanada No. 130792, Warga Negara Kanada, selaku Direktur Perseroan, maka karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan tersebut, dan sekarang diwakili oleh ARTURO CARUSO, selaku Direktur Perseroan, dan dalam hal ini diwakili dan memilih domisili hukum di kantor Kuasanya bernama : DR. RICO PANDEIROT, S.H.,LL.M, Advokat berkantor pada O.C. KALIGIS &

Hal 1 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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

ASSOCIATES, beralamat di Jalan Majapahit No. 18 – 20,

Kompleks Majapahit Permai Blok B.122 - 123, Jakarta

10160, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tertanggal 21 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai

**Pembanding semula Tergugat I ;-----**

## *L a w a n :*

- 1 **PT. AMBARA PRANATA**, Dalam hal ini yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Perseroan tersebut adalah IDA BAGUS KRISNA SURYA WARDANA atau juga ditulis IB KRISNA SURYA WARDANA, selaku Direktur Perseroan, beralamat di Jalan Dewi Sri No. 88 X, Legian Kelod, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama : 1. GEDE INDRIA, S.H.,M.H, 2. I KETUT JAYA, S.H. kesemuanya pekerjaan Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Suli No. 119 B.1 Denpasar, Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai

**Terbanding**

**semula**

**Penggugat;-----**

- 2 **I NYOMAN GEDE ANGGARA MARTA atau ditulis ING ANGGARA MARTA**, (dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis juga **ING ANGGARA M**), bertempat tinggal di Jalan Letjen Sutoyo IV No. 4, Banjar Gemeh, Desa Dauh Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selaku Komisaris **PT. AMBARA PRANATA**, berkantor dan dalam surat menyurat di Jalan Dewi Sri No.

### 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

88 X Legian Kelod, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali,

dalam hal ini diwakili dan memilih domisili hukum di kantor Kuasanya

bernama : 1. PUTU BAGUS BUDI ARSAWAN, S.H., 2. I GEDE

PUTU ADI MULYAWAN, S.H., semuanya pekerjaan Advokat dan

Pengacara/Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Merdeka No. 10

Denpasar, Provinsi Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tertanggal 1 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai **Turut**

**Terbanding semula Tergugat II ; -----**

Pengadilan Tinggi tersebut;-----

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang

berhubungan dengan perkara tersebut ;-----

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 9 Juli

2015 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di

bawah Register Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps, tanggal 13 Juli 2015 telah

mengemukakan dalil-dalil gugatan, sebagai berikut :--

- 1 Bahwa Penggugat dan Tergugat II secara bersama-sama telah mendirikan sebuah perseroan terbatas yang diberi nama Perseroan Terbatas (PT) Ambara Pranata, berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia, yang Anggaran Dasarnya termaktub dalam Akta Pendirian tertanggal 12 April 2007, Nomor 21, dibuat dihadapan I MADE PRIA DARSANA, SH., Notaris di Kabupaten Badung dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan No. W.16-00191 HT. 01.01-TH

Hal 3 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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

2007, tanggal 7 Mei 2007, maka karenanya sah sebagai badan hukum, yang dalam menjalankan kegiatan usaha perseroan tersebut berkantor dan beralamat di Jl. Dewi Sri No. 88 X, Legian Kelod, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia;-----

- 2 Bahwa sebagaimana Akta Pendirian tanggal 12 April 2007 Nomor 21, PT. Ambara Pranata didirikan secara bersama-sama oleh dan diantara Penggugat (IDA BAGUS KRISNA SURYA WARDANA atau juga ditulis IB KRISNA SURYA WARDANA) berkedudukan selaku Direktur dan Tergugat II (I NYOMAN GEDE ANGGARA MARTA atau ditulis ING ANGGARA MARTA, dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis juga ING ANGGARA M) berkedudukan selaku Komisaris;-----

- 3 Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 Jo. Pasal 92 ayat (1) Jo. Pasal 98 ayat (1) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT), menentukan: Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Bahwa Direksi PT. Ambara Pranata hanya terdiri atas 1 (satu) orang anggota Direksi yaitu dijabat oleh Penggugat, maka sesuai dengan posita di atas, Penggugat selaku Direktur adalah orang yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar PT. Ambara Pranata tersebut;-----

5 Bahwa Komisaris PT. Ambara Pranata juga hanya terdiri atas 1 (satu) orang anggota Komisaris yaitu dijabat oleh Tergugat II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 108 ayat (1) UUP, Komisaris sebagai organ perusahaan adalah melakukan pengawasan atas kebijakan pengelolaan, jalannya pengelolaan pada umumnya, baik mengenai perseroan maupun usaha perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi;-----

6 Bahwa dalam rangka mengembangkan dan memajukan perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan, maka Penggugat (selaku Direktur) dan Tergugat II (selaku Komisaris) secara bersama-sama membuat dan menanda-tangani perjanjian "Hak Pengelolaan", yang dituangkan dalam Akta No. 16, tertanggal 21 Mei 2007, dibuat oleh dan dibadapan IGA Mas Seri Lestari P, SH., MKn., Notaris/PPAT di Badung, yang intinya memuat bahwa, PT. Ambara Pranata (selaku pihak kedua

Hal 5 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perjanjian tersebut) diberi hak mengelola tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, juga dapat mendirikan bangunan termasuk dapat menyewakan bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik: IDA BAGUS AMBARA PUTRA (selaku pihak pertama dalam perjanjian tersebut), setempat dikenal dengan Jalan Legian No. 88 Kuta, Badung, Bali, Indonesia, yang sekarang ini di lantai 2 (dua) digunakan untuk kegiatan usaha “Vi Ai Pi Restaurant, Bar & Lounge”;-----

7 Bahwa kemudian Penggugat selaku Direktur Perseroan telah membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tersebut yaitu telah menyewakan bangunan lantai 2 (dua) kepada Tergugat I selaku Direktur PT. Maccaroni dan Tergugat II selaku Komisaris PT. Ambara Pranata, kedua orang tersebut bersama-sama berkedudukan sebagai pihak kedua/penyewa;-----

8 Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement) dibuat dan ditandatangani pada hari Jumat, tanggal 27 Juli 2007, secara dibawah tangan yang dalam merumuskan (legal drafting) diakui oleh Penggugat dan Para Tergugat dibantu oleh Austrindo Law Office, berkantor di Jl. By Pass Ngurah Rai No. 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, Bali, Indonesia, dirumuskan dalam dua bahasa yaitu Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia, untuk selanjutnya

### 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

disebut

Perjanjian

Sewa

Menyewa;-----

9 Bahwa obyek Perjanjian Sewa Menyewa adalah sebuah bangunan pada lantai 2 (dua) dari suatu bangunan, sedangkan pada lantai 1 (satu) disewa oleh PT. Bara, yang terletak di Desa Legian, Kuta, Badung, Bali setempat dikenal dengan Jalan Legian No. 88 Kuta, Badung, Bali, yang digunakan sebagai tempat usaha “Vi Ai Pi Restaurant Bar & Lounge”, yang batas-batasnya :-----

Utara : Gang Troppozone;-----

Timur : Tanah milik Ida Bagus Putra Ambara;-----

Selatan : Gang Pura Samuan Tiga;-----

Barat : Jl. Raya Legian, Kuta, Badung, selanjutnya disebut obyek sengketa;-----

10 Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dimana Penggugat selaku Direktur PT. Ambara Pranata berkedudukan sebagai pihak pertama/yang menyewakan, sedangkan Tergugat I selaku Direktur PT. Maccaroni dan Tergugat II selaku Komisaris PT. Ambara Pranata secara bersama-sama berkedudukan sebagai pihak kedua/yang menyewa obyek sengketa;-----

11 Bahwa atas dasar Perjanjian Sewa Menyewa tersebut selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat I membuat dan

Hal 7 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani “Perjanjian Kerjasama” (*Joint Venture Agreement*), pada hari Jumat, tanggal 27 Juli 2007, dibuat secara dibawah tangan, yang dalam merumuskan (*legal drafting*) diakui oleh Penggugat dan Para Tergugat dibantu oleh Austrindo Law Office, berkantor di Jl. By Pass Ngurah Rai No. 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, Bali, Indonesia, dirumuskan dalam dua bahasa yaitu Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia, untuk selanjutnya disebut Perjanjian Kerjasama;-----

12 Bahwa sebelum penandatanganan perjanjian-perjanjian tersebut ada usul/opsi yang disampaikan/diucapkan oleh Tergugat I, yaitu bahwa: “Tergugat I baru bersedia menandatangani perjanjian-perjanjian tersebut dengan ketentuan/ syarat, “Perjanjian Sewa Menyewa” harus terlebih dahulu ditandatangani dan harus mendudukkan I Nyoman Gede Anggara Marta selaku Komisaris PT. Ambara Pranata (Tergugat II) bersama-sama dengan Christina M Webster (Tergugat I) sebagai pihak kedua/yang menyewa obyek sengketa;-----

13 Bahwa usul dari Tergugat I terpaksa disetujui, sehingga Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II terlebih dahulu membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, dan baru kemudian Penggugat dengan Tergugat I menandatangani Perjanjian Kerjasama pada hari itu juga yaitu pada hari jumat,

### 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

tanggal 27 Juli 2007, maka dengan demikian Perjanjian Sewa  
Menyewa bersifat perjanjian pokok, sedangkan Perjanjian  
Kerjasama bersifat perjanjian tambahan/  
sampiran;-----

14 Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, Perjanjian Sewa  
Menyewa adalah merupakan perjanjian pokok, sedangkan  
Perjanjian Kerjasama adalah merupakan perjanjian tambahan/  
sampiran, hal ini menjadi semakin jelas dengan adanya  
permohonan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar,  
tanggal 1 Agustus 2012, Nomor 403/Pdt.G/2011/ PN. Dps. Jo  
Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 14 Januari 2013,  
Nomor 1/Pdt/2013/PT. Dps. Jo. Putusan Mahkamah Agung  
Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 2014, Nomor: 2402 K/  
Pdt/2013, dimana pihak Tergugat I/ PT. Maccaroni (diwakili  
oleh Arturo Enrico Caruso) selaku pemohon eksekusi  
menyebutkan bahwa yang dimohonkan untuk dibebani sita  
eksekusi adalah obyek sengketa  
tersebut;-----

15 Bahwa dalam putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar,  
tanggal 1 Agustus 2012, Nomor 403/Pdt.G/2011/ PN. Dps. Jo  
Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 14 Januari 2013,  
Nomor 1/Pdt/2013/PT. Dps. Jo. Putusan Mahkamah Agung  
Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 2014, Nomor: 2402 K/  
Pdt/2013, sebagai pihak dalam perkara tersebut adalah Christina  
M Webster selaku Direktur PT. Maccaroni sebagai Penggugat

Hal 9 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Ida Bagus Krisna Surya Wardana sebagai Tergugat, yang dalam perkara aquo dasar gugatan adalah "Perjanjian Kerjasama", dan ternyata dalam perkara a quo sama sekali tidak ada menyebutkan dan menyinggung "Perjanjian Sewa Menyewa" yang didalamnya memuat obyek sengketa tersebut, akan tetapi dalam permohonan eksekusi ternyata yang dimohon untuk disita adalah obyek yang termuat dalam "Perjanjian Sewa Menyewa" in casu obyek sengketa, maka dengan demikian Tergugat I/PT. Maccaroni telah mengakui dan membenarkan bahwa "Perjanjian Sewa Menyewa" berstatus sebagai perjanjian pokok sedangkan Perjanjian Kerjasama berstatus sebagai perjanjian tambahan;-----

16 Bahwa sesuai dengan Perjanjian Hak Pengelolaan, Akta Nomor 16, tanggal 21 Mei 2007, dibuat dihadapan Notaris/PPAT sebagaimana telah disebutkan di atas, maka obyek sengketa adalah sah hak sewa dan hak pengelolaan yang dimiliki oleh PT. Ambara Pranata secara bersama-sama sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan oleh dan diantara Penggugat (sebagai Direktur) dengan Tergugat II (sebagai Komisaris) selaku organ perseroan;

-----

17 Bahwa oleh karena PT. Ambara Pranata sebagai pemilik sah hak sewa dan hak pengelolaan atas obyek sengketa, maka berdasarkan Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berwenang dan bertanggung jawab



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar adalah Penggugat selaku Direktur PT. Ambara Pranata sebagai organ perseroan;-----

18 Bahwa menurut Pasal 1 angka 2 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Organ Perseroan Terbatas adalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Direksi dan Dewan Komisaris. Ketiga organ tersebut melakukan metabolisme tubuh di dalam badan hukum Perseroan Terbatas, menjalankan roda kegiatan Perseroan Terbatas ke arah visi-misinya. Kegiatan organ-organ itu secara bersama-sama sebagai satu-kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dalam melaksanakan fungsi dan pembuatan kebijakan, pelaksanaan serta pengawasan perseroan;-----

-----

19 Bahwa dalam pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa, hari Jumat, tanggal 27 Juli 2007 tersebut ternyata telah terjadi pemisahan/pemecahan organ PT. Ambara Pranata yaitu Direktur PT. Ambara Pranata (Penggugat) selaku pemilik/yang menyewakan didudukkan berpisah dan berlawanan dengan Komisaris PT. Ambara Pranata (Tergugat II) yang juga selaku pemilik akan tetapi Tergugat II didudukkan bersama-sama dalam satu pihak

Hal 11 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Direktur PT. Maccaroni (Tergugat I) sebagai yang menyewa obyek sengketa;-----

20 Bahwa pemecahan/pemisahan semacam ini jelas merupakan pelanggaran dan bertentangan dengan Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka perbuatan yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah telah melanggar dan/atau tidak memenuhi syarat subyektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka Perjanjian tersebut dimohon untuk dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

-----

21 Bahwa Tergugat II selaku pemilik hak sewa, lantas dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut berkedudukan sebagai penyewa obyek sengketa, bertindak untuk dan atas nama Komisaris PT. Ambara Pranata adalah orang (organ perusahaan) yang tidak mempunyai kewenangan bertindak untuk itu, maka Perjanjian tersebut telah melanggar syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga perjanjian tersebut patut untuk dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;-----

22 Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut disamping tidak memenuhi atau melanggar syarat subyektif sahnya suatu perjanjian, juga tidak memenuhi atau melanggar asas-asas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya:-----

-----

1 Bahwa dalam hukum perseroan, yang berwenang bertindak di dalam dan di luar pengadilan adalah Direktur Perseroan, kecuali Komisaris mendapat kuasa untuk mewakili Direktur Perseroan, Komisaris baru boleh berwenang untuk bertindak. Fakta hukumnya dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, Komisaris PT. Ambara Pranata (Tergugat II) tidak mendapat kuasa dari Direktur PT. Ambara Pranata (Penggugat) untuk menyewa obyek sengketa demi kepentingan perseroan tersebut;-----

---

2 Bahwa dengan mendudukan Tergugat II selaku Komisaris Perseroan dalam Perjanjian Sewa Menyewa sebagai pihak penyewa obyek sengketa, sehingga telah terjadi komplik kepentingan hak dan kewajiban sebagai para pihak. Bagaimana hak dan kewajiban yang dibebankan kepada pihak Tergugat II sebagai penyewa atas obyek sengketa dapat dilaksanakan, karena Tergugat II sendiri adalah termasuk dan turut serta sebagai pemilik hak sewa, maka sejak awal Perjanjian Sewa Menyewa telah mengandung itikad tidak baik atau tindakan pura-pura (*schijnhandeling*) atau cacat yuridis, sehingga perjanjian sewa menyewa tidak pernah terlaksana, maka satu-satunya cara adalah hanya dengan cara menyatakan batal atau

Hal 13 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa

tersebut;-----

3 Bahwa sebelum Perjanjian Sewa Menyewa ditandatangani,

Tergugat I telah mengetahui, bahwa Tergugat II bersama-sama Penggugat adalah pemilik hak sewa atas obyek sengketa, akan tetapi Tergugat I meminta (dengan sedikit “memaksa”) agar Tergugat II didudukkan bersama-sama Tergugat I sebagai pihak penyewa adalah menjadi suatu hal mustahil kalau pihak Tergugat I tidak mengetahui atau pura-pura tidak mengetahui bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat II bersama Penggugat, dengan demikian nampak ada itikad tidak baik dari Tergugat I, sehingga oleh karena itu segala tindakan Tergugat I bersama-sama Tergugat II selaku penyewa tidak layak dilindungi oleh hukum;-----

4 Bahwa Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa, menentukan : Pihak

kedua (Tergugat I dan Tergugat II) diwajibkan membayar uang sewa sebesar Rp. 100.000.000. (seratus juta rupiah) untuk setiap tahun kepada pihak pertama (Penggugat) dalam jangka waktu sewa menyewa selama 15 (lima belas) tahun yaitu dari tanggal 27 Juli 2007 s.d. tanggal 27 Juli 2022. Akan tetapi selama jangka waktu perjanjian berlangsung (sampai gugatan ini didaftarkan) pihak kedua (Tergugat I dan Tergugat II) selaku penyewa tidak pernah melakukan pembayaran uang sewa. Tergugat I dan Tergugat II sejak perjanjian dibuat sejatinya telah berada dalam keadaan wanprestasi (tidak akan pernah membayar uang sewa menyewa), karena Tergugat II sebagai penyewa adalah juga

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus sebagai pemilik obyek sengketa yang berhak menyewakan, sedangkan Tergugat I berlindung dibalik status Tergugat II tersebut, maka dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang demikian itu merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau dengan kata lain dari sejak awal Perjanjian Sewa Menyewa dibuat telah mengandung cacad yuridis dan karenanya patut untuk dibatalkan;-----

- 5 Bahwa perjanjian yang dalam pelaksanaannya semata-mata digantungkan pada kemauan orang yang terikat yang membuat perjanjian tersebut, menurut Pasal 1256 KUH Perdata adalah batal. Pasal 1256 KUH Perdata menegaskan bahwa : “Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata tergantung pada kemauan yang terikat”. Bahwa dalam perkara ini untuk dapat dilaksanakan ketentuan Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa adalah semata-mata tergantung pada kemauan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan demikian Pasal 2 tidak pernah terlaksana, maka Perjanjian Sewa Menyewa tersebut menjadi “null and void” (batal) atau “voidable” (dibatalkan);-----

--

- 6 Bahwa Tergugat I sebagai penyewa obyek sengketa adalah Warga Negara Asing pemegang Passport Negara Kanada No. BC130792, Warga Negara Kanada, maka berdasarkan ketentuan Undang Undang Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan

Hal 15 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Bahwa menurut hukum yang berlaku di Indonesia setiap Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Kerjasama yang objeknya tanah, dimana salah satu pihaknya orang asing, maka perjanjian harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tersebut). Bahwa untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah. Maka dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dibawah tangan atau tanpa akta otentik adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas, maka perjanjian-perjanjian tersebut patut untuk dibatalkan;---

7 Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa telah dibatalkan, maka obyek sengketa haruslah dikembalikan seperti dalam keadaan semula;-----

23 Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama sebagai perjanjian tambahan/sampiran pada Pasal 1 menentukan: "Para pihak dengan ini sepakat mendirikan dan menjalankan usaha restoran di Jl. Legia Kuta Bali yang akan disewa oleh para pihak". Dengan ketentuan pasal ini maka logika hukumnya adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa yang disepakati (ditentukan) terlebih dahulu adalah tempat usaha (*legal seat*), apabila tempat usaha (*legal seat*) telah disepakati baru kemudian bisa melakukan usaha kerjasama pengelolaan restoran, karena tanpa adanya tempat usaha (*legal seat*) tidak mungkin (mustahil) perjanjian kerjasama mengelola restoran bisa dilaksanakan;

24 Bahwa ternyata Perjanjian Sewa Menyewa yang didalamnya memuat obyek sengketa adalah lebih dulu ditandatangani sedangkan Perjanjian Kerjasama belakangan, maka sesuai asas hukum yang berlaku Perjanjian Sewa Menyewa yang lebih dulu dibuat adalah berstatus sebagai perjanjian pokok sedangkan Perjanjian Kerjasama yang belakangan berstatus sebagai perjanjian tambahan/sampiran, sehingga apabila perjanjian pokok dinyatakan dibatalkan, maka perjanjian tambahan/sampiran dengan sendirinya menjadi batal;

25 Bahwa dalam “Perjanjian Kerjasama”, tanggal 27 Juli 2007, yang mendudukan Direktur PT. Ambara Pranata/Penggugat (sebagai pihak pertama) sedangkan Direktur PT. Maccaroni/Tergugat I dan Komisaris PT. Ambara Pranata/ Tergugat II (sebagai pihak kedua), antara lain merumuskan :

1 Pasal 2 Perjanjian Kerjasama menentukan: “Perjanjian Kerjasama ini dimulai pada saat ditandatanganinya perjanjian ini

Hal 17 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan akan terus berlangsung hingga dibubarkan oleh para pihak”.

Dengan ketentuan pasal ini maka logika hukumnya adalah bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu tidak terpenuhinya syarat “hal tertentu” tentang kapan berakhirnya perjanjian kerjasama ini adalah tidak ditentukan secara pasti. Frasa *“perjanjian ini akan terus berlangsung hingga dibubarkan oleh para pihak”* adalah bermakna bahwa jangka waktu tidak ditentukan secara pasti sehingga melanggar syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata karenanya patut untuk dibatalkan atau dinyatakan batal;-----

- 2 Bahwa menurut hukum yang berlaku di Indonesia setiap Perjanjian Kerjasama yang objeknya tanah atau bangunan di atas tanah, dimana salah satu pihaknya orang asing, maka perjanjian harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tersebut). Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah. Maka dengan demikian Perjanjian Kerjasama yang dibuat dibawah tangan atau tanpa akta otentik adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perjanjian tersebut patut untuk

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan

atau

dinyatakan

batal;-----

---

26 Bahwa oleh karena kedua Perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, mengandung perbuatan melawan hukum, mengandung itikad tidak baik, tidak terpenuhinya syarat-syarat sahny suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata sehingga cacad yuridis, maka satu-satunya jalan adalah hanya dengan membatalkan kedua perjanjian tersebut;

-----

27 Bahwa berdasarkan atas posita sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat memohon agar YM. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara ini, berkenan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :-----

- 1 Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
- 3 Menyatakan hukum bahwa Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah melakukan perbuatan itikad tidak baik ;

Hal 19 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 4 Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak pantas mendapat perlindungan hukum ;
- 5 Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement), tanggal 27 Juli 2007 dan Perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement) tanggal 27 Juli 2007 tersebut telah melanggar syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata ;
- 6 Menyatakan batal atau membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement), tanggal 27 Juli 2007 dengan segala akibat hukumnya;
- 7 Menyatakan batal atau membatalkan Perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement), tanggal 27 Juli 2007 dengan segala akibat hukumnya;
- 8 Menyatakan obyek sengketa kembali seperti dalam keadaan semula;
- 9 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali;
- 10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini;
- 11 Atau : Mohon putusan yang adil menurut hukum (*ex aequo et bono*) ;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

**JAWABAN**

**TERGUGAT**

**I:**-----

## **I Pendahuluan.**

- 1 Bahwa sebelum kami membahas mengenai pokok perkara perkenankanlah kami terlebih dahulu menguraikan inti dari perselisihan antara TERGUGAT I dan PENGUGAT ;-----
- 2 Bahwa perkara antara TERGUGAT I dan PENGUGAT adalah berawal dari niat buruk PENGUGAT dan TERGUGAT II untuk mengakhiri perjanjian kerja sama dan kemudian merebut tempat usaha yang dikelola oleh TERGUGAT I, tapi kami yakin pada suatu waktu nanti kebenaran akan terungkap dan siapa yang melakukan kejahatan akan dihukum ;-----
- 3 Bahwa pertikaian pihak TERGUGAT I dengan PENGUGAT dan TERGUGAT II adalah sejak 2009 dan telah ada 8 (delapan) nomor register Gugatan. Sebagaimana di uraikan dibawah ini:-----

### **Perkara tahun 2009 di Pengadilan Negeri Denpasar.**

<b>No.Perkara</b>	<b>23/Pdt.G/2009/PN.Dps</b>
<b>Penggugat</b>	<b>PT.Ambara Pranata</b>

Hal 21 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

<b>Tergugat</b>	PT. Maccaroni
<b>Jenis</b>	Gugatan Wanprestasi
<b>Materi</b>	1. Joint Venture Agreement/ Perjanjian Kerja Sama 2. Leasing Agreement/ Perjanjian Sewa Menyewa
<b>Putusan</b>	Gugatan Dicabut

## Perkara tahun 2010 di Pengadilan Negeri Denpasar

No.	121/ Pdt.G/2010/ PN.Dps	245/ Pdt.G/2010/ PN.Dps	381/ Pdt.G/2010/ PN.Dps	506/Pdt.G/2010/ PN.Dps
<b>Perkara</b>				
<b>Penggugat</b>	PT.Ambara Pranata	PT.Ambara Pranata	PT.Maccaroni	PT.Maccaroni
<b>Tergugat</b>	PT. Maccaroni	PT. Maccaroni	1. PT. Ambara Pranata 2. Ing Anggara Martha	1. PT. Ambara Pranata 2. Ing Anggara Martha
<b>Jenis</b>	Gugatan Wanprestasi	Gugatan Wanprestasi	Gugatan PMH	Gugatan PMH
<b>Materi</b>	Leasing Agreement/ Perjanjian Sewa Menyewa	Joint Venture Agreement / Perjanjian Kerjasama	Perbuatan mengusir, dan mengambil alih Vi Ai Pi Club secara melawan hukum	Perbuatan menguasai dan memiliki alat-alat sound system milik PT.Maccaroni secara melawan hukum.

### 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

Putusan PN	Gugatan Tidak Diterima	Gugatan Tidak Diterima	Gugatan Tidak Diterima	Gugatan Dikabulkan
Putusan PT			Dikuatkan	72/Pdt/2011/ PT.DPS  Dikuatkan
Putusan MA			Dikuatkan	1344 K/Pdt/2012  Dikuatkan

## Perkara tahun 2011 di Pengadilan Negeri Denpasar.

No.Perkara	357/Pdt.G/2011/ PN.Dps	403/Pdt.G/2011/PN.Dps	505/ Pdt.G/2011/ PN.Dps
Penggugat	PT. Ambara Pranata	PT. Maccaroni	PT.Maccaroni
Tergugat	PT. Maccaroni	PT. Ambara Pranata	1. PT. Ambara Pranata  2. Ida Bagus Putra Ambara  3. Ida Ayu Sukarini
Jenis	Gugatan Wanprestasi	Gugatan Wanprestasi	Gugatan Wanprestasi
Materi	1. Joint Venture Agreement/	Joint Venture Agreement / Perjanjian Kerjasama	Leasing Agreement/

Hal 23 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Perjanjian Sewa Menyewa 2. Leasing Agreement/ Perjanjian Sewa Menyewa		Perjanjian Sewa Menyewa
Ket.	Gugatan dicabut		Gugatan Dicabut
Putusan PN		Gugatan Dikabukan	
Putusan PT		1/Pdt/2013/PT.Dps Dikuatkan	
Putusan MA		2402 K/Pdt/2013 Dikuatkan	

Bahwa lain Gugatan Perdata diatas, terdapat pula 1 (satu) perkara Pidana,  
yaitu:

## Perkara Pidana tahun 2009 di Pengadilan Negeri Denpasar

<b>No.Perkara</b>	<b>404 /Pid.B/2012PN.Dps</b>
<b>Pelapor/Korban</b>	Mr. Arturo (Pemegang Saham PT. Maccaroni)
<b>Terdakwa</b>	<b>Ida Bagus Krisna Surya Wardana (Direktur PT. Ambhara Pranata)</b>
<b>Jenis</b>	Tindak Pidana
<b>Materi</b>	Penggunaan Kekerasan pada saat merebut Rest Vi Ai Pi dan Mengusir Korban Mr. Arturo
<b>Putusan PN</b>	<b>Terdakwa dinyatakan Bersalah</b>
<b>Putusan PT</b>	<b>39/PID/2013/PT.DPS</b> <b>(Menguatkan)</b>

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4 Bahwa dari 8 (Delapan) Perkara Perdata, 4 (empat) yang diajukan oleh PENGUGAT (PT. Ambara Pranata) hasilnya: 2 (dua) Gugatan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan 2 (dua) Gugatan Dicabut. Dan 4 (empat) yang diajukan oleh TERGUGAT I (PT. Maccaroni) hasilnya: 2 (dua) Gugatan dimenangkan sampai dengan Putusan Mahkamah Agung, 1 (satu) gugatan tidak diterima dan 1 (satu) gugatan dicabut ;-----

5 Bahwa 1 (satu) Perkara Pidana terbukti dan menghukum Terdakwa Ida Bagus Krisna Wardana Direktur PT. Ambara Pranata (Direktur PENGUGAT). (Putusan PN Menghukum; Putusan PT. Menguatkan, sampai saat ini di register Direktori Putusan Mahkamah Agung tidak ada putusan tingkat MA jadi dapat diasumsikan keputusan PT tersebut telah mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Inkracht van gewijsde*) ;-----

6 Bahwa keterangan terhadap 2 (dua) perkara yang diajukan oleh TERGUGAT I kenapa tidak diterima dan dicabut adalah: yang pertama dinyatakan tidak diterima karena gugatan yang diajukan menitik beratkan pada adanya perbuatan pidana sehingga harus menunggu hasil dari pidana. (Keterangan: pada saat ini pidana telah terbukti) dan yang kedua kenapa dicabut karena salah satu dari

Hal 25 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam perkara tersebut  
meninggal ;-----

7 Bahwa substansi perkara ini sebenarnya pernah diajukan oleh PENGGUGAT pada Perkara No. 357/Pdt.G/2011/PN.Dps tetapi kemudian dicabut, tetapi saat ini diajukan lagi karena bermaksud menghindari putusan eksekusi dari Putusan Mahkamah Agung RI No. 2402 K/Pdt/2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 1/Pdt/PT.DPS Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 403/PDT.G/2011/PN.DPS ;-----

8 Bahwa dari komposisi uraian diatas jelas telah terlihat siapalah yang bersalah dan sewenang wenang dalam perkara ini ;

## II EKSEPSI.

### A EKSEPSI OBSCUUR LIBEL.

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) DAN OLEH KARENA ITU GUGATAN SUDAH SEHARUSNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ;-----

#### 1 PENGGUGAT Tidak Dapat Menggugat TERGUGAT II.

Bahwa di dalam Gugatannya, sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa, PENGGUGAT dan TERGUGAT II bertindak untuk dan atas nama PT.Ambara Pranata. Sejak PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II sepakat untuk mengikatkan dirinya di dalam Perjanjian Sewa Menyewa maka berlakulah asas *pacta sunt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*servanda* sebagaimana ditekankan di dalam Pasal 1338

KUHPerdata;--

Bahwa selanjutnya apabila PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT II yang notabene bertindak atas nama PT.Ambara Pranata, maka dalam perkara *a quo*, PENGGUGAT juga menyatakan dirinya telah melakukan wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa yang sudah disepakati antara PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II;-----

Bahwa fakta tersebut di atas, membuktikan, PT. Ambara Pranata tidak dapat mengajukan gugatan wanprestasi sebagai PENGGUGAT dan dalam waktu bersamaan juga bertindak sebagai TERGUGAT. Dan berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, membuktikan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*) dan merupakan alasan bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan tersebut.

## **2 PENGGUGAT Mengajukan Dua Gugatan Dengan Tergugat**

### **Yang Tidak Memiliki Kapasitas Hukum.**

Bahwa dalam perkara *a quo*, PENGGUGAT pada intinya mengajukan Gugatan Wanprestasi atas Sewa Menyewa (*Leasing Agreement*) tetapi disaat bersamaan di dalam petitum PENGGUGAT memohon pembatalan *Joint Venture Agreement* tertanggal 27 Juli 2007 (Perjanjian Kerjasama). ---

Hal 27 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya TERGUGAT akan menjelaskan pihak-pihak di dalam perjanjian-perjanjian tersebut sebagai berikut :

<u>PERJANJIAN</u>	<i>Joint Venture Agreement</i> tertanggal 27 Juli 2007 (Perjanjian Kerjasama)	<i>Leasing Agreement</i> tertanggal 27 Juli 2007 (Perjanjian Sewa Menyewa)
<u>PARA PIHAK</u>	<p>Pihak Pertama:</p> <p><b>IB Krisna Surya Wardana</b> (Direktur PT.Ambara Pranata)</p> <p>1 Pihak Kedua:</p> <p><b>Christina M.Webster</b> (Direktur PT. Maccaroni)</p>	<p>Pihak Pertama:</p> <p><b>IB Krisna Surya Wardana</b> (Direktur PT.Ambara Pranata)</p> <p>1 Pihak Kedua:</p> <p>a <b>Christina M.Webster</b> (Direktur PT.Maccaroni)</p> <p>b <b>Ing Anggara Marta</b> (Komisaris PT.Ambara Pranata)</p>



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pihak-pihak di dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Kerjasama adalah berbeda. Dalam Gugatannya, PENGGUGAT baik pada posita dan petitumnya mendalilkan adanya wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa sehingga perjanjian kerjas sama juga harus batal. Hal ini melanggar Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, dimana PENGGUGAT mencoba untuk menggabungkan Gugatannya dengan fakta hukum bahwa pihak-pihak di dalam kedua perjanjian tersebut berbeda;-----

Bahwa apabila memang TERGUGAT II adalah pihak di dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang sudah disepakati antara PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka TERGUGAT II bukanlah pihak di dalam Perjanjian Kerjasama yang sudah disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I. Oleh karena itu di dalam perkara *a quo* TERGUGAT II tidak memiliki kapasitas hukum untuk dapat digugat oleh PENGGUGAT, sehingga dalam perkara *a quo* PENGGUGAT tidak bisa untuk menggabungkan gugatannya dan justru mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT menjadi kabur (*obscur libel*);-----

Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.415 K/Sip/1975, tanggal 20 Juni 1979, dimana PENGGUGAT telah mengadakan hubungan hukum yang berlainan dan terpisah dengan 2 (dua) subjek hukum, sehingga PENGGUGAT tidak diperkenankan mengajukan “satu gugatan” kepada 2 (dua)

Hal 29 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT yang satu sama lain tidak memiliki hubungan hukum dan seharusnya PENGGUGAT mengajukan (2) dua buah gugatan kepada masing-masing TERGUGAT secara terpisah;-----

Bahwa sangat terlihat, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan yang tidak professional dan mengada-ada, karena jelas, tidak mungkin mencampurkan gugatan pembatalan perjanjian dengan pihak-pihak yang berbeda atau salah satu pihak tidak termasuk dalam perjanjian yang lain. Bahwa ketidak professional ini akan dan telah mengakibatkan kerugian kepada TERGUGAT I atau bahkan juga kepada PENGGUGAT sendiri karena beracara dalam pengadilan dengan dasar yang dibuat-buat, dan berapa kali diajukan sangat merugikan TERGUGAT, kecuali memang hal tersebut yang ditujuh. Yaitu mengakali sistem peradilan untuk merugikan pihak TERGUGAT ;-----

Bahwa oleh karena itu berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, dan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*) merupakan alasan bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan tersebut ;-----

## **2 Tergugat Belum Dapat Dikatakan Lalai Memenuhi Kewajiban (Wanprestasi).**

### **a Sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam gugatannya pihak PENGUGAT tidak dapat menjelaskan secara tegas sejak kapan pihak TERGUGAT I dinyatakan telah melakukan Wanprestasi;

Apabila mengacu pada Perjanjian Sewa Menyewa, tidak diatur secara tegas dan jelas mengenai jangka waktu jatuh tempo pembayaran uang sewa ;-----

Sebagai dasar untuk menuntut ganti rugi Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata diperlukan adanya proses *ingebrekeslling* atau pernyataan lalai mengenai keadaan wanprestasi. Hal tersebut tidak diatur didalam perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 27 Juli 2007 sehingga diperlukan adanya surat teguran, surat peringatan atau somasi dari pihak PENGUGAT sehubungan dengan pembayaran sewa yang dimaksud di dalam gugatan ;-----

Bahwa PENGUGAT tidak pernah memberikan keterangan dalam bentuk apapun terkait dengan wanprestasi terhadap perjanjian Sewa Menyewa kepada TERGUGAT I. Dan Tempat usaha bersama yang digunakan sebagi objek sewa saat ini justru dikuasai oleh PENGUGAT dan tidak pernah dilaporkan kepada TERGUGAT I mengenai penghasilan dan penggunaan dari usaha tersebut dan seharusnya sebagian dari hasil usaha akan digunakan untuk membayar sewa ;-----

Hal 31 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan yurisprudensi dalam Putusan MA No. 186

K/Sip/1959, menurut hukum debitur belum dapat dikatakan

alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan

kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur. Dalam perkara

*a quo* TERGUGAT I belum dapat dianggap melakukan

Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa

Menyewa ;-----

### **b Sehubungan dengan Perjanjian Kerjasama.**

Dalam Gugatan PENGUGAT tidak dijelaskan sejak kapan

TERGUGAT I telah dinyatakan melakukan Wanprestasi

terhadap Perjanjian Kerjasama;-----

Sebagai dasar untuk menuntut ganti rugi Wanprestasi

berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata diperlukan adanya

proses *ingebrekeslling* atau pernyataan lalai mengenai

keadaan wanprestasi. Hal tersebut tidak diatur didalam

Perjanjian Kerjasama tertanggal 27 Juli 2007 sehingga

diperlukan adanya surat teguran, surat peringatan atau somasi

dari PENGUGAT sehubungan dengan wanprestasi yang

dimaksud di dalam gugatan;--

Sampai dengan saat ini, PENGUGAT tidak pernah

memberikan keterangan dalam bentuk apapun kepada

TERGUGAT I, terkait dengan wanprestasi terhadap

Perjanjian Kerjasama. Dan kami mensomir PENGUGAT

untuk menunjukkan akta apabila PENGUGAT pernah

#### 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

membuat somasi/ peringatan atas wanprestasi di dalam perkara *a quo*;-----

Berdasarkan yurisprudensi dalam Putusan MA No. 186 K/Sip/1959, menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur. Oleh karena itu, dalam perkara *a quo* TERGUGAT I belum dapat dianggap melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama.-----

### 3 Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan PENGGUGAT.

Bahwa terlihat keragu-raguan PENGGUGAT dalam menguraikan dan mendalilkan dasar hukum yang dikaitkan dengan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan PENGGUGAT, karena faktanya PENGGUGAT hanya mencampur adukan antara Perjanjian Sewa Menyewa dengan Perjanjian Kerjasama, tanpa bisa membedakan subjek maupun objek hukum di dalam masing-masing perjanjian tersebut. Sehingga Gugatan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Dan sudah sepantasnya Gugatan PENGGUGAT dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) Gugatan;

Berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) merupakan

Hal 33 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan

tersebut ;-----

## III POKOK PERKARA.

### A KRONOLOGIS PERKARA.

- Sehubungan Dengan Perjanjian Sewa Menyewa.

- 1 Bahwa TERGUGAT I adalah sebuah badan hukum berupa perseroan terbatas yang berkedudukan di Kab. Badung, Bali, Indonesia sesuai dengan akta pendirian No. 129 yang dibuat dihadapan Notaris J.S. Wibisono, SH., notaris di Denpasar;-----
- 2 Bahwa antara PENGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengikat diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa (*leasing agreement*) tertanggal 27 Juli 2007 terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;-----
- 3 Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut pihak PENGUGAT adalah sebagai pemegang kuasa untuk mengelola dari pihak ketiga yang memiliki tanah tersebut sesuai dengan sertifikat hak milik no. 493/Desa Kuta atas nama Ida bagus Putra Ambara;-----
- 4 Bahwa dalam perjanjian tersebut Pihak Pertama adalah Direktur dari PT.Ambara Pranata dalam hal ini PENGUGAT dan pihak kedua adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang diwakili oleh Komisaris PT. Ambara Pranata, sehingga semua kewajiban yang mengikat TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga mengikat kepada PENGUGAT;-----

#### 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

5 Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut berlaku selama 15 tahun, dan baru berakhir pada tanggal 21 Mei 2022, dimana TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat mendirikan bangunan untuk usaha komersial seperti restoran serta memasang segala fasilitas yang diperlukan untuk itu. Setelah masa sewa berakhir semua bangunan dan perlengkapan yang ada menjadi milik PENGGUGAT ;-

- **Sehubungan Dengan Perjanjian Kerjasama.**

6 Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I membuat dan mengikatkan diri kedalam Perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement) tertanggal 27 Juli 2007, untuk menjalankan usaha restoran, bar, dan lounge di jalan Legian Kuta, Bali (Vi Ai Pi Restoran);-----

7 Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tersebut diatur secara tegas yang berhak untuk mengelola Vi Ai Pi Restoran adalah TERGUGAT I dan dalam Perjanjian Kerjasama tersebut juga diatur secara tegas, PENGGUGAT dan TERGUGAT I akan memberikan kontribusi dana yang seimbang ke dalam kerjasama ini, masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen);

8 Bahwa saat ini Vi Ai Pi masih berjalan, namun semenjak 16 Desember 2009 telah dikuasai dan diambil alih oleh PENGGUGAT secara sepihak, sehingga TERGUGAT I tidak dapat lagi mengelola dan mengetahui segala transaksi keuangan di dalam Vi Ai Pi Restoran;-----

## **B JAWABAN.**

Bahwa sebagaimana PENGGUGAT uraikan di atas, Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, tidak dapat menuntut untuk dapat dibataalkannya Perjanjian Kerjasama bersamaan dengan Perjanjian Sewa Menyewa di dalam satu Gugatan, dengan alasan adanya perbedaan antara subjek dan

Hal 35 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek hukum, yang akan PENGGUGAT uraikan sebagai

berikut:-----

<u>PERJANJIAN</u>	<i>Joint Venture Agreement</i> tertanggal 27 Juli 2007 (Perjanjian Kerj
<u>PIHAK-PIHAK</u>	Pihak Pertama:
<u>(SUBJEK</u>	<b>IB Krisna Surya Wardana</b> (Direktur PT.Ambara Pranata)
<u>HUKUM)</u>	2 Pihak Kedua:
	<b>Christina M.Webster</b> (Direktur PT.Maccaroni)
<u>OBJEK HUKUM</u>	<b>Kerjasama: Usaha Restoran Vi Ai Pi Restoran</b> di Jalan Raya Legi Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali

Bahwa berdasarkan tabel di atas, TERGUGAT I tidak sependapat dan menolak secara tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada halaman 5, poin 10, 11 gugatannya, oleh karena subjek dan objek hukum di dalam perjanjian kerjasama dan perjanjian sewa menyewa adalah berbeda sehingga segala akibat hukum yang terjadi atas Perjanjian Sewa Menyewa yang disepakati antara PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak secara “otomatis” berdampak kepada Perjanjian Kerjasama yang disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I;

- SEHUBUNGAN DENGAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Bahwa TERGUGAT I tidak sependapat dan menolak secara tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada halaman 5, 6, 7 poin 13 s/d 14 gugatannya yang pada intinya menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa dapat dibatalkan / batal demi hukum oleh karena melanggar syarat subjektif dan karena TERGUGAT I telah lalai untuk membayarkan uang sewa tanah kepada PENGGUGAT;-----

Syarat Subjektif dan Syarat Objektif di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdota") mengenai sahny suatu perjanjian menyatakan sebagai berikut:-----

*"Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat:-----*

- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;-----*
- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;-----*
- 3 Suatu hal tertentu;-----*
- 4 Suatu sebab yang halal;"-----*

**Unsur pertama,** Para Pihak sepakat untuk melakukan sewa menyewa yang dituangkan ke dalam dalam Perjanjian Sewa Menyewa (*leasing agreement*) tertanggal 27 Juli 2007 terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan oleh karena itu unsur pertama dari syarat sahny suatu perjanjian yaitu

Hal 37 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” telah terpenuhi ;-----

**Unsur kedua**, mengenai unsur “kecakapan untuk membuat suatu perjanjian” juga terpenuhi. Kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, artinya, apakah cacat para pihak tersebut dalam membuat perjanjian. Karena pada prinsipnya setiap orang sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1329 KUHPerdata yang berbunyi: “*Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, terkecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap*”;

-----

Bahwa undang-undang telah melarang para pihak oleh karena ketidak cakapan-nya untuk membuat suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1330 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “*Tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah*:-----

- 1 Orang-orang yang belum dewasa;-----
- 2 Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;-----

Bahwa dalam perkara *a quo*, baik PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT tidak termasuk ke dalam golongan itu, oleh karena itu PARA PIHAK adalah cakap untuk membuat Perjanjian Sewa Menyewa. Dan faktanya sampai dengan saat ini pun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT II masih menguasai secara bersama-sama atas objek tanah berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang sudah disepakati antara PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Sehingga walaupun TERGUGAT I tidak lagi diperbolehkan menggunakan dan menguasai tanah tersebut, faktanya sampai saat ini PENGGUGAT diuntungkan dengan terus berjalannya usaha Vi Ai Pi Restoran dan justru TERGUGAT I lah yang dirugikannya;-----

**Unsur Ketiga**, mengenai “Suatu Hal Tertentu” ditentukan dalam Pasal 1333 KUHPerdata sebagai berikut:-----

*“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”*

-----

Dalam rumusan pasal tersebut, ditegaskan bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, KUHPerdata menjelaskan bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan tertentu. Sehingga yang dimaksudkan dengan kebendaan yang telah ditentukan jenisnya, meliputi tidak hanya perikatan untuk memberikan sesuatu,

Hal 39 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan juga dalam perikatan untuk berbuat sesuatu dan juga  
perikatan untuk tidak berbuat sesuatu ;-----

Pasal 1332 KUHPdata menyatakan:-----

*“Hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan saja yang dapat  
menjadi pokok perjanjian”*.-----

Dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah dinyatakan dengan  
jelas mengenai jangka waktu serta prestasi – prestasi yang harus  
dipenuhi oleh kedua belah pihak seperti dimaksud  
dalam:-----

Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa:-----

*“Pihak Pertama dengan ini menyewakan kepada Pihak Kedua  
sebagaimana Pihak Kedua menyewa dari Pihak  
Pertama:*-----

*“Lantai 2 dan lantai diatasnya dari bangunan yang didirikan di  
atas tanah tersebut (“Premise”)”*-----

*“Perjanjian ini diterima untuk jangka waktu 15 (limabelas) tahun  
yang dimulai pada tanggal penandatanganan Perjanjian ini dan  
harus berakhir pada tanggal 21 Mei 2022”*.-

Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa:-----

*“Harga sewa dari Premise adalah sebesar Rp.100.000.000,-  
(Seratus Juta Rupiah) per tahunnya ;*-----

## 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

Dengan demikian untuk keseluruhan masa sewanya sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama secara tahunan untuk setiap tahunnya sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);-----

*Pihak Kedua setuju untuk membayar kepada Pihak Pertama harga sewa untuk tahun pertama pada akhir tahun pajak pertama dari bisnis Pihak Kedua ;-----*

*Untuk selanjutnya pembayaran uang sewa tersebut akan dilakukan tiap akhir tahun pajak selama jangka waktu perjanjian ini ;-----*

*Atas setiap pembayaran tersebut Pihak Pertama akan memberikan tanda terima yang sah kepada Pihak Kedua” ;---*

Bahwa berdasarkan Pasal 1 dan Pasal 2 di atas yang menjadi “hal tertentu” dalam Perjanjian Sewa Menyewa sudah jelas, dimana TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan menyewa tanah kepada PENGGUGAT dengan membayar sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap akhir tahunnya pajak dari bisnis TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan masa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut diatur selama 15 (limabelas) tahun yang akan berakhir pada tanggal 21 Mei 2022. Oleh karena itu unsur ketiga dari syarat sahnya suatu perjanjian yaitu “Suatu Hal Tertentu” telah terpenuhi. -----

Hal 41 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Unsur keempat**, mengenai “Suatu sebab yang halal”, telah terpenuhi karena sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1337

KUHPperdata:-----

*“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”,-----*

dan Pasal 1335 KUHPperdata yang menyatakan:-----

*“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan” ;-----*

Oleh karena itu secara prinsip dapat dijelaskan bahwa apa yang dinamakan dengan sebab atau *causa* yang halal tersebut bukanlah pengertian sebab atau *causa* yang dipergunakan dalam kehidupan sehari – hari yang menunjuk pada sesuatu yang melatarbelakangi terjadinya suatu peristiwa hukum, berubahnya keadaan hukum, atau dilakukan atau dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu ;-----

Hukum tidak pernah berhubungan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatarbelakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Rajagrafindo

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persada, 2003, hlm. 162; vide Pasal 1337

KUHPperdata) ;-----

Isi Perjanjian Sewa Menyewa tidak mengandung ketentuan-ketentuan maupun pasal-pasal yang berlawanan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum ;-----

Berdasarkan uraian tersebut di atas ternyata bahwa unsur-unsur sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata terpenuhi, maka Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah SAH MENURUT HUKUM ;-----

- 2 Bahwa TERGUGAT I tidak sependapat dan menolak secara tegas dalil-dalil PENGUGAT pada halaman 7 s/d 8 poin 14 dan 17,18,19, 28 gugatannya yang pada intinya menyatakan pembatalan oleh karena TERGUGAT I telah lalai untuk membayarkan uang sewa tanah kepada PENGUGAT;-----

Sehubungan dengan gugatan PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah Wanprestasi adalah tidak tepat apabila kewajiban membayar sewa tersebut dibebankan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II saja, karena kewajiban untuk membayar sewa merupakan kewajiban bersama antara PENGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II dari bisnis TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

PEMBIAYAAN UANG SEWA TANAH TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I

Hal 43 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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

## a Pembiayaan Sewa Tanah tahun 2008.

Pembiayaan Sewa tanah pada tahun 2008, tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT I, karena Vi Ai Pi Restoran mengalami kerugian, dan hal ini sesuai dengan ketentuan dalam :-----

Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa, tertanggal 27 Juli 2007:-----

“.....Pihak Kedua setuju untuk membayar kepada Pihak Pertama harga sewa untuk tahun pertama pada akhir tahun pajak pertama dari bisnis Pihak Kedua.....”

Ketentuan dalam Pasal tersebut di atas menjelaskan secara jelas, bahwa pembayaran atas sewa tanah tersebut akan dibebankan pada bisnis Pihak Kedua / TERGUGAT. Dan dalam bisnis TERGUGAT tersebut ,diatur sebagai berikut:-----

Pasal 8 Perjanjian Kerjasama, tertanggal 27 Juli 2007:--

*“Segala Keuntungan yang didapat, setelah dikurangi biaya-biaya (termasuk biaya untuk menyewa bangunan sebagai tempat usaha restoran ini), maupun segala kerugian yang diderita dalam kerjasama ini akan dibagi sama rata antara Para Pihak” ;*-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka sudah sepantasnya TERGUGAT I tidak dapat dibebankan atas sewa tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, karena pada tahun 2008 tersebut, Vi AI Pi Restoran mengalami kerugian, mengingat usahanya tersebut baru beberapa bulan saja dilaksanakan . Dan hal ini dapat dibuktikan dalam tabel sebagai berikut:-----

Keterangan	2007	2008	2009	2010
4-0000 Pendapatan Operasional	-	1,332,952,556.00	7,057,645,148.00	-
5-0000 Harga Pokok Penjualan	-	(686,211,478.60)	(1,943,047,528.72)	-
R/L Operasional	-	646,741,077.40	5,114,597,619.28	-
6-0000 Biaya Operasional	(398,530.26)	(1,419,814,744.32)	(4,085,432,425.09)	(79,931,348.00)
Rugi / Laba	(398,530.26)	(773,073,666.92)	1,029,165,194.19	(79,931,348.00)
8-0000 Lain-lain & pajak	585,151.28	(12,299,676.46)	(502,942,464.74)	12,565.03

Hal 45 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rugi / Laba Usaha	186,621.02	(785,373,343.38)	526,222,729.45	(79,918,783.48)
Percentase kenaikan R/L per bulan		(196,343,335.85)	47,838,429.95	124%

**Tabel-1**

Bahwa dari Tabel-1 tersebut di atas, menunjukkan pada tahun 2008, Vi Ai Pi Restoran mengalami kerugian (Rugi/ Laba Usaha) sebesar: Rp.785,373,343.38 (Tujuh Ratus Delapanpuluh Lima Juta Tiga Ratus Tujuhpuluh Tiga Ribu Tiga Ratus Empatpuluh Tiga dan Tigapuluh Delapan Rupiah). Dan berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Kerjasama tersebut di atas, maka semua kerugian yang dialami Vi Ai Pi restoran akan dibagi sama rata antara para pihak (PENGGUGAT dan TERGUGAT I). Dan oleh karena berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa, pembiayaan sewa berasal dari bisnis (didasarkan pada Perjanjian Kerjasama) TERGUGAT, maka sudah sepatutnya mengikuti ketentuan dalam Pasal 8 Perjanjian Kerjasama tersebut di atas :-----

## **b Pembiayaan Sewa Tanah tahun 2009.**

Pembiayaan sewa tanah untuk tahun 2009 telah dianggarkan oleh TERGUGAT I dengan perincian sebagai berikut:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.	Sewa Tanah	Jumlah
1.	Januari 2009	Rp.8.350.000,-
2.	Februari 2009	Rp.8.350.000,-
3.	Maret 2009	Rp.8.350.000,-
4.	April 2009	Rp.8.350.000,-
5.	Mei 2009	Rp.8.350.000,-
6.	Juni 2009	Rp.8.350.000,-
7.	Juli 2009	Rp.8.350.000,-
8.	Agustus 2009	Rp.8.350.000,-
9.	September 2009	Rp.8.350.000,-
10.	Oktober 2009	Rp.8.350.000,-
11.	November 2009	Rp.8.350.000,-
12.	Desember 2009	Rp.8.150.000,-
<b>TOTAL</b>		<b>Rp. 100.000.000,-</b>

**Tabel-2**

Bahwa masih berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Kerjasama dan  
Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa, dimana atas jumlah  
tersebut telah dimasukkan ke dalam modal PENGGUGAT  
setiap bulannya sebagai berikut:---

Keterangan	s/d 2010	%
3-1100 Modal PT.Maccaroni	4,074,086,050	50.21%
3-1200 Modal PT. Ambara	4,039,781,500	49.79%
<b>3-0000 Modal Total</b>	<b>8,113,867,550</b>	

Hal 47 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



**Tabel-3**

Bahwa hal tersebut dilakukan TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:-----

Pasal 7 Perjanjian Kerjasama, tertanggal 27 Juli 2007:--

*“Para Pihak sepakat bahwa Pihak Kedua adalah pihak yang akan mengelola dan mengatur Restoran tersebut dan menentukan semua rancangannya, konsepnya, sumber daya manusianya, pemasarannya, outsourcingnya, renovasinya, dan segala investasi tambahan yang diperlukan untuk menjalankan Restoran dengan lancar”*

-----

Faktanya Vi Ai Pi restoran, tidak memiliki begitu banyak uang tunai, oleh karena sampai dengan pengelolaan pada TERGUGAT I pada pertengahan bulan Desember 2009, harta yang dimiliki oleh Vi Ai Pi restoran adalah aset-aset berupa bangunan beserta isinya yang sekarang dikuasai dan diambil alih secara sepihak oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II. Ketidak tersediaan dana tunai Vi Ai Pi restoran dapat dibuktikan sebagai berikut:

Keterangan	s/d 2010
1-1200 Perizinan Usaha	83,000,000.00
1-1300 Gedung & Pembangunan	5,227,977,610.00
1-1400 Peralatan Elektronik & Perabot	1,828,910,182.00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1-1500 Peralatan & Perlengkapan Dapur	1,399,633,998.00
1-2100 Bank & Kas	5,832,532.06
<b>Total</b>	<b>8,545,354,322.06</b>
2-0000 Kewajiban hutang	(779,657,548.53)
<b>Total Harta</b>	<b>7,765,696,773.53</b>

**Tabel-4**

Berdasarkan Tabel-4 tersebut di atas, menunjukkan dari total harta sebesar Rp.7,765,696,773.53 (Tujuh Milyar Tujuh Ratus Enampuluh Lima Juta Enam Ratus Sembilanpuluh Enam Ribu Tujuh Ratus Tujuh puluh Tiga dan Limapuluh Tiga Rupiah) , uang tunai (Kas) yang dimiliki oleh Vi Ai Pi restoran hanya sebesar: Rp.5,832,532.06 (Lima Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Lima Ratus Tigapuluh Dua dan Enam Rupiah).-----

Bahwa selanjutnya yang menjadi permasalahan yang paling penting dalam perkara *a quo* adalah:-----

Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa, tertanggal 27 Juli 2007:

“.....*Pihak Kedua setuju untuk membayar kepada Pihak Pertama harga sewa untuk tahun pertama pada akhir tahun pajak pertama dari bisnis Pihak Kedua.....*”-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa tersebut di atas, apabila TERGUGAT I mengasumsikan akhir tahun pajak jatuh pada akhir bulan Desember. Maka sudah sepantasnya TERGUGAT I dibebaskan dari sewa tanah dalam perkara *a quo*, oleh karena sejak tanggal 16 Desember 2009, TERGUGAT I sudah diusir dan diambil alih pengelolaannya secara sepihak oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II, dan sejak saat itu jangankan untuk menerima hasil keuntungan pada akhir tahun 2009, untuk mendapatkan akses laporan keuangan (penjualan dan pembelian) pun tidak pernah lagi didapat oleh TERGUGAT I;-----

Fakta-fakta tersebut di atas menunjukkan pembayaran sewa tanah saat Vi Ai Pi Restoran di bawah manajemen TERGUGAT I pada tahun 2008 dapat terlaksana dengan baik, sedangkan pada tahun 2009 sebenarnya juga dapat terlaksana dengan baik, tetapi PENGGUGAT pada tanggal 16 Desember 2009 yang notabene masih belum akhir tahun pajaknya telah terlebih dahulu mengambil alih dan mengelola secara sepihak Vi Ai Pi Restoran, maka akibat yang ditimbulkan darinya menjadi sepenuhnya resiko PENGGUGAT;-----

Sehingga dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa tidak dapat terlaksana adalah dalil-dalil yang tidak berdasar hukum dan patut untuk dikesampingkan, dan tidak ada alasan PENGGUGAT untuk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat      membatalkan      Perjanjian      Sewa

Menyewa;-----

Oleh karena itu berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka menjadi terbukti tidak ada satu pun dalil PENGUGAT yang dapat membuktikan bahwa TERGUGAT I telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Sewa Menyewa dalam perkara *a quo*. Dan sudah sepantasnya semua dalil-dalil PENGUGAT dalam perkara *a quo* ditolak.

## • SEHUBUNGAN DENGAN PERJANJIAN KERJASAMA.

- 3 Bahwa TERGUGAT I tidak sependapat dan menolak secara tegas dalil-dalil PENGUGAT pada halaman 7 poin 15, 16 20, 21, 25, 27, 28 gugatannya yang pada intinya menyatakan pembatalan oleh karena TERGUGAT I telah lalai dalam perjanjian kerjasama dengan tidak memberikan kontribusi dana dan tidak mencatatkan ke dalam rekening bersama;----

Berdasarkan Pasal 3 alinea terakhir Perjanjian Kerjasama tertanggal 27 Juli 2007, dinyatakan:-----

*“.....Jika dikemudian hari kerjasama ini membutuhkan tambahan dana maka para pihak akan memberikan kontribusi dana secara seimbang”*

Pada faktanya selama TERGUGAT I mengelola Vi Ai Pi Restoran, justru PENGUGAT yang tidak memberikan kontribusi dana

Hal 51 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara seimbang. Hal ini akan TERGUGAT I buktikan sebagai

berikut: -----

Keterangan	s/d 2010	%
3-1100 Modal PT.Maccaroni	4,074,086,050	50.21%
3-1200 Modal PT. Ambara	4,039,781,500	49.79%
<b>3-0000 Modal Total</b>	<b>8,113,867,550</b>	

## vide Tabel-3

**Tabel -3** ini yang dapat dibuktikan dari Laporan Keuangan yang dibuat oleh TERGUGAT I dan sudah dimiliki oleh PENGUGAT, menunjukkan total modal yang sudah dikontribusikan oleh PENGUGAT sebesar Rp. 4,039,781,500,- (empat milyar tigapuluh sembilan juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah), dengan persentase sebesar 49.79%. Sedangkan TERGUGAT I telah memberikan kontribusi total modal sebesar Rp. 4,074,086,050,- (empat milyar tujuh puluh empat juta delapan puluh enam ribu dan lima puluh rupiah) dengan persentase sebesar 50.21%. Hal ini menunjukkan ketidakseimbangan PENGUGAT dalam memberikan kontribusi dana untuk Vi Ai Pi Restoran sekaligus membuktikan bahwa justru PENGUGAT-lah yang telah wanprestasi;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya selama Vi AI Pi Restoran di bawah pengelolaan

TERGUGAT I, TERGUGAT I mencatatkan seluruh transaksi

keuangan viaipi club ke dalam rekening bersama PT.Vi Ai Pi (*bukti*

*telah diajukan dalam perkara-perkara sebelumnya*), sehingga

TERGUGAT I dapat mempertanggung jawabkan ke dalam Laporan

Kuangan yang sudah dimiliki juga oleh

PENGGUGAT;-----

• **SEHUBUNGAN DENGAN AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN.**

4 Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1381 KUHPdata, hanya ada

10 alasan berakhir/hapusnya suatu perjanjian,

yaitu:-----

1 Karena pembayaran;-----

2 Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;-----

3 Karena pembaharuan utang;-----

4 Karena perjumpaan utang atau kompensasi;-----

5 Karena percampuran utang;-----

6 Karena pembebasan utangnya;-----

7 Karena musnahnya barang yang terutang;-----

8 Karena kebatalan atau pembatalan;-----

9 Karena berlakunya suatu syarat batal;-----

10 Karena daluwarsa. -----

Hal 53 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan “kebatalan atau pembatalan” (alasan ke-8) dan “syarat batal” (alasan ke-9) diatur dalam Pasal 1266, 1267, dan Bagian Kedelapan Bab Keempat Buku Ketiga KUHPdata (Pasal 1446 s.d. 1456). Menurut Pasal-pasal tersebut, suatu perjanjian batal antara lain jika:-----

- 1 Pihak dalam perjanjian belum dewasa;-----
- 2 Pihak dalam perjanjian berada di bawah pengampuan; atau-----
- 3 Perikatan dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan ;-----

Faktanya tidak ada satupun dari alasan-alasan yang disebutkan di atas terpenuhi dalam perkara *a quo*. Perjanjian Sewa Menyewa adalah kesepakatan yang disepakati oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I DAN TERGUGAT II dan Perjanjian Kerjasama yang disepakati oleh PENGGUGAT, dan TERGUGAT I adalah mengikat, tidak dapat dibatalkan secara sepihak, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata:-----

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;-----

“Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu” ;-----

-

“Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”-----

Selanjutnya di dalam perkara *a quo*, PENGGUGAT mendalilkan bahwa perjanjian sewa menyewa yang sudah disepakati oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan perjanjian kerjasama yang sudah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena telah melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan akibat ingkar janji (wanprestasi);-----

Pertanyaan selanjutnya adalah apakah akibat hukum atas pembatalan perjanjian yang menjadi dalil PENGGUGAT tersebut sebagaimana diatur di dalam Pasal 1265 s/d 1267 KUHPerdara dan Pasal 1451 s/d 1452 KUHPerdara ?. Ketentuan-ketentuan tersebut mengatur bahwa akibat dari pembatalan suatu perjanjian itu adalah dikembalikannya dalam keadaan seperti semula;-----

Bahwa TERGUGAT I menolak keras dalil PENGGUGAT mengenai tidak adanya pemberian kuasa kepada kepada TERGUGAT II karena kuasa tersebut dapat berupa lisan, tertulis ataupun secara pengakuan. Bahwa harus diperhatikan jelas-jelas, pihak-pihak yang bertanda tangan dalam perjanjian tersebut adalah

Hal 55 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur P.T. Ambhara Pranata, Komisaris P.T. Ambhara Pranata dan Direktur P.T. Macarroni. Tidak ada alasan bagi P.T. Ambhara Pranata apabila menyatakan tidak ada kuasa atau tidak diakui kapasitas dari Komisari P.T. Ambhara. Karena terbukti pada kesempatan pertama Direktur P.T. Ambhara Pranata yang bertanda tangan tidak keberatan terhadap Komisaris P.T. Ambhara Pranata, yang juga bertanda tangan dan jelas dalam perjanjian tersebut Komisaris tersebut bertanda tangan selaku dan dibawah kata dan kalimat P.T. Ambhara Pranata. Seharusnya selaku P.T Ambhara Pranata yaitu Direktornya melakukan keberatan atau tidak bertanda tangan atau menegur Komisaris tersebut. Tetapi hal-hal tersebut tidak dilakukan sampai bahkan pada kenyataannya perjanjian a-quo telah berlangsung lama dan para pihak-pihak telah melakukan hak dan kewajiban yaitu membayar dan menerima pembayaran sewa ;-----

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, TERGUGAT I menolak untuk dibatalkannya Perjanjian Kerjasama dan Perjanjian Sewa Menyewa yang sudah disepakati dengan PENGGUGAT. Tetapi TERGUGAT I akan menguraikan di bawah ini akibat-akibat apa saja yang harus dikembalikan oleh PENGGUGAT apabila kedua perjanjian tersebut dibatalkan:-----

PERJANJIAN	Joint Venture Agreement tertanggal 27 Juli
SUBYEK HUKUM	Pihak Pertama:



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

	<b>IB Krisna Surya Wardana</b>  (Direktur PT.Ambara Pranata)  Pihak Kedua:  <b>Christina M.Webster</b> (Direktur PT.Macc)
<b>OBJEK HUKUM</b>	Vi Ai Pi Restoran
<b>PENGUASAAN dan PENGELOLAAN</b>	PT.Ambara Pranata
<b>KEADAAN SEBELUM PERIKATAN</b>	Kontribusi total modal pribadi oleh PT.Macc (empat milyar tujuh puluh empat juta delapan rupiah) ( <i>vide</i> Tabel-3/ Laporan Keuangan)
<b>KETERANGAN</b>	Sejak 16 Desember 2009 sampai dengan saat satu pemilik dan pengelola yang sah Vi Ai mengelola dan mengetahui segala transaksi ke

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERGUGAT mohon  
kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus  
hal-hal sebagai berikut:-----

Hal 57 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I Dalam

Eksepsi:-----

- Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;-----

II Dalam Pokok Perkara:-----

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;-

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

(*ex aequo et bono*) ;-----

## JAWABAN TERGUGAT II.

1 Bahwa memang benar Penggugat dan Tergugat II secara bersama-sama telah mendirikan sebuah perseroan terbatas yang diberi nama Perseroan Terbatas (PT) Ambara Pranata, berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia, yang Anggaran Dasarnya termaktub dalam Akta Pendirian tertanggal 12 April 2007, Nomor 21, dibuat dihadapan I MADE PRIA DARSANA, SH., Notaris di Kabupaten Badung dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan No. W.16-00191 HT. 01.01-TH 2007, tanggal 7 Mei 2007, anggaran dasar mana telah disesuaikan dengan akta

### 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

berita acara Rapat Umum Luar Biasa tanggal 27 Oktober 2009 (dua puluh tujuh Oktober dua ribu sembilan) Nomor : 08, yang dibuat dihadapan I Gusti Ayu Mas Sri Lestari Prihartini, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung, akta mana telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan surat Keputusannya No. AHU-59999. AH.01.02. Tahun 2009 tertanggal 9 Desember 2009 beserta perubahannya berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat No. 44 tanggal 16 Juli 20013 yang dibuat dihadapan I Made Dwita, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Gianyar, akta mana telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia dengan surat Keputusannya No. AHU-49361. AH.01.02. Tahun 2013 tertanggal 23 September 2013, maka karenanya sah sebagai badan hukum, yang dalam menjalankan kegiatan usaha perseroan tersebut berkantor dan beralamat di Jl. Dewi Sri No. 88 X, Legian Kelod, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Indonesia yang selanjutnya

Hal 59 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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

disebut

“Perseroan”;-----

-----

2 Bahwa memang benar sebagaimana Akta  
Pendirian tanggal 12 April 2007 Nomor 21,  
PT. Ambara Pranata didirikan secara  
bersama-sama oleh dan diantara Penggugat  
(IDA BAGUS KRISNA SURYA  
WARDANA atau juga ditulis IB KRISNA  
SURYA WARDANA) berkedudukan selaku  
Direktur dan Tergugat II (I NYOMAN GEDE  
ANGGARA MARTA atau ditulis ING  
ANGGARA MARTA, dalam Kartu Tanda  
Penduduk tertulis juga ING ANGGARA M)  
berkedudukan selaku  
Komisaris;-----

3 Bahwa memang benar berdasarkan Pasal 1  
angka 5 Jo. Pasal 92 ayat (1) Jo. Pasal 98 ayat  
(1) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007  
tentang Perseroan Terbatas (UUPT),  
menentukan: Direksi adalah organ perseroan  
yang berwenang dan bertanggung jawab  
penuh atas pengelolaan Perseroan untuk  
kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud  
dan tujuan Perseroan serta mewakili



Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar;-----

4 Bahwa memang benar Direksi PT. Ambara Pranata hanya terdiri atas 1 (satu) orang anggota Direksi yaitu dijabat oleh Penggugat, maka sesuai dengan posita di atas, Penggugat selaku Direktur adalah orang yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar PT. Ambara Pranata tersebut;-----

5 Bahwa memang benar Komisaris PT. Ambara Pranata juga hanya terdiri atas 1 (satu) orang anggota Komisaris yaitu dijabat oleh Tergugat II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 108 ayat (1) UUPT, Komisaris sebagai organ perusahaan adalah melakukan pengawasan atas kebijakan pengelolaan, jalannya pengelolaan pada umumnya, baik mengenai perseroan maupun usaha perseroan, dan

Hal 61 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi nasihat kepada

Direksi;-----

- 6 Bahwa memang benar dalam rangka mengembangkan dan memajukan perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan, maka Penggugat (selaku Direktur) dan Tergugat II (selaku Komisaris) secara bersama-sama membuat dan menanda-tangani perjanjian “Hak Pengelolaan”, yang dituangkan dalam Akta No. 16, tertanggal 21 Mei 2007, dibuat oleh dan dibadapan IGA Mas Seri Lestari P, SH., MKn., Notaris/PPAT di Badung, yang intinya memuat bahwa, PT. Ambara Pranata (selaku pihak kedua dalam perjanjian tersebut) diberi hak mengelola tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, juga dapat mendirikan bangunan termasuk dapat menyewakan bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik: IDA BAGUS AMBARA PUTRA (selaku pihak pertama dalam perjanjian tersebut), setempat dikenal dengan Jalan Legian No. 88 Kuta, Badung, Bali, Indonesia, yang sekarang ini di lantai 2 (dua) digunakan untuk kegiatan usaha “Vi Ai Pi Restaurant, Bar &

#### 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

Lounge”;-----

-----

7 Bahwa memang benar kemudian berdasarkan Perjanjian Hak Pengelolaan tersebut diatas Penggugat selaku Direktur Perseroan telah membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tersebut yaitu telah menyewakan bangunan lantai 2 (dua) kepada Tergugat I selaku Direktur PT. Maccaroni dan Tergugat II selaku Komisaris PT. Ambara Pranata, kedua orang tersebut bersama-sama berkedudukan sebagai pihak kedua/ penyewa;-----

8 Bahwa memang benar Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement) dibuat dan ditandatangani pada hari Jumat, tanggal 27 Juli 2007, secara dibawah tangan yang dalam merumuskan (legal drafting) diakui oleh Penggugat dan Para Tergugat dibantu oleh Austrindo Law Office, berkantor di Jl. By Pass Ngurah Rai No. 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, Bali, Indonesia, dirumuskan dalam dua bahasa yaitu Bahasa Inggris dan

Hal 63 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahasa Indonesia, untuk selanjutnya disebut

Perjanjian Sewa Menyewa;

- 9 Bahwa memang benar obyek Perjanjian Sewa Menyewa adalah sebuah bangunan pada lantai 2 (dua) dari suatu bangunan, sedangkan pada lantai 1 (satu) disewa oleh PT. Bara, yang terletak di Desa Legian, Kuta, Badung, Bali setempat dikenal dengan Jalan Legian No. 88 Kuta, Badung, Bali, yang digunakan sebagai tempat usaha “Vi Ai Pi Restaurant Bar & Lounge”, yang batas-batasnya :-----  
-----

Utara : Gang Troppozone;-----

Timur : Tanah milik Ida Bagus Putra Ambara;-----

Selatan: Gang Pura Samuan Tiga;-----

Barat : Jl. Raya Legian, Kuta, Badung, selanjutnya disebut obyek sengketa;-----

- 10 Bahwa memang benar dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dimana Penggugat selaku Direktur PT. Ambara Pranata berkedudukan sebagai pihak pertama/yang menyewakan, sedangkan Tergugat I selaku Direktur PT. Maccaroni dan Tergugat II selaku Komisaris





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

PT. Ambara Pranata secara bersama-sama  
berkedudukan sebagai pihak kedua/yang  
menyewa obyek  
sengketa;-----  
-----

11 Bahwa memang benar atas dasar Perjanjian  
Sewa Menyewa tersebut selanjutnya antara  
Penggugat dengan Tergugat I membuat dan  
menandatangani “Perjanjian  
Kerjasama” (*Joint Venture Agreement*), pada  
hari Jumat, tanggal 27 Juli 2007, dibuat secara  
dibawah tangan, yang dalam merumuskan  
(legal drafting) diakui oleh Penggugat dan  
Para Tergugat dibantu oleh Austrindo Law  
Office, berkantor di Jl. By Pass Ngurah Rai  
No. 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, Bali,  
Indonesia, dirumuskan dalam dua bahasa  
yaitu Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia,  
untuk selanjutnya disebut Perjanjian  
Kerjasama;-----

12 Bahwa memang benar sebelum  
penandatanganan perjanjian-perjanjian  
tersebut ada usul/opsi yang disampaikan/  
diucapkan oleh Tergugat I, yaitu bahwa:  
“Tergugat I baru bersedia menandatangani

Hal 65 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



perjanjian-perjanjian tersebut dengan ketentuan/ syarat, “Perjanjian Sewa Menyewa” harus terlebih dahulu ditandatangani dan harus mendudukkan I Nyoman Gede Anggara Marta selaku Komisaris PT. Ambara Pranata (Tergugat II) bersama-sama dengan Christina M Webster (Tergugat I) sebagai pihak kedua/yang menyewa obyek sengketa;-----

13 Bahwa memang benar usul dari Tergugat I terpaksa disetujui, sehingga Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II terlebih dahulu membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, dan baru kemudian Penggugat dengan Tergugat I menandatangani Perjanjian Kerjasama pada hari itu juga yaitu pada hari jumat, tanggal 27 Juli 2007, maka dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa bersifat perjanjian pokok, sedangkan Perjanjian Kerjasama bersifat perjanjian tambahan/sampiran;

14 Bahwa memang benar sebagaimana telah diuraikan di atas, Perjanjian Sewa Menyewa adalah merupakan perjanjian pokok



sedangkan Perjanjian Kerjasama adalah merupakan perjanjian tambahan/sampiran, hal ini menjadi semakin jelas dengan adanya permohonan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 1 Agustus 2012, Nomor 403/Pdt.G/2011/ PN. Dps. Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 14 Januari 2013, Nomor 1/Pdt/2013/ PT. Dps. Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 2014, Nomor: 2402 K/Pdt/2013, dimana pihak Tergugat I/ PT. Maccaroni (diwakili oleh Arturo Enrico Caruso) selaku pemohon eksekusi menyebutkan bahwa yang dimohonkan untuk dibebani sita eksekusi adalah obyek sengketa tersebut;

15 Bahwa memang benar dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 1 Agustus 2012, Nomor 403/Pdt.G/2011/ PN. Dps. Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 14 Januari 2013, Nomor 1/Pdt/2013/ PT. Dps. Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 2014, Nomor: 2402 K/Pdt/2013, sebagai pihak dalam perkara tersebut adalah Christina M

Hal 67 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



Webster selaku Direktur PT. Maccaroni sebagai Penggugat dan Ida Bagus Krisna Surya Wardana sebagai Tergugat, yang dalam perkara aquo dasar gugatan adalah "Perjanjian Kerjasama", dan ternyata dalam perkara a quo sama sekali tidak ada menyebutkan dan menyinggung "Perjanjian Sewa Menyewa" yang didalamnya memuat obyek sengketa tersebut, akan tetapi dalam permohonan eksekusi ternyata yang dimohon untuk disita adalah obyek yang termuat dalam "Perjanjian Sewa Menyewa" in casu obyek sengketa, maka dengan demikian Tergugat I/PT. Maccaroni telah mengakui dan membenarkan bahwa "Perjanjian Sewa Menyewa" berstatus sebagai perjanjian pokok sedangkan Perjanjian Kerjasama berstatus sebagai perjanjian tambahan;-----

16 Bahwa memang benar sesuai dengan Perjanjian Hak Pengelolaan, Akta Nomor 16, tanggal 21 Mei 2007, dibuat dihadapan Notaris/PPAT sebagaimana telah disebutkan di atas, maka obyek sengketa adalah sah hak sewa dan hak pengelolaan yang dimiliki oleh PT. Ambara Pranata secara bersama-sama



sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan  
oleh dan diantara Penggugat (sebagai  
Direktur) dengan Tergugat II (sebagai  
Komisaris) selaku organ perseroan;

-----  
-----

17 Bahwa memang benar oleh karena PT.  
Ambara Pranata sebagai pemilik sah hak sewa  
dan hak pengelolaan atas obyek sengketa,  
maka berdasarkan Undang Undang Nomor 40  
Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang  
berwenang dan bertanggung jawab penuh atas  
pengurusan perseroan untuk kepentingan  
perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan  
perseroan serta mewakili perseroan, baik di  
dalam maupun di luar pengadilan sesuai  
dengan ketentuan anggaran dasar adalah  
Penggugat selaku Direktur PT. Ambara  
Pranata sebagai organ perseroan; -----

18 Bahwa memang benar menurut Pasal 1 angka  
2 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007  
tentang Perseroan Terbatas, Organ Perseroan  
Terbatas adalah Rapat Umum Pemegang  
Saham (RUPS), Direksi dan Dewan  
Komisaris. Ketiga organ tersebut melakukan

Hal 69 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

metabolisme tubuh di dalam badan hukum

Perseroan Terbatas, menjalankan roda

kegiatan Perseroan Terbatas ke arah visi-

misinya. Kegiatan organ-organ itu secara

bersama-sama sebagai satu-kesatuan dan

tidak dapat dipisahkan dalam melaksanakan

fungsi dan pembuatan kebijakan, pelaksanaan

serta pengawasan

perseroan;-----

-----

19 Bahwa memang benar dalam pembuatan

Perjanjian Sewa Menyewa, hari Jumat,

tanggal 27 Juli 2007 tersebut ternyata telah

terjadi pemisahan/pemecahan organ PT.

Ambara Pranata yaitu Direktur PT. Ambara

Pranata (Penggugat) selaku pemilik/yang

menyewakan didudukan berpisah dan

berlawanan dengan Komisaris PT. Ambara

Pranata (Tergugat II) yang juga selaku

pemilik akan tetapi Tergugat II didudukan

bersama-sama dalam satu pihak dengan

Direktur PT. Maccaroni (Tergugat I) sebagai

yang menyewa obyek

sengketa;-----

--

## 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)



20 Bahwa memang benar pemecahan/pemisahan semacam ini jelas merupakan pelanggaran dan bertentangan dengan Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka perbuatan yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah telah melanggar dan/atau tidak memenuhi syarat subyektif sahny suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka Tergugat II mendukung Perjanjian tersebut dimohon untuk dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

-----

-----

21 Bahwa memang benar Tergugat II selaku pemilik hak sewa, lantas dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut berkedudukan sebagai penyewa obyek sengketa, bertindak untuk dan atas nama Komisaris PT. Ambara Pranata adalah orang (organ perusahaan) yang tidak mempunyai kewenangan bertindak untuk itu, maka Perjanjian tersebut telah melanggar syarat sahny suatu perjanjian, sehingga perjanjian tersebut patut untuk dibatalkan dengan segala akibat

Hal 71 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya;-----

---

22 Bahwa memang benar Perjanjian Sewa

Menyewa tersebut disamping tidak memenuhi

atau melanggar syarat subyektif sahny suatu

perjanjian, juga tidak memenuhi atau

melanggar asas-asas

lainnya:-----

-----

a. Bahwa memang benar dalam hukum perseroan, yang berwenang bertindak di dalam dan di luar pengadilan adalah Direktur Perseroan, kecuali Komisaris mendapat kuasa untuk mewakili Direktur Perseroan, Komisaris baru boleh berwenang untuk bertindak. Fakta hukumnya dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, Komisaris PT. Ambara Pranata (Tergugat II) tidak mendapat kuasa dari Direktur PT. Ambara Pranata (Penggugat) untuk menyewa obyek sengketa demi kepentingan perseroan tersebut;-----

b. Bahwa memang benar dengan mendudukan Tergugat II selaku Komisaris Perseroan dalam Perjanjian Sewa Menyewa sebagai pihak penyewa obyek sengketa, sehingga telah terjadi konflik kepentingan hak dan kewajiban sebagai para pihak. Bagaimana hak dan kewajiban yang dibebankan kepada pihak Tergugat II sebagai penyewa atas obyek sengketa dapat dilaksanakan, karena Tergugat II sendiri adalah termasuk dan turut serta sebagai pemilik hak sewa,

## 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

maka sejak awal Perjanjian Sewa Menyewa telah mengandung itikad tidak baik atau tindakan pura-pura (*schijnhandeling*) atau cacat yuridis, sehingga perjanjian sewa menyewa tidak pernah terlaksana, maka satu-satunya cara adalah hanya dengan cara menyatakan batal atau membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut;-----

- c. Bahwa memang benar sebelum Perjanjian Sewa Menyewa ditandatangani, Tergugat I telah mengetahui, bahwa Tergugat II bersama-sama Penggugat adalah pemilik hak sewa atas obyek sengketa, akan tetapi Tergugat I meminta (dengan sedikit “memaksa”) agar Tergugat II didudukkan bersama-sama Tergugat I sebagai pihak penyewa adalah menjadi suatu hal mustahil kalau pihak Tergugat I tidak mengetahui atau pura-pura tidak mengetahui bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat II bersama Penggugat, dengan demikian nampak ada itikad tidak baik dari Tergugat I, atau juga adanya suatu kesepakatan yang tidak murni karena kesepakatan tersebut diberikan karena adanya kekhilafan bersama (*common mistake*) (*dwaling/mistake*) sehingga oleh karena itu segala tindakan Tergugat I bersama-sama Tergugat II selaku penyewa tidak layak dilindungi oleh hukum;-----

Restatement Second Section 152 menyatakan : *where a mistake of both parties at the time of contract was made as to a basic assumption on which the contract was made has a material effect on the agreed exchange of performances, the contract is voidable*

Hal 73 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*by the adversely affected party unless he bears the risk of the mistake...*

Terjemahan bebasnya : dalam hal suatu kekhilafan dari kedua belah pihak pada saat perjanjian dibuat sehubungan dengan hakekat penerimaan dari pembuatan perjanjian, mempunyai akibat yang besar pada prestasi dan kontra prestasinya, maka perjanjian itu dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan bila ia tidak mau menanggung resiko dari kekhilafan itu... (Hardijan rusli, SH, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, 1996, h.

67) ;-----

- d. Bahwa memang benar Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa, menentukan : Pihak kedua (Tergugat I dan Tergugat II) diwajibkan membayar uang sewa sebesar Rp. 100.000.000. (seratus juta rupiah) untuk setiap tahun kepada pihak pertama (Penggugat) dalam jangka waktu sewa menyewa selama 15 (lima belas) tahun yaitu dari tanggal 27 Juli 2007 s.d. tanggal 27 Juli 2022. Akan tetapi selama jangka waktu perjanjian berlangsung (sampai gugatan ini didaftarkan) pihak kedua (Tergugat I dan Tergugat II) selaku penyewa tidak pernah melakukan pembayaran uang sewa. Tergugat I dan Tergugat II sejak perjanjian dibuat sejatinya telah berada dalam keadaan wanprestasi (tidak akan pernah membayar uang sewa menyewa), karena Tergugat II sebagai penyewa adalah juga sekaligus sebagai pemilik obyek sengketa yang berhak menyewakan, sedangkan Tergugat I berlandung dibalik status Tergugat II tersebut, maka dengan demikian perbuatan Tergugat I

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II yang demikian itu merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau dengan kata lain dari sejak awal Perjanjian Sewa Menyewa dibuat telah mengandung cacat yuridis dan karenanya patut untuk dibatalkan;-----

e Bahwa memang benar perjanjian yang dalam pelaksanaannya semata-mata digantungkan pada kemauan orang yang terikat yang membuat perjanjian tersebut, menurut Pasal 1256 KUH Perdata adalah batal. Pasal 1256 KUH Perdata menegaskan bahwa : *“Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata tergantung pada kemauan yang terikat”*. Bahwa dalam perkara ini untuk dapat dilaksanakan ketentuan Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa adalah semata-mata tergantung pada kemauan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan demikian Pasal 2 tidak pernah terlaksana, maka Perjanjian Sewa Menyewa tersebut menjadi “null and void” (batal) atau “voidable” (dapat dibatalkan);-----

f Bahwa memang benar Tergugat I sebagai penyewa obyek sengketa adalah Warga Negara Asing pemegang Passport Negara Kanada No. BC130792, Warga Negara Kanada, maka berdasarkan ketentuan Undang Undang Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Bahwa menurut

Hal 75 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang berlaku di Indonesia setiap Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Kerjasama yang objeknya tanah, dimana salah satu pihaknya orang asing, maka perjanjian harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tersebut). Bahwa untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah. Maka dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dibawah tangan atau tanpa akta otentik adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas, maka perjanjian-perjanjian tersebut patut untuk dibatalkan;----

g Bahwa memang benar oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa telah dibatalkan, maka obyek sengketa haruslah dikembalikan seperti dalam keadaan semula;-----

h Bahwa Tergugat II sudah pernah ditegor oleh Penggugat karena pelanggaran syarat subyektif kecakapan atau subyek hukum (capacity) dari suatu legal entity (Badan Hukum) Perseroan tersebut diatas;-----

23 Bahwa memang benar dalam Perjanjian Kerjasama sebagai perjanjian tambahan/sampiran pada Pasal 1 menentukan: "Para pihak dengan ini sepakat mendirikan dan menjalankan usaha restoran di Jl. Legia Kuta Bali yang akan disewa oleh para pihak". Dengan ketentuan pasal ini maka logika hukumnya

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bahwa yang disepakati (ditentukan) terlebih dahulu adalah tempat usaha (*legal seat*), apabila tempat usaha (*legal seat*) telah disepakati baru kemudian bisa melakukan usaha kerjasama pengelolaan restoran, karena tanpa adanya tempat usaha (*legal seat*) tidak mungkin (mustahil) perjanjian kerjasama mengelola restoran bisa dilaksanakan;

-----

24 Bahwa memang benar ternyata Perjanjian Sewa Menyewa yang didalamnya memuat obyek sengketa adalah lebih dulu ditandatangani sedangkan Perjanjian Kerjasama belakangan, maka sesuai asas hukum yang berlaku Perjanjian Sewa Menyewa yang lebih dulu dibuat adalah berstatus sebagai perjanjian pokok sedangkan Perjanjian Kerjasama yang belakangan berstatus sebagai perjanjian tambahan/sampiran, sehingga apabila perjanjian pokok dinyatakan dibatalkan, maka perjanjian tambahan/sampiran dengan sendirinya menjadi batal;

-----

25 Bahwa memang benar dalam “Perjanjian Kerjasama”, tanggal 27 Juli 2007, yang mendudukkan Direktur PT. Ambara Pranata/ Penggugat (sebagai pihak pertama) sedangkan Direktur PT. Maccaroni/Tergugat I dan Komisaris PT. Ambara Pranata/ Tergugat II (sebagai pihak kedua), antara lain merumuskan:-----

a Pasal 2 Perjanjian Kerjasama menentukan: “Perjanjian Kerjasama ini dimulai pada saat ditandatanganinya perjanjian ini dan akan terus berlangsung hingga

Hal 77 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibubarkan oleh para pihak”. Dengan ketentuan pasal ini maka logika hukumnya adalah bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu tidak terpenuhinya syarat “hal tertentu” tentang kapan berakhirnya perjanjian kerjasama ini adalah tidak ditentukan secara pasti. Frasa *“perjanjian ini akan terus berlangsung hingga dibubarkan oleh para pihak”* adalah bermakna bahwa jangka waktu tidak ditentukan secara pasti sehingga melanggar syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata karenanya patut untuk dibatalkan atau dinyatakan batal;-----

- b. Bahwa memang benar menurut hukum yang berlaku di Indonesia setiap Perjanjian Kerjasama yang objeknya tanah atau bangunan di atas tanah, dimana salah satu pihaknya orang asing, maka perjanjian harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tersebut). Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah. Maka dengan demikian Perjanjian Kerjasama yang dibuat

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah tangan atau tanpa akta otentik adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perjanjian tersebut patut untuk dibatalkan atau dinyatakan batal;-----

26 Bahwa memang benar oleh karena kedua Perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, mengandung perbuatan melawan hukum, mengandung itikad tidak baik, tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata sehingga cacad yuridis, maka satu-satunya jalan adalah hanya dengan membatalkan kedua perjanjian tersebut;-----

27 Bahwa berdasarkan atas posita Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatannya, Tergugat II mendukung dan sependapat agar YM. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan/ atau Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan mengadili perkara ini, berkenan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :-----

- 1 Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;-----
- 2 Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad

Hal 79 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



baik;-----

-----

3 Menyatakan hukum bahwa Tergugat I  
bersama-sama dengan Tergugat II telah  
melakukan perbuatan itikad tidak  
baik ;-----

-----

4 Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat  
II tidak pantas mendapat perlindungan  
hukum ;-----

5 Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa  
(Lease Agreement), tanggal 27 Juli 2007 dan  
Perjanjian Kerjasama (Joint Venture  
Agreement) tanggal 27 Juli 2007 tersebut  
telah melanggar syarat sahnya suatu  
perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320  
KUH

Perdata ;-----

-----

6 Menyatakan batal atau membatalkan  
Perjanjian Sewa Menyewa (Lease  
Agreement), tanggal 27 Juli 2007 dengan  
segala akibat hukumnya;

-----

7 Menyatakan batal atau membatalkan  
Perjanjian Kerjasama (Joint Venture



Agreement), tanggal 27 Juli 2007 dengan

segala akibat

hukumnya;-----

-----

8 Menyatakan obyek sengketa kembali seperti dalam keadaan semula;

9 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali;-----

10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini;-----

11 Atau : Mohon putusan yang adil menurut hukum (*ex aequo et bono*) ;

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 17 Pebruari 2016, yang amarnya sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;-----
- 2 Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menyatakan hukum bahwa Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah melakukan perbuatan itikad tidak baik ;-----
- 4 Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak pantas mendapat perlindungan hukum ;-----
- 5 Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*), tanggal 27 Juli 2007 dan Perjanjian Kerjasama (*Joint Venture Agreement*) tanggal 27 Juli 2007 tersebut telah melanggar syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata sehingga mengandung cacat hukum;-----
- 6 Membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*), tanggal 27 Juli 2007 dengan segala akibat hukumnya; -----
- 7 Membatalkan Perjanjian Kerjasama (*Joint Venture Agreement*), tanggal 27 Juli 2007 dengan segala akibat hukumnya;-----
- 8 Menyatakan obyek sengketa kembali seperti dalam keadaan semula, namun terkait dengan kepentingan pihak ketiga yang terbit akibat dari perjanjian tersebut tetap ditanggung oleh para pihak ;---
- 9 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----
- 10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebanyak Rp 401.000,-  
( Empat ratus satu ribu rupiah  
);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 519/Pdt.G/2015/PN.Dps. yang dibuat oleh I Ketut Sulendra, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa tanggal 26 Pebruari 2016 Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 17 Pebruari 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Maret 2016 dan Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 18 Maret 2016;-----

Menimbang, bahwa pihak Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tertanggal 25 April 2016 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 17 Pebruari 2016, yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 28 April 2016 dan salinannya telah diberitahukan/diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 3 Mei 2016 dan Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 3 Mei 2016;-----

Menimbang, bahwa pihak Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 25 Mei 2016 atas memori banding Pembanding semula Tergugat I terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 17 Pebruari 2016, yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 25 Mei 2016 dan salinannya telah diberitahukan/diserahkan pada Pembanding semula Tergugat I melalui Surat Delegasi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 31 Mei 2016 No.W.24.U1/2248/HK.02/5/2016 dan Turut Terbanding semula Tergugat II pada 31 Mei 2016 ;-----

Menimbang, bahwa kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 7 Maret 2016, Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 18 Maret 2016 dan kepada pihak Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2016, masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk

Hal 83 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah menyampaikan memori bandingnya yang pada pokoknya akan membahas mengenai kekeliruan dari Judex Factie Tingkat Pertama pada bagian Tentang Pertimbangan Hukumnya, sebagai berikut :-----

1 Bahwa PEMBANDING menolak terhadap pertimbangan Judex Factie tingkat pertama Hal 68 - 69 yang menyatakan:-----

*“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut :-----*

*a Bahwa dikaji dari segi praktik peradilan Indonesia dengan pedoman pada Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Juli 2001 Nomor : 2824K / Pdt / 2000, disebutkan bahwa ``adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara`;*

### 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

*b Bahwa dikaji dari segi teori, maka pendapat diatas telah sesuai dengan teori hukum secara perdata tentang asas ``legitima persona standi in judicio`` yang berarti siapapun yang merasa memiliki hak ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik Penggugat maupun*

*Tergugat ;-----*

*c Bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting ataupun justru memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termasuk dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan kewenangannya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan obscur libel;-----*

*Sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, walaupun Tergugat II adalah komisaris dari PT Ambara Pranata, namun karena Tergugat II didalilkan juga merupakan pihak dalam perjanjian yang menjadi objek sengketa, maka secara hukum tidak ada halangan bagi Penggugat untuk menggugat Tergugat II meski Tergugat II adalah komisaris PT Ambara Pranata; Sehingga eksepsi ini tidak beralasan dan patut ditolak;”-----*

Bahwa PEMBANDING menolak alasan Judex Factie Tingkat Pertama karena telah keliru mengartikan hak untuk menentukan siapa. Yang dimaksud hak diatas adalah Penggugat/TERBANDING berhak untuk menentukan siapa saja tapi tidak berarti Penggugat/TERBANDING dapat mengajukan gugatan kepada siapa saja termasuk ke dirinya sendiri, karena ketika dia mengajukan gugatan kepada dirinya sendiri maka Penggugat/TERBANDING telah melakukan hal yang tidak benar, dan

Hal 85 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakali hukum. Seperti yang terjadi dalam perkara ini karena mereka satu pihak, maka semua yang dinyatakan oleh Penggugat/TERBANDING maka dibenarkan oleh Tergugat II/TURUT TERBANDING dan di hal tersebut di akomodir oleh Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama (Vide halaman 73) kami kutip *“Menimbang, bahwa sementara Tergugat II dalam jawabannya membenarkan dalil-dalil gugatan Pengugat”* dan hal ini terdapat di beberapa bagian pertimbangan hokum ;-----

1 Bahwa PEMBANDING menolak terhadap pertimbangan Judex Factie tingkat pertama Hal 68 - 69 yang menyatakan:-----

*“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;-----*

*Bahwa meskipun HIR dan RBG tidak mengatur tentang kumulasi gugatan, akan tetapi jika antara masing-masing perkara terdapat hubungan erat, penggabungan tiga atau beberapa perkara dapat dibenarkan untuk memudahkan proses dan menghindari adanya putusan-putusan yang saling bertentangan, hal ini berdasarkan Putusan Mahkkamah Agung RI No. 880 K/Sip/1970; Dan sebagaimana disebutkan oleh Yahya Harahap dalam bukunya, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2008, hal. 103, bahwa menurut praktek peradilan, sudah lama menerapkan penggabungan gugatan dengan catatan antara gugatan-gugatan tersebut terdapat hubungan erat; Sehingga meskipun perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian kerja sama yang digugat oleh Penggugat untuk pembatalannya berbeda pihaknya, dimana dalam perjanjian sewa menyewa pihak-pihaknya adalah Penggugat sebagai pihak yang menyewakan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II selaku*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*penyewa, sementara dalam perjanjian kerja sama, pihaknya adalah Penggugat dan Tergugat I saja, hal tersebut tidak menjadikan gugatan menjadi kabur (obsuur libel) karena Tergugat II tidak memiliki kapasitas hukum untuk digugat; Sebab kedua perjanjian yang dibuat pada tanggal 27 Juli 2007 tersebut memiliki hubungan yang erat dan saling terkait, dimana satu perjanjian menerbitkan perjanjian yang lainnya; Oleh karenanya, berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat I tidak beralasan dan patut ditolak;” -----*

Bahwa PEMBANDING menolak dan tidak sependapat dengan alasan judex factie tingkat pertama karena telah keliru dengan alasan sebagai berikut: Tidak melarang kumulasi tapi harus jelas kumulasi yang dilakukan, tidak mengakali hukum, dengan mengetahui bahwa suatu perjanjian yang telah disahkan oleh putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung (Vide No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps jo. 1/Pdt/2013/PT.Dps Jo. No. 2402 K/Pdt/2013) kemudian dibatalkan dengan gugatan ke Pengadilan Negeri sungguh aneh tapi terjadi dalam perkara ini. Karena PENGGUGAT tahu ada putusan MA yang telah mensahkan kemudian berputar dengan alasan perjanjian bersifat turunan, padahal argumentasi yang sama sudah pernah dipertimbangkan dalam perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut (*inkracht van gewijsde*) vide Putusan No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps hlm. 35 yang menyatakan:

*“Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat mendalilkan bahwa Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Juli 2007 merupakan perjanjian assesoir dari perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Sewa Menyewa*

Hal 87 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*(Lease Agreement) yang dibuat dibawah tangan pada hari Jumat tanggal 27 Juli 2017 kemudian didaftarkan (gawaarmerk) pada hari Sabtu tanggal 28 Juli 2007 oleh Eddy Nyoman Winarta SH Notaris Kuta di Badung, masing masing diberi No. 2068/Pendaftaran/2007 untuk perjanjian Kerja Sama (Joint Venture Agreement) dan No. 2069/pendaftaran/2007 untuk perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement), kedua perjanjian tersebut tidak dapat dipisahkan”-----*

2 Bahwa terhadap pertimbangan Judex Factie tingkat pertama Hal 74 yang menyatakan:-----

*“Sedangkan bukti surat bertanda T.I – 1, T.I – 3, T.I – 4c, T.I – 5, T.I – 7, T.I – 8a, T.I – 8b tersebut diatas tidak disesuaikan dengan aslinya, demikian pula bukti surat T.II – 10 tidak disesuaikan dengan aslinya, namun semuanya sudah bermeterai cukup; Sehingga secara yuridis formal bukanlah merupakan alat bukti yang sah dan patut dikesampingkan;” -----*

Bahwa PEMBANDING menolak dan tidak sependapat dengan alasan judex factie tingkat pertama karena telah keliru dengan alasan sebagai berikut: Bahwa bukti-bukti tersebut adalah bukti putusan pengadilan yang diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum dan telah dunduh di website Mahkamah Agung dan tidak dibantah oleh Penggugat karena memang tidak terbantahkan, Judex Factie tingkat pertama telah menafikan produk dari badan peradilan yang sama (Putusan Pengadilan Negeri Denpasar) bahkan sampai pada putusan tingkat banding (Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar) dan putusan Kasasi (Mahkamah Agung RI)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tidak mengakui putusan-putusan yang mempunyai sifat publik tersebut padahal putusan-putusan tersebut adalah putusan yang dibacakan terbuka untuk umum.-----

3 Bahwa terhadap pertimbangan Judex Factie tingkat pertama Hal 86 - 87 yang menyatakan:-----

*“Menimbang, bahwa sementara dari bukti Tergugat I yang berkaitan langsung dengan perjanjian sewa menyewa tidak ada karena bukti Tergugat I yaitu bukti T.I – 2, berupa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 245/Pdt.G/2010/PN Dps tanggal 25 April 2011, antara PT. Ambara Pranata sebagai Penggugat, lawan PT. Maccaroni sebagai Tergugat dalam amarnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima; Dengan dinyatakan tidak dapat diterima, maka keadaan perkara masih seperti sebelum ada gugatan; Bukti T.I – 3a, bukti T.I – 3b, berupa Putusan No. 38/Pdt.G/2010/PN Dps tanggal 21 Maret 2011, antara PT. Maccaroni sebagai Penggugat, lawan PT. Ambara Pranata, Dk sebagai Para Tergugat, Putusan No. 96/PDT/2011/PT.DPS tanggal 2 Maret 2012; Putusan tersebut amarnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima; Bahwa dalam bukti T.I - 3c sebagai bukti pendukung juga menguatkan bukti T.I -3a; Dengan dinyatakan tidak dapat diterima, maka keadaan perkara masih seperti sebelum ada gugatan; Sedangkan bukti T.I – 4a, bukti T.I – 4b, berupa Putusan No. 506/Pdt.G/2010/PN Dps tanggal 21 Maret 2011, antara Christina M. Webster sebagai Penggugat lawan PT Ambara Pranata,dk sebagai Tergugat dan Putusan No. 72/PDT/2011/PT.DPS tanggal 24 Nopember 2011, dengan amar mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan menghukum Tergugat untuk mengembalikan alat-alat sound system dan membayar ganti rugi*

Hal 89 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat sebesar Rp. 1.437.100,- (satu juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu seratus); Bukti tersebut tidak berkaitan dengan gugatan pembatalan perjanjian karena cacat hukum yang diajukan Penggugat, sehingga tidak dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat; Terhadap bukti T.I – 6a, bukti T.I – 6b, bukti T.I – 6c, berupa Putusan No. 403/Pdt.G/2011/PN Dps tanggal 1 Agustus 2012, antara Christina M. Webster sebagai Penggugat, lawan PT. Ambara Pranata sebagai Tergugat, Putusan No. 1/PDT/2013/PT.DPS tanggal 26 Pebruari 2013, Putusan No. 2402 K/Pdt/2013 tanggal 22 Januari 2014 ; Dalam amarnya bukti-bukti ini menyatakan sah perjanjian kerja sama tanggal 27 Juli 2007, PT. Ambara Pranata dinyatakan wanprestasi dan dihukum membayar ganti rugi ; Bahwa putusan tersebut adalah mengenai perjanjian kerja sama dan bukan mengenai perjanjian sewa menyewa; Sehingga berdasarkan pertimbangan diatas, bukti-bukti Tergugat I tersebut tidak dapat membantah bukti-bukti dari Penggugat mengenai cacat hukumnya perjanjian sewa menyewa tersebut;”-----

Bahwa PEMBANDING menolak dan tidak sependapat dengan alasan Judex Factie Tingkat Pertama karena telah keliru dengan alasan sebagai berikut: Bahwa disinilah kekeliruan penarikan kesimpulan, tanpa melihat secara keseluruhan, bukti-bukti putusan diajukan untuk menunjukan niat buruk dari TERMOHON Banding dan TURUT TERBANDING. Bagaimana perjanjian yang dibuat tahun 2007 baru dibatalkan pada tahun 2015. Setelah 8 Tahun berjalan,-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pembatalan diajukan dikarenakan untuk menghindari ada putusan No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps jo. 1/Pdt/2013/PT.Dps Jo. No. 2402 K/Pdt/2013 yang telah menyatakan sah perjanjian kerja sama dan telah keluar penetapan eksekusinya.-----

Bahwa dengan putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan perjanjian batal padahal telah diperiksa dan diputus oleh Mahkamah Agung adalah preseden yang sangat buruk (padahal alasan yang sama sudah pernah diperiksa oleh putusan Mahkamah Agung) dan ini akan menyebabkan pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan Mahkamah Agung akan bercermin dari putusan Pengadilan Negeri Denpasar ini (Bahwa kami sedang berpikir apakah Pihak PEMBANDING harus mengajukan eksaminasi ke Komisi Yudisial sebagai pihak diluar peradilan untuk memeriksa terobosan pembatalan putusan Mahkamah Agung yang baru seperti ini).-----

Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri) telah mendukung tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*) yang dilakukan oleh TERMOHON BANDING, dengan menafikan fakta-fakta adanya putusan-putusan yang berkaitan yaitu yang paling utama putusan pidana No.39/PID/2013/PT.DPS. Jo. No. 404 /Pid.B/2012PN.Dps. yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan (2) putusan sampai tingkat Mahkamah Agung yaitu Putusan Perbuatan Melawan Hukum No. 506/Pdt.G/2010/PN.Dps Jo. No. 72/Pdt/2011/PT.DPS Jo. No. 1344 K/Pdt/2012. Dan Putusan Wanprestasi No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps jo. 1/Pdt/2013/PT.Dps Jo. No. 2402 K/Pdt/2013.-----

Hal 91 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Bahwa PEMBANDING menolak terhadap pertimbangan Judex Factie

tingkat pertama Hal 88 - 89 yang menyatakan:-----

*“Menimbang, bahwa lebih lanjut jika dihubungkan antara perjanjian sewa menyewa dengan kerja sama tersebut terkait waktu pembuatan dan objek yang sama, maka patut dipersangkakan bahwa kedua perjanjian tersebut memiliki hubungan atau keterkaitan; Karena dengan mencermati kedua bukti tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa dan kerja sama dibuat pada hari yang sama yaitu tanggal 27 Juli 2007, dimana yang dibuat pertama adalah perjanjian sewa menyewa lokasi / tempat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan perjanjian kerja sama untuk membuat usaha Vi Ai Pi Restaurant Bar & Lounge antara Penggugat dengan Tergugat I di lokasi yang di perjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu di di Desa Legian, Kuta, Badung, Bali setempat dikenal dengan Jalan Legian No. 88 Kuta, Badung, Bali; Bahwa Tergugat I sama sekali tidak mengajukan bantahan terkait dalil bahwa perjanjian sewa menyewa dibuat terlebih dahulu baru kemudian dibuat perjanjian kerja sama;-----*

*Menimbang, bahwa dihubungkan dengan pendapat ahli Dr I Ketut Westra, SH.,MH, yang menyatakan bahwa terhadap perjanjian yang dibuat oleh PT, bila ada 2 perjanjian dibuat pada saat dan tanggal yang sama, yang mana perjanjian pokok dan yang mana perjanjian sampingan dilihat konstruksi hukumnya; Untuk perkara ini, perjanjian pokoknya adalah sewa menyewa, karena logikanya harus menyewa tempat dahulu untuk dapat dilakukan sebuah kerja sama, sehingga substansi pokok*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perjanjian tersebut adalah perjanjian sewa menyewa, sedangkan perjanjian sampingannya adalah perjanjian kerja sama; Bila perjanjian pokoknya sah, maka segala perbuatan yang lahir dalam perjanjian pokok sah juga; Namun jika perjanjian pokok tidak sah, maka perjanjian sampingan tidak sah;-----*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka dapat disimpulkan perjanjian sewa menyewa dan perjanjian kerja sama memiliki hubungan yaitu perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian yang pertama atau pokok yang diikuti dengan perjanjian kerja sama sebagai perjanjian kedua atau sampingan; Dengan demikian apabila perjanjian pertama atau pokok yaitu sewa menyewa telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato sehingga mengandung cacat hukum, maka perjanjian kedua atau sampingan yaitu perjanjian kerja sama secara mutatis mutandis juga telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato dan mengandung cacat hukum;”-----*

Bahwa PEMBANDING menolak dan tidak sependapat dengan alasan judex factie tingkat pertama karena telah keliru dengan alasan sebagai berikut: Bahwa bagaimana dikarenakan dibuat pada hari dan tanggal yang sama membuat perjanjian tersebut menjadi perjanjian yang bersifat pokok dan turunan (*accessoir*) walaupun pihaknya berbeda. Bahwa contoh klasik dari perjanjian pokok dan *accessoir* adalah perjanjian hutang piutang dan perjanjian hak tanggungan, dimana apabila hutang piutang selesai atau perjanjian hak tanggungan, dimana apabila hutang piutang selesai atau tidak ada lagi maka perjanjian hak tanggungan menjadi selesai, karena

Hal 93 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian hak tanggungan tidak mengatur hak dan kewajiban tersendiri tapi bergantung pada perjanjian pokoknya. Dalam perkara ini perjanjian sewa menyewa mengatur hak dan kewajiban sendiri dan perjanjian kerja sama mengatur hak dan kewajiban secara tersendiri, jadi perjanjian tersebut tidak akan saling meniadakan justru apabila akan melihat keterkaitannya, logika yang benar adalah Perjanjian Kerja Sama dahulu kemudian perjanjian sewa menyewa. Karena logika dasarnya adalah Para Pihak bekerja sama dahulu kemudian mencari dan menentukan sewa menyewa bukan sebaliknya sewa menyewa dahulu baru kerjas sama. Sewa menyewa adalah dalam rangka kerja sama bukan karena ada sewa menyewa maka bekerja sama, kalau tidak ada kerja sama tidak akan sewa menyewa, untuk apa ada sewa menyewa kalau tidak akan kerja sama. Makanya waktu didaftarkan (gewaarmek) pada hari Sabtu tanggal 28 Juli 2007 oleh Eddy Nyoman Winarta SH Notaris Kuta di Badung, masing masing diberi No. 2068/Pendaftaran/2007 untuk perjanjian Kerja Sama (Joint Venture Agreement) dan No. 2069/pendaftaran/2007 untuk perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement) Nomor pendaftaran Kerja sama lebih dahulu dari nomor sewa menyewa. (Logika jangan di bolak balik).-----

Bahwa harus diingat kedua perjanjian tersebut sudah berjalan isinya yaitu hak dan kewajiban sudah dilaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian kerja sama telah dilaksanakan oleh PEMBANDING.-----

Bahwa bagaimana perjanjian sewa-menyewa yang batal menyebabkan perjanjian kerja sama menjadi batal padahal:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Bahwa perjanjian kerja sama telah disahkan dalam suatu putusan  
Mahkamah Agung.-----

2 Bahwa Hak dan kewajiban dalam perjanjian telah dilaksanakan dan  
telah terbukti dilanggar.-----

Bahwa PEMBANDING telah menyetor dan melaksanakan kewajiban  
sedangkan TERBANDING telah melaksanakan juga sebagian tapi karena  
ketamakan tempat usaha yang harusnya dikelola oleh PEMBANDING  
direbut dan dikuasai secara melawan hukum hal-hal tersebut telah  
dibuktikan oleh Putusan Pidana No.39/PID/2013/PT.DPS. Jo. No. 404 /  
Pid.B/2012PN.Dps. dan Putusan Perbuatan Melawan Hukum No. 506/  
Pdt.G/2010/PN.Dps Jo. No. 72/Pdt/2011/PT.Dps. Jo. No. 1344 K/  
Pdt/2012. Dan Putusan Wanprestasi No. 403/Pdt.G/2011/PN.Dps. Jo. 1/  
Pdt/2013/PT.Dps. Jo. No. 2402 K/Pdt/2013.-----

Bahwa judex factie tingkat pertama tidak dapat membedakan batal demi  
hukum dan batal, yang masing-masing mempunyai dampak yang berbeda  
pada akibat hukumnya. -----

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah cukup alasan dan dasar  
hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus  
perkara *a quo* agar berkenan untuk memutus sebagai  
berikut:-----

1 Menerima permohonan banding dari PEMOHON BANDING untuk  
seluruhnya;-----

--

Hal 95 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 298/

Pdt.G/2005/PN/Jkt.Pst tertanggal 6 Desember 2006 yang dimohonkan

banding tersebut;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

(*ex aequo et bono*).-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan  
kontra memori banding atas memori banding Pembanding semula Tergugat I,  
yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- 1 Bahwa Terbanding/Penggugat Asal berpendapat, pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 519/Pdt. G/2015/PN. Dps., tanggal 17 Pebruari 2016 adalah sudah tepat dan benar, maka alasan-alasan dan keberatan-keberatan yang diuraikan dalam memori bandingnya Tergugat I/Pembanding, harus ditolak;-----
- 2 Bahwa fakta, bukti-bukti dan fakta hukum yang ada dan muncul dalam persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah memberi pertimbangan hukum secara tepat dan benar, dan juga Amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 519/Pdt.G/2015/PN. Dps, tanggal 17 Pebruari 2016 sudah tetap dan benar, maka patut untuk dipertahankan;-----
- 3 Bahwa alasan memori banding angka 1 yang intinya keberatan atas digugatnya I Nyoman Gede Anggara Marta, Komisaris PT. Ambara Pranata yang didudukkan sebagai Tergugat II, harus ditolak. Penggugat bukan mengajukan gugatan kepada dirinya sendiri, akan tetapi kepada I Nyoman Gede Anggara Marta yang pada saat menandatangani

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement) tanggal 27 Juli 2007 (P-1 = T.II-1) yang dibuat secara dibawah tangan tersebut dia bertindak sebagai Komisaris PT. Ambara Pranata, dan salah seorang yang ditempatkan (menjadi) saksi dalam perjanjian-perjanjian tersebut adalah Arturo Enrico Caruso yang dalam perkara ini sebagai Tergugat II/Pembanding mewakili dan sebagai Direktur PT. Maccaroni. Bahwa tentang hal ini Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum sebagai berikut: *“walaupun Tergugat II adalah Komisaris PT. Ambara Pranata, namun karena Tergugat II didalilkan juga merupakan pihak dalam perjanjian yang menjadi obyek sengketa, maka secara hukum tidak ada halangan bagi Penggugat untuk menggugat Tergugat II meski Tergugat II adalah Komisaris PT. Ambara Pranata, sehingga eksepsi ini tidak beralasan dan patut ditolak”*. Pertimbangan hukum judex factie hal. 68-69 tersebut adalah telah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut patut untuk digunakan dan diambilalih sebagai pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini;-----

- 4 Bahwa alasan keberatan memori banding angka 2, yang intinya keberatan atas kumulasi gugatan, haruslah ditolak. Bahwa tentang alasan keberatan memori banding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan pertimbangan hukum secara tepat dan benar sebagaimana diuraikan pada hal. 69-70, maka pertimbangan hukum tersebut patut untuk digunakan dan diambilalih sebagai pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini;-----

Hal 97 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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

5 Bahwa selama ini beberapa perkara yang terjadi antara PT. Maccaroni

(ada yang diwakili oleh CHRISTINA M WEBSTER ada yang diwakili

oleh ARTURO ENRICO CARUSO) dengan PT. Ambara Pranata, tidak

terkecuali dan termasuk perkara ini adalah sebagai akibat dari sebab

adanya dan ditanda tangannya Perjanjian Sewa Menyewa (Lease

Agreement) tanggal 27 Juli 2007 (Bukti P-1 = T.II-1) sebagai perjanjian

pokok, dan Perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement) tanggal 27

Juli 2007 (Bukti P-2 = T.II-2) sebagai perjanjian assesoir, dibuat secara

dibawah tangan dan salah seorang yang menjadi saksi dalam keduanya

perjanjian tersebut adalah ARTURO ENRICO CARUSO (Tergugat I/

Pembanding), yang sejak awal cacad hukum. Bahwa kedua perjanjian

tersebut yang dibuat pada tanggal 27 Juli 2007 mempunyai hubungan

yang sangat erat dan saling terkait, dimana satu perjanjian menerbitkan

perjanjian yang lainnya, oleh karenanya berdasarkan uraian

pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat I tidak beralasan dan patut

untuk ditolak, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim pada hal. 70

tersebut patut untuk digunakan dan diambilalih sebagai pertimbangan

hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang

memeriksa dan mengadili perkara

ini;-----

6 Bahwa alasan keberatan memori banding angka 3 yang intinya

mengenai alat bukti yang tidak sesuai dengan aslinya, keberatan ini

harus ditolak. Majelis telah mempertimbangkan alat bukti tersebut

secara tepat dan benar, karena bukti-bukti Tergugat I/Pembanding

tersebut yang tidak disesuaikan aslinya, sehingga secara yuridis formal

bukanlah merupakan alat bukti yang sah dan patut dikesampingkan.

## 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 bukti-bukti Tergugat I/Pembanding tersebut diambil dari Situs Internet Mahkamah Agung, sehingga tidak ada lembaga/institusi/panitera pengadilan yang bertanggung jawab atas bukti Tergugat I/Pembanding tersebut. Bahwa untuk sahnya salinan/fotocopy putusan pengadilan yang dijadikan alat bukti dalam persidangan, wajib memuat catatan pengesahan panitera pengadilan, yang dalam perkara ini pengesahan dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar dengan memberi catatan dengan kata-kata antara lain: *“Dicatat disini bahwa fotocopy/salinan resmi putusan pengadilan ini, diberikan dan atas permintaan : (disebutkan yang meminta), dengan rincian biaya sebagai berikut, Cap dan tanda tangan Panitera Pengadilan Negeri Denpasar”*. Bahwa ternyata alat bukti Tergugat I/Pembanding yaitu T.I-1, T.I-3c, T.I-4c, T.I-5, T.I-7, T.I-8a dan T.I-8b tersebut tidak disesuaikan dengan aslinya dan tidak berisi catatan pengesahan dari Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, sehingga secara juridis formal bukanlah alat bukti yang sah dan patut dikesampingkan, dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hal. 74 adalah telah tepat dan benar. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, patut untuk diambil dan digunakan sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini. Bahwa alat bukti fotocopy yang tidak ada aslinya adalah patut untuk dikesampingkan (vide *Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985* yang doktrin hukumnya menyatakan: *“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.”*, Putusan No.: 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17

Hal 99 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1998, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

*“Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata), Putusan Nomor : 3609 K/Pdt/1985, tertanggal 9 Desember 1987, yang berbunyi sebagai berikut : “Surat bukti yang hanya foto copy dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena itu bukti tersebut harus dikesampingkan”. Putusan Nomor : 701 K/Sip/1974, tanggal 1 Maret 1974, yang berbunyi sebagai berikut: “Karena judex facti mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedangkan terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, maka judex facti sebenarnya telah memutus perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”. Bahwa apabila Majelis Hakim dalam perkara ini memutus perkara ini berdasarkan alat bukti surat yang tidak sah dan tidak ada aslinya, maka Majelis Hakim telah melanggar hukum acara perdata yang berlaku. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara ini sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut patut untuk digunakan dan diambilalih sebagai pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, maka keberatan tersebut harus ditolak;-----*

- 7 Bahwa alasan/keberatan memori banding angka 4, harus ditolak. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hal. 86-87 adalah sudah tepat dan benar, karena putusan pengadilan yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amarnya menyatakan “gugatan tidak dapat diterima”, maka keadaan perkara masih seperti sebelum adanya gugatan. Bahwa putusan yang amarnya menyatakan “gugatan tidak dapat diterima”, tidak mempunyai akibat hukum, dan terhadap putusan semacam ini pihak-pihak dalam perkara tersebut dapat mengajukan gugatan baru;-----

- 8 Bahwa diajukan perkara ini bukan untuk menghindari adanya Putusan No. 403/Pdt. G/2011/PN. Dps Jo. Putusan No. 1/Pdt/2013/PT. Dps Jo. Putusan 2402 K/Pdt/2013. Bahwa perkara ini diajukan adalah karena memang benar sejak dibuatnya Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Kerjasama tersebut sudah mengandung cacad hukum, melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan karenanya patut untuk dibatalkan atau dinyatakan batal. Bahwa meskipun telah ada putusan yang menyatakan Perjanjian Kerjasama adalah sah, akan tetapi apabila dikemudian hari dinyatakan batal oleh badan peradilan karena cacad hukum dan melanggar pasal 1320 KUH Perdata, maka keputusan yang terakhir yang mempunyai kedudukan yang lebih kuat. Bahwa putusan 403/Pdt. G/2011/PN. Dps Jo. Putusan No. 1/Pdt/2013/PT. Dps Jo. Putusan 2402 K/Pdt/2013 adalah mengenai perjanjian kerjasama dan bukan mengenai perjanjian sewa menyewa. Pertimbangan hukum Majelis Hakim hal. 87 menyatakan : *“Bahwa putusan tersebut adalah mengenai perjanjian kerja sama dan bukan mengenai perjanjian sewa menyewa, sehingga berdasarkan pertimbangan diatas bukti-bukti Tergugat I tersebut tidak dapat membantah bukti-bukti dari Penggugat, mengenai cacad hukum perjanjian sewa menyewa trersebut”*. Pertimbangan hukum tersebut adalah telah tepat dan benar, maka patut

Hal 101 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

untuk digunakan dan diambilalih sebagai pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, maka dengan demikian alasan dan keberatan tersebut harus ditolak;-----

- 9 Bahwa alasan/keberatan memori banding angka 5, yang intinya keberatan atas pertimbangan hukum yang menyatakan yaitu *“perjanjian sewa menyewa telah melanggar Pasal 1320 KUH Perdata sehingga mengandung cacat hukum, maka perjanjian kedua atau sampingan yaitu perjanjian kerjasama secara mutatis mutandis juga telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan mengandung cacat hukum”*. Alasan pembanding adalah mengenai *“waktu pendaftaran (gewaarmekt) perjanjian, pada hari Sabtu tanggal 28 Juli 2007 masing-masing diberi nomor 2068/Pendaftaran/ 2007 ..... dstnya”*, Bahwa pendaftaran (gewaarmekt) atas perjanjian di bawah tangan tidak mempunyai akibat hukum, maka alasan keberatan ini harus ditolak. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar hal. 88-89 telah tepat dan benar. Bahwa selama persidangan, Tergugat I/Pembanding tidak membantah dalil pokok gugatan Penggugat yaitu bahwa perjanjian sewa menyewa dibuat terlebih dahulu dan baru kemudian dibuat perjanjian kerjasama. Dalam hukum acara perdata hal-hal yang tidak dibantah adalah sama artinya dengan mengakui dan membenarkan, maka dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa/ Lease Agreement tanggal 27 Juli 2007 adalah dibuat lebih dahulu, baru kemudian Perjanjian Kerjasama/Joint Venture Agreement tanggal 27 Juli 2007, sebagaimana keterangan ahli Dr. I Ketut Westra, SH., MH. dibawah sumpah menerangkan/berpendapat *“bahwa apabila*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada 2 (dua) perjanjian pada saat dan tanggal yang sama, yang mana perjanjian pokok dan yang mana perjanjian sampingan dilihat konstruksi hukumnya. Untuk perkara ini perjanjian pokoknya adalah sewa menyewa, karena logikanya menyewa tempat lebih dahulu untuk dapat dilakukan sebuah kerjasama, sehingga substansi pokok perjanjian tersebut adalah perjanjian sewa menyewa, sedangkan perjanjian sampingannya adalah perjanjian kerjasama. Bila perjanjian pokoknya sah maka segala perbuatan yang lahir dari perjanjian pokok sah juga. Namun jika perjanjian pokok tidak sah, maka perjanjian sampingan tidak sah". Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa sebagai perjanjian pokok dinyatakan batal, maka Perjanjian Kerjasama juga menjadi batal dengan sendirinya. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim adalah telah tepat dan benar, maka patut untuk digunakan dan diambilalih sebagai pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini;-----

10 Bahwa alasan dan keberatan selain dan selebihnya karena tidak relevan dan tidak substansial, lagipula pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sudah tepat dan benar, maka alasan keberatan Tergugat I/Pembanding haruslah ditolak seluruhnya;-----

Akhirnya Terbanding/Penggugat Asal memohon Kepada YM Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

Hal 103 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;-----  
-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 17 Pebruari 2016, No. 519/Pdt. G/2015/PN. Dps yang dimohonkan banding tersebut;-----
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama memori Banding Pembanding semula Tergugat I, kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat dihubungkan dengan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 17 Pebruari 2016 beserta berkas perkara tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak terdapat hal-hal yang baru dalam memori Banding Pembanding semula Tergugat I dan telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, namun Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama baik mengenai pertimbangan dalam bagian eksepsi maupun dalam pertimbangan mengenai pokok perkara dengan alasan sebagaimana dibawah ini ;-----

**Dalam Eksepsi :** -----

- 1 Bahwa Penggugat tidak dapat menggugat Tergugat II



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat tidak bisa menggugat Tergugat II yang notabene bersama-sama dengan Penggugat bertindak untuk PT Ambara Pranata; Sehingga dalam hal ini, Penggugat juga menyatakan dirinya wanprestasi;-----

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Penggugat membantah dalil tersebut dengan menyatakan bahwa adalah menjadi hak Penggugat untuk menggugat siapa saja yang dianggap merugikan Penggugat; Dan terhadap bantahan tersebut Tergugat I dalam dupliknya bertetap dengan eksepsinya;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut :-----

a Bahwa dikaji dari segi praktik peradilan Indonesia dengan pedoman pada Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Juli 2001 Nomor : 2824K / Pdt / 2000, disebutkan bahwa ``adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara;-----  
-----

b Bahwa dikaji dari segi teori, maka pendapat diatas telah sesuai dengan teori hukum secara perdata tentang asas ``*legitima persona standi in judicio*`` yang berarti siapapun yang merasa memiliki hak ingin mempertahankannya, maka

Hal 105 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ia berhak bertindak selaku pihak, baik Penggugat maupun

Tergugat ;-----

c Bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting ataupun justru memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termasuk dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan kewenangannya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan *obscur libel*;-----

Sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, walaupun Tergugat II adalah komisaris dari PT Ambara Pranata, namun karena Tergugat II didalilkan juga merupakan pihak dalam perjanjian yang menjadi objek sengketa, maka secara hukum tidak ada halangan bagi Penggugat untuk menggugat Tergugat II meski Tergugat II adalah komisaris PT Ambara Pranata; Sehingga eksepsi ini tidak beralasan dan patut ditolak;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan tersebut diatas, karena dengan mendudukan Turut Terbanding semula Tergugat II selaku komisaris PT Ambara Pranata yang merupakan salah satu organ PT Ambara Pranata, berarti Terbanding semula Penggugat telah menggugat dirinya sendiri sebagai badan hukum perseroan dan tentunya menimbulkan perbenturan kepentingan dalam perkara ini, disatu sisi PT Ambara Pranata berkedudukan sebagai Penggugat dan disisi lain PT Ambara Pranata sebagai Tergugat II. Disamping itu meski dalam Perjanjian Sewa Menyewa, tertanggal 27 Juli 2007 (bukti P – 1), tertera Turut Terbanding semula Tergugat II sebagai pihak dalam perjanjian yang berkedudukan sebagai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

komisaris PT Ambara Pranata, tentunya tidak dapat ditafsirkan tindakannya tersebut adalah untuk dan atas nama perseroan karena Turut Terbanding semula Tergugat II selaku komisaris perseroan tersebut tidak berwenang secara hukum membuat perjanjian dengan pihak ketiga ataupun dengan perseroan itu sendiri, karena hal tersebut bertentangan dengan Pasal 98 ayat (1) Jo Pasal 108 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 11 ayat (3) Jo Pasal (14) Akta Pendirian PT. AMBARA PRANATA Nomor 24 Tanggal 12 April 2007 (bukti P-3) dan Pasal 12 Jo Pasal 15 Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. AMBARA PRANATA Nomor 8 Tanggal 27 Oktober 2009 (bukti P-4), yang pada pokoknya mengamanatkan bahwa yang berhak untuk mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan serta menjalankan segala tindakan baik mengenai kepengurusan maupun kepemilikan adalah Tugas dan wewenang dari Direksi sedangkan Tugas dan wewenang Komisaris adalah melakukan pengawasan atas kebijakan direksi dalam menjalankan perseroan serta memberikan nasihat pada direksi. Sehingga tindakan Turut Terbanding semula Tergugat II dalam perjanjian tersebut tidak dapat diartikan dalam kedudukannya sebagai komisaris PT Ambara Pranata tetapi adalah sebagai diri pribadi, dan seharusnya Terbanding semula Penggugat mengugat Turut Terbanding semula Tergugat II dalam kedudukannya selaku diri pribadi dan bukan dalam kedudukannya sebagai organ perseroan tersebut. Dengan demikian gugatan Terbanding semula Penggugat dalam perkara a quo yang mengugat Turut Terbanding semula Tergugat II selaku komisaris PT Ambara Pranata adalah tidak tepat karenanya eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I beralasan menurut hukum dan

Hal 107 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut

untuk

diterima ;-----

1 Penggugat mengajukan dua gugatan dengan Tergugat yang  
tidak memiliki kapasitas  
hukum;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan Penggugat telah  
menggabungkan gugatannya berupa wanprestasi perjanjian sewa menyewa  
dengan perjanjian kerja sama yang berbeda pihaknya dalam satu gugatan;  
Dimana dalam perjanjian sewa menyewa, yang menjadi pihak adalah  
Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan dalam perjanjian kerja sama,  
pihaknya adalah Penggugat dan Tergugat I, sehingga hal tersebut melanggar  
hukum acara perdata;-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut dibantah oleh Penggugat dalam  
repliknya dengan menyatakan bahwa perjanjian tersebut dibuat pada hari dan  
tanggal yang sama sehingga tidak dapat dipisahkan, lagipula gugatan yang  
Penggugat ajukan adalah mengenai pembatalan perjanjian-perjanjian tersebut  
yang melanggar syarat sah nya  
perjanjian;-----

Atas bantahan tersebut Tergugat I dalam dupliknya bertetap dengan  
eksepsinya;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim  
mempertimbangkan sebagai berikut ;-----

Bahwa meskipun HIR dan RBG tidak mengatur tentang kumulasi gugatan,  
akan tetapi jika antara masing-masing perkara terdapat hubungan erat,

## 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

penggabungan tiga atau beberapa perkara dapat dibenarkan untuk memudahkan proses dan menghindari adanya putusan-putusan yang saling bertentangan, hal ini berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 880 K/Sip/1970; Dan sebagaimana disebutkan oleh Yahya Harahap dalam bukunya, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2008, hal. 103, bahwa menurut praktek peradilan, sudah lama menerapkan penggabungan gugatan dengan catatan antara gugatan-gugatan tersebut terdapat hubungan erat; Sehingga meskipun perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian kerja sama yang digugat oleh Penggugat untuk pembatalannya berbeda pihaknya, dimana dalam perjanjian sewa menyewa pihak-pihaknya adalah Penggugat sebagai pihak yang menyewakan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II selaku penyewa, sementara dalam perjanjian kerja sama, pihaknya adalah Penggugat dan Tergugat I saja, hal tersebut tidak menjadikan gugatan menjadi kabur (*obscur libel*) karena Tergugat II tidak memiliki kapasitas hukum untuk digugat; Sebab kedua perjanjian yang dibuat pada tanggal 27 Juli 2007 tersebut memiliki hubungan yang erat dan saling terkait, dimana satu perjanjian menerbitkan perjanjian yang lainnya; Oleh karenanya, berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat I tidak beralasan dan patut ditolak;-----

Menimbangan, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diatas, karena meskipun HIR dan RBG tidak mengatur tentang kumulasi gugatan, bukan berarti kumulasi gugatan dapat dilakukan semauanya tetapi dibatasi oleh ketertiban beracara atau *processuele doelmatigheid* karena mengenai penggabungan gugatan adalah soal ketertiban beracara ;-----

Hal 109 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam ketertiban beracara setiap gugatan harus dirumuskan secara terang dan jelas atau tegas, yang pelanggaran dalam ketertiban beracara akan mengakibatkan gugatan dianggap obscur libel ;-----

Menimbang, bahwa dalam praktek beracara suatu kumulasi gugatan adalah merupakan penggabungan lebih dari satu gugatan, yaitu kumulasi subjektif dan kumulasi objektif. Dikatakan sebagai kumulasi subjektif kalau dalam satu gugatan terdapat beberapa penggugat atau beberapa tergugat , sedangkan dapat dikatakan kumulasi objektif apabila satu orang penggugat mengajukan beberapa gugatan kepada satu orang tergugat ;-----

Menimbang, bahwa dalam praktek beracara mengenai kumulasi gugatan dapat ditemui dalam beberapa yurisprudensi sebagai berikut :--

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 415 K/SIP/1975 Tanggal 27 Juni 1979, kaidah hukumnya berbunyi : *“Gugatan yang ditujukan lebih dari seorang Tergugat, yang diantara Tergugat-Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing Tergugat harus digugat sendiri-sendiri”* ;-----
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 880 K/SIP/1973 Tanggal 6 Mei 1975, kaidah hukumnya berbunyi : *“Bahwa oleh Hakim pertama, ketiga buah gugatan tersebut digabungkan menjadi satu perkara dan diputuskan dalam satu putusan tertanggal 24 Januari 1969 No.10/1968/MKL.Bahwa ketiga gugatan itu ada hubungan satu dengan yang lainnya, sehingga*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun menggabungkan gugatan-gugatan itu tidak diatur dalam RBg (juga HIR) akan tetapi karena penggabungan itu akan memudahkan proses dan menghindarkan kemungkinan putusan-putusan yang saling bertentangan, maka penggabungan itu memang bermanfaat ditinjau dari segi acara (procesueel doelmatic) ;-----

3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1043 K/SIP/1971 Tanggal 3 Desember 1974, kaidah hukumnya berbunyi : *“HIR tidak mengatur hal penggabungan gugatan, maka terserah pada pandangan hakim dalam hal mana penggabungan itu diizinkan asal tidak bertentangan dengan prinsip cepat dan murah “ ;-----*
4. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 677 K/SIP/1972 Tanggal 13 Desember 1972, kaidah hukumnya berbunyi : *“Menurut yurisprudensi dimungkinkan penggabungan gugatan-gugatan dari satu pihak dalam hal antara gugatan-gugatan itu terdapat hubungan yang erat.....dst” ;-----*
5. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 343 K/SIP/1975 Tanggal 17 Februari 1977, kaidah hukumnya berbunyi : *“Karena antara Tergugat-Tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu per satu secara terpisah .Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima “ ;-----*

Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai kumulasi gugatan berdasarkan praktek beracara harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :-----

Hal 111 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Adanya hubungan yang erat (hubungan bathin) dari perkara yang satu dengan lainnya atau koneksitas ;-----
2. Subjek hukum para pihak sama (penggugat dan tergugat) ;-----
3. Memudahkan proses dan menghindarkan kemungkinan putusan yang berlainan atau saling bertentangan ;-----
4. Prinsip beracara yang cepat dan murah ;-----
5. Bermanfaat ditinjau dari segi acara (*processuele doelmatigheid*);-

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dikemukakan dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maka telah diperoleh fakta hukum bahwa dalam perjanjian sewa menyewa pihak-pihaknya adalah Penggugat sebagai pihak yang menyewakan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II selaku penyewa, sementara dalam perjanjian kerja sama, pihaknya adalah Penggugat dan Tergugat I ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo telah merupakan fakta hukum sebagai para pihaknya adalah PT Ambara Pranata sebagai Penggugat dan PT. Maccaroni sebagai Tergugat I serta I NYOMAN GEDE ANGGARA MARTA atau ditulis ING ANGGARA MARTA, selaku Komisaris PT. Ambara Pranata ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa dalam perkara aquo yang terjadi adalah satu Penggugat melawan dua Tergugat dengan menggabungkan dua perjanjian, yaitu menyangkut perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian kerja sama dalam satu surat gugatan yang mana masing-masing

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat dalam kedua perjanjian itu tidak berkaitan satu dan lainnya, sehingga tentunya tidak memenuhi unsur kedua yakni, Subjek hukum para pihak sama (penggugat dan tergugat) ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya jika ditelaah kedua perjanjian tersebut diatas (bukti P – 1 dan P – 2) tidak satupun terdapat klausula yang memperlihatkan bahwa perjanjian sewa menyewa dan perjanjian kerja sama adalah perjanjian pokok dan perjanjian assessor atau sebaliknya meskipun ditanda tangani pada saat yang sama tetapi dilakukan oleh pihak yang berbeda dan materi perjanjian yang berbeda pula. Sehingga tidak dapat dibuktikan adanya unsur ketiga, yaitu Adanya hubungan yang erat (hubungan bathin) dari perkara yang satu dengan lainnya ;-----

Menimbang, bahwa disamping hal tersebut diatas bahwa kumulasi gugatan ini juga tidak dapat dibenarkan karena dalam kumulasi gugatan ini diantara petitumnya memohon agar Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement), tanggal 27 Juli 2007 dan Perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement) tanggal 27 Juli 2007 tersebut telah melanggar syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata serta Menyatakan batal atau membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement), tanggal 27 Juli 2007 dan Menyatakan batal atau membatalkan Perjanjian Kerjasama (Joint Venture Agreement), tanggal 27 Juli 2007 dengan segala akibat hukumnya, pada hal mengenai perjanjian kerja sama (Joint Venture Agreement), tanggal 27 Juli 2007 telah dinyatakan sah dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 2402 K/Pdt/2013 tanggal 22 Januari 2014 (bukti T.I

Hal 113 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– 6.c), sehingga tidak dibenarkan untuk diperkarakan kembali dalam perkara a quo karena bertentangan dengan ketertiban beracara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa kumulasi gugatan dalam perkara aquo telah bertentangan dengan ketertiban beracara sehingga eksepsi Pembanding semula Tergugat I beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena beberapa eksepsi Pembanding semula Tergugat I sebagaimana tersebut diatas telah dikabulkan maka eksepsi Pembanding semula Tergugat I selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;-----

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I dikabulkan, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mengenai pokok perkara harus dibatalkan dan gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 17 Pebruari 2016 beralasan hukum untuk dibatalkan dan dengan mengadili sendiri gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan sehingga Terbanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;-----

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;-----

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I ;-----

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 519/Pdt.G/2015/PN Dps. tanggal 17 Pebruari 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;-----

## Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi :-----

- Mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat I ;-----

Dalam Pokok

Perkara :-----

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima ;-----

Hal 115 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.- (Seratus lima puluh ribu rupiah)-----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 3 Agustus 2016, oleh kami, **Agus Subekti, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar sebagai Hakim Ketua, **Surya Perdamaian, S.H.** dan **Bambang Sunarto Utoyo, S.H. M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 81/Pen.Pdt/2016/PT.DPS. tanggal 17 Mei 2016, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 11 Agustus 2016 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu I Ketut Sumadhi, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Denpasar dan tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.-----

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Surya Perdamaian, S.H.

Agus Subekti, S.H., M.H.



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

Bambang Sunarto Utoyo, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

I Ketut Sumadhi, S.H.

Perincian biaya perkara banding :

- 1 Meterai ..... Rp. 6.000,-
- 2 Redaksi ..... Rp. 5.000,-
- 3 Biaya Pemberkasan ..... Rp. 139.000,-

J u m l a h ..... Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 117 dari 117 hal Put. No. 81/PDT/2016/PT DPS