



PUTUSAN

Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nyonya ALISON ELIZABETH DE LA COUR (URBINA ALISON ELIZABETH), bertempat tinggal di #01-13 Orchard Bel Air, Blk 245 Orchard Bld, Singapore, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FRANSISKUS XAVERIUS DARASE PASSAR, S.H., dan kawan**, Para Advokat, pada kantor Advokat "FRANSISKUS D. PASSAR, SH & PARTNERS", beralamat di Jalan Kecubung Nomor 19 Banjar Pande, Kelurahan Sumerta Kaja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 42 tanggal 29 Nopember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan register Nomor: 274/SK/2022/PN Srp pada tanggal 5 Desember 2022, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I;

I a w a n:

Nyonya NI MADE TANTRI, bertempat tinggal di Dusun/Banjar Kangin, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IRMA SURYANTI, S.H., M.H., dan-kawan**, Para Advokat, pada Kantor "FIRMA HUKUM IRMA", beralamat kantor di Jalan Segitiga Permata III Nomor 6, Pedungan, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 15 September 2023 dengan register Nomor: 241/SK/2023/PN Srp, sebagai Tergugat Konvensi I/ Penggugat Rekonvensi I;

Tuan I MADE PRELAH, bertempat tinggal di Dusun Kangin, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IRMA SURYANTI, S.H., M.H., dan-kawan**, Para Advokat, pada Kantor "FIRMA HUKUM IRMA", beralamat kantor di Jalan Segitiga Permata III Nomor 6, Pedungan, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 15 September 2023 dengan register Nomor: 241/SK/2023/PN Srp, sebagai Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II;

Hal. 1 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tuan I MADE GEDE SUPERTA, bertempat tinggal di Dusun Kangin, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IRMA SURYANTI, S.H., M.H., dan-kawan**, Para Advokat, pada Kantor "FIRMA HUKUM IRMA", beralamat kantor di Jalan Segitiga Permata III Nomor 6, Pedungan, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 15 September 2023 dengan register Nomor: 241/SK/2023/PN Srp, sebagai Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III;

Tuan SIMON RICHARD BOLT, bertempat tinggal di 2076 Kemang Jaya Apartment, Kemang Selatan, Jakarta Selatan, email: simonrbolt@gmail.com, sebagai Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II;

SUNSET BEACH TRUST, berkedudukan di 59 Hawkstone Street, Cottesloe, Western Australia, 6011, email: luke@oraclecapital.com.au, sebagai Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III;

Selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V disebut sebagai Para Tergugat Konvensi;

Tuan MATTHEW HICKS, beralamat di Villa Gypsy Beach House, Jalan Tamarind, Jungut Batu, Selegimpak, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, email: matthew@therixgroup.com.au, sebagai Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I;

Tuan WILL LOVEJOY, beralamat di [Lacalita Bar y Cocina](#), Jalan Raya Batu Bolong 68, Canggu, Badung-Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IRMA SURYANTI, S.H., M.H., dan-kawan**, Para Advokat, pada Kantor "FIRMA HUKUM IRMA", beralamat kantor di Jalan Segitiga Permata III Nomor 6, Pedungan, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 31 Juli 2023 dengan register Nomor: 175/SK/2023/PN Srp, sebagai Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV;

Selanjutnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II disebut sebagai Para Turut Tergugat Konvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Hal. 2 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 1 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 5 Desember 2022 dengan register Nomor: 114/Pdt.G/2022/PN Srp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah penyewa dari 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam kompleks Sunset Beach Estate, Nusa Lembongan, Bali, beralamat di Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, yaitu :

a. Sebidang tanah seluas 1.861 M2 dari tanah seluas 8.890 M2, dengan Sertifikat Hak Milik No.1050/Desa Lembongan, atas nama I WAYAN SOBAGAN, yang dikenal dengan nama "KINGFISHER HOUSE", sebagaimana Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.08, tertanggal 20-11-2015, yang dibuat dihadapan Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, SH, MKn, di Denpasar ;

b. Sebidang tanah seluas 1.544 M2 dari tanah seluas 5.950 M2, dengan Sertifikat Hak Milik No.1042/Desa Lembongan, atas nama I MADE PRELAH (Tergugat II) dan I MADE GEDE SUPERTA (Tergugat III) dan bangunan yang dikenal dengan nama "BALIVISTA" (saat ini bernama Villa Casa Del Mar), sebagaimana Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa No.09, tertanggal 20-11-2015, yang dibuat dihadapan Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, SH, MKn, di Denpasar ;

Bahwa Penggugat mendapatkan hak sewa atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat V sebagaimana dalam akta-akta tersebut diatas ;

2. Bahwa sebelumnya, Tergugat V mendapatkan peralihan hak sewa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat IV sebagaimana Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE" No.24, tertanggal 29-07-2010 dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22-07-2011, dan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BALIVISTA" No.30, tertanggal 19-08-2010 dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22-07-2011, yang kesemua akta-akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, di Denpasar ;

3. Bahwa Tergugat IV adalah penyewa tanah dari pemilik tanah yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayan Sobagan, yaitu tanah seluas 5.950 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.1042/Desa Lembongan, atas nama I MADE PRELAH dan I MADE GEDE SUPERTA, sebagaimana Akta Sewa-Menyewa No.02, tertanggal 24-06-2008, dan Akta Sewa-Menyewa No.01, tertanggal 04-11-2008, dan tanah seluas 9.450

Hal. 3 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.1050/Desa Lembongan, atas tanah I WAYAN SOBAGAN, sebagaimana Akta Sewa-Menyewa No.02, tertanggal 23-05-2007, dan Akta Sewa-Menyewa No.01, tertanggal 28-05-2008, yang mana dalam tanah-tanah sewa tersebut adalah termasuk 2 (dua) bidang tanah yang disewa oleh Penggugat ;

4. Bahwa oleh karena Penggugat mendapatkan hak sewa atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dari Tergugat V, dan Tergugat V mendapatkan peralihan hak sewa dari Tergugat IV, dan Tergugat IV adalah penyewa tanah dari pemilik tanah yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayan Sobagan, maka ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian terkait sewa menyewa termasuk perjanjian tambahannya (adendum) baik yang dibuat oleh Tergugat IV dengan pemilik tanah yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayan Sobagan maupun oleh Tergugat V dengan Tergugat IV adalah berlaku juga kepada Penggugat, sebagaimana yang diperjanjikan antara Pengugat dengan Tergugat V yaitu Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.08, tertanggal 20-11-2015 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.09, tertanggal 20-11-2015, yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, SH, MKn, di Denpasar ;

5. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE", No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BALIVISTA", No.16, tertanggal 22 Juli 2011, antara Tergugat IV dengan Tergugat V, yang oleh karena hak sewa tanah dan bangunan "KINGFISHER HOUSE" dan "BALIVISTA (sekarang bernama Casa Del Mar)" telah beralih dari Tergugat V kepada Penggugat, maka Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) tersebut beralih juga kepada Penggugat yang menggantikan Tergugat IV sebagai penyewa tanah dan bangunan dari "KINGFISHER HOUSE" dan "BALIVISTA (sekarang bernama Casa Del Mar)" ;

6. Bahwa dalam Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011, pada hal. 7, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011, pada hal. 6, telah diatur tentang **HAK PAKAI ATAS AREAL BERSAMA/FASILITAS UMUM** dalam Kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yang sama-sama berbunyi:

"Pihak Pertama dengan ini memberikan Hak Pakai kepada Pihak Kedua atas Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate sebagaimana tampak sebagai bagian-bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani kedua belah pihak dan dilekatkan pada minuta akta ini, Hak Pakai mana diberikan kepada Pihak Kedua dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua untuk

Hal. 4 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipakai bersama dengan penghuni kompleks Sunset Beach Estate selama jangka waktu sewa yang tersebut di akta-akta sewa menyewa Tanah Sewaan ini masih berlangsung, tanpa gangguan dari pihak lain manapun juga, tanpa harus terikat pada suatu badan pengelola (manajemen) tertentu, dan tanpa membayar biaya apapun juga dan/atau kompensasi dalam bentuk apapun juga kepada siapapun juga”.

7. Bahwa oleh karena tanah dengan lokasi *sebagaimana tampak sebagai bagian-bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar*, yang terletak di dalam kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, telah disepakati oleh Tergugat V dengan Tergugat IV sebagai Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) sebagaimana Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011, dan Perjanjian Tambahan (Adendum) tersebut berlaku juga kepada Penggugat sebagai pihak yang saat ini memegang hak sewa atas tanah Kingfisher House dan tanah berikut bangunan villa Casa Del Mar yang berada dalam kompleks Sunset Beach Estate, maka Perjanjian Tambahan (Adendum) tersebut harus dilaksanakan dan berlaku baik bagi Penggugat maupun Tergugat IV, Tergugat V dan pemilik tanah yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan I Wayan Sobagan. Sehingga berdasarkan Perjanjian Tambahan (Adendum) tersebut tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tidak boleh dilakukan pembangunan dalam bentuk apapun oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut ;

8. Bahwa ternyata saat ini salah satu tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat Kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dengan batas-batas yaitu :

- Utara : Laut
- Timur : Villa Casa Del Mar, Jalan, Tanah Kingfisher
- Selatan : Tanah Kingfisher
- Barat : Laut

Atau sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat V dan dilekatkan pada minuta akta perjanjian tambahan (addendum) tersebut, dan tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut merupakan bagian dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: Nomor: 1042/Desa Lembongan, atas nama I MADE PRELAH (Tergugat II) dan I MADE GEDE SUPERTA (Tergugat III) telah dilakukan

Hal. 5 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan bar/villa oleh Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat II dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut, hal tersebut terlihat dengan telah dilakukannya pengerjaan awal yaitu pembersihan tumbuhan/tanaman yang ada pada tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut dan adanya alat berat yang ditaruh didalam lokasi tanah tersebut, serta pemasangan jaring hitam di dinding villa casa del mar milik Penggugat yang berbatasan dengan tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut ;

9. Bahwa terhadap pembangunan yang dilakukan di atas tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat Kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung tersebut, Penggugat selaku pihak yang memiliki hak pakai atas Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut berdasarkan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011, tidak pernah memberikan persetujuan dalam bentuk apapun kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat, IV, Tergugat V atau Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau Para Turut Tergugat. Sehingga hal ini tentu saja telah melanggar dan tidak melaksanakan perjanjian yang telah dibuat yaitu sebagaimana Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011, tentang Hak Pakai atas Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area), dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat, IV, Tergugat V atau Para Tergugat telah dengan jelas melakukan perbuatan Wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat ;

10. Bahwa terhadap perbuatan Wanprestasi yaitu melanggar dan tidak melaksanakan perjanjian yaitu Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011 dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011, terkait tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat, IV, Tergugat V atau Para Tergugat, maka Penggugat telah beberapa kali memperingatkan Para Tergugat termasuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau Para Turut Tergugat untuk tidak membangun bar/villa di tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat Kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung tersebut, dan terhadap peringatan tersebut Para Tergugat dan/atau Para Turut Tergugat telah menurunkan jaring hitam yang terpasang pada dinding villa Casa Del Mar milik Penggugat yang berbatasan dengan tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut. Namun terhadap peringatan yang diberikan oleh Penggugat, selebihnya tidak ditanggapi oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini ke pengadilan ;

Hal. 6 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat, IV, Tergugat V atau Para Tergugat tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini, maka terhadap Para Tergugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat, karena lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dan untuk pelaksanaannya bilamana perlu dipaksakan (eksekusi dengan bantuan yang berwajib) ;

12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik, maka kiranya dapat dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad), walaupun ada upaya hukum berupa bantahan, banding ataupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

1. Bahwa untuk mencegah jangan sampai diatas tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut dilakukan pembangunan bar/villa atau pembangunan dalam bentuk apapun oleh Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat II dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut, selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung di pengadilan, maka dalam pemeriksaan perkara ini, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang terlebih dahulu memerintahkan Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat II dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut untuk tidak melakukan tindakan apapun dalam urusan terkait pembangunan bar/villa atau pembangunan dalam bentuk apapun diatas tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dengan batas-batas yaitu:

- Utara : Laut
- Timur : Villa Casa Del Mar, Jalan, Tanah Kingfisher
- Selatan : Tanah Kingfisher
- Barat : Laut

Atau sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat V dan dilekatkan pada minuta Akta Perjanjian Tambahan (Addendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011 ;

Hal. 7 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa oleh karena tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut adalah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) penghuni Kompleks Sunset Beach Estate termasuk Penggugat, dan saat ini diatas tanah tersebut terdapat alat berat yang digunakan oleh Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat II dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut dalam rangka pembangunan bar/villa atau pembangunan dalam bentuk apapun, sehingga dapat menimbulkan ketidaknyamanan dan bahaya bagi penghuni Kompleks Sunset Beach Estate termasuk Penggugat yang menggunakan Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut, maka dalam pemeriksaan perkara ini, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang terlebih dahulu memerintahkan Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat II dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut untuk menyingkirkan alat berat dari tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dengan batas-batas yaitu:

- Utara : Laut
- Timur : Villa Casa Del Mar, Jalan, Tanah Kingfisher
- Selatan : Tanah Kingfisher
- Barat : Laut

Atau sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat V dan dilekatkan pada minuta Akta Perjanjian Tambahan (Addendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011 ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atau Para Tergugat adalah perbuatan Wanprestasi yaitu karena melanggar dan tidak melaksanakan Perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE", No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BALIVISTA", No.16, tertanggal 22 Juli 2011, yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, di Denpasar, terkait Hak Pakai atas Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dengan batas-batas yaitu:

- Utara : Laut
- Timur : Villa Casa Del Mar, Jalan, Tanah Kingfisher

Hal. 8 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Tanah Kingfisher
- Barat : Laut

Atau sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat V dan dilekatkan pada minuta Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) tersebut ;

3. Menyatakan hukum Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.08, tertanggal 20-11-2015, dibuat dihadapan Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, SH, MKn, di Denpasar dan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa No.09, tertanggal 20-11-2015, dibuat dihadapan Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, SH, MKn, di Denpasar adalah sah ;

4. Menyatakan hukum Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE" No.24, tertanggal 29-07-2010 dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE", No.17, tertanggal 22-07-2011, dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, di Denpasar, adalah sah ;

5. Menyatakan hukum Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BALIVISTA" No.30, tertanggal 19-08-2010 dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BALIVISTA", No.16, tertanggal 22-07-2011, yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, di Denpasar, adalah sah ;

6. Menyatakan hukum tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dengan batas-batas yaitu:

- Utara : Laut
- Timur : Villa Casa Del Mar, Jalan, Tanah Kingfisher
- Selatan : Tanah Kingfisher
- Barat : Laut

Atau sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat V dan dilekatkan pada minuta Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22-07-2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011, adalah tetap sebagai Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) bagi penghuni Kompleks Sunset Beach Estate yang salah satunya adalah Penggugat sebagaimana Perjanjian Tambahan (Adendum) tersebut, dan tidak boleh dilakukan pembangunan dalam bentuk apapun dalam tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut ;

Hal. 9 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atau Para Tergugat untuk melaksanakan perjanjian yaitu Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE", No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BALIVISTA", No.16, tertanggal 22 Juli 2011, yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, di Denpasar, terkait Hak Pakai atas Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dengan batas-batas yaitu:

- Utara : Laut
- Timur : Villa Casa Del Mar, Jalan, Tanah Kingfisher
- Selatan : Tanah Kingfisher
- Barat : Laut

Atau sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat V dan dilekatkan pada minuta Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22-07-2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011 ;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V atau Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap harinya, jika Para Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan untuk pelaksanaannya bilamana perlu dipaksakan (eksekusi dengan bantuan yang berwajib) ;

9. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad), walaupun ada upaya hukum berupa bantahan, banding ataupun kasasi ;

10. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dengan batas-batas yaitu:

- Utara : Laut
- Timur : Villa Casa Del Mar, Jalan, Tanah Kingfisher
- Selatan : Tanah Kingfisher
- Barat : Laut

Atau sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat V dan

Hal. 10 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilekatkan pada minuta Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22-07-2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011, untuk mentaati putusan dalam perkara ini ;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atau Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat Konvensi IV, Tergugat Konvensi V, dan Turut Tergugat Konvensi I tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 Desember 2022, tanggal 14 April 2023, dan tanggal 18 September 2023, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat Konvensi IV, Tergugat Konvensi V, dan Turut Tergugat Konvensi I;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 September 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang dikemukakan didalam Gugatan, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II.
2. Bahwa Gugatan PENGGUGAT merupakan **Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)** yang mana, pihak yang ditarik dalam perkara ini tidak lengkap, karena

Hal. 11 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



sudah seharusnya dalam Gugatan tersebut wajib untuk mencantumkan nama-nama orang yang sebelumnya menerima pengalihan tanah yang terdapat obyek perkara kepada Turut Tergugat II, antara lain:

a) I Ketut Sukaseraya

Bahwa Penggugat tidak menarik I Ketut Sukaseraya sebagai pihak yang menerima pengalihan sewa atas sebidang tanah seluas 1201 m² yang terdapat obyek perkara, sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014 antara Tergugat IV dengan I Ketut Sukaseraya, yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH. Bahwa Tergugat IV telah mengalihkan tanah seluas 1201 m² tersebut kepada I Ketut Sukaseraya, sehingga dengan tidak mengikutsertakan I Ketut Sukaseraya sebagai bagian dari Pihak yang berperkara dalam perkara a quo, berakibat terhadap gugatan a quo menjadi kurang pihak (plurium litis consortium).

b) Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mclennan, Gabriella Julia Brennan

Bahwa Penggugat tidak menarik Pihak Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mclennan dan Gabriella Julia Brennan bersama-sama dengan Matthew Hicks sebagai Turut Tergugat I yang telah menerima pemindahan hak sewa atas sebidang tanah seluas 1201 m² yang terdapat obyek perkara sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 12 tertanggal 24 Juli 2014 antara I Ketut Sukaseraya dengan Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mclennan, Gabriella Julia Brennan dan Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH.

Bahwa Pihak I Ketut Sukaseraya telah mengalihkan tanah seluas 1201 m² tersebut bukan hanya kepada Matthew Hicks tetapi bersama-sama dengan Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mclennan, Gabriella Julia Brennan, sehingga sudah sepatutnya untuk ditarik dalam perkara ini. Oleh karena tidak diikutsertakannya Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mclennan dan Gabriella Julia Brennan sebagai Turut Tergugat I dalam perkara a quo, berakibat terhadap gugatan a quo menjadi kurang pihak (plurium litis consortium).

c) Para Notaris pembuat Akta sewa menyewa dan Akta pemindahan hak sewa tanah yang berhubungan dalam perkara ini:

- Notaris Anneke Wibowo, SH:

1. Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Kingfifer House" No. 24 tertanggal 29 Juli 2010 dan antara Tergugat IV dengan Sunset Beach Trust yang diwakili oleh Luke Daniel Matthews

Hal. 12 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



2. Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Balivista" No. 30 tertanggal 19 Agustus 2010 antara Tergugat IV dengan Tergugat V.
3. Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011 antara Tergugat IV dengan I Ketut Sukaseraya.
4. Akta Perjanjian Tambahan (adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Kingfiher House" No. 17 tertanggal 22 Juli 2011 antara Tergugat IV dengan Tergugat V
5. Akta Perjanjian Tambahan (adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Balivista" No. 16 tertanggal 22 Juli 2011 antara Tergugat IV dan Tergugat V
6. Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No.9 tertanggal 23 Juli 2014 antara Tergugat II, Tergugat III, dengan Tergugat IV.
7. Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Tanah No. 10 tertanggal 23 Juli 2014 antara Tergugat II, Tergugat III, dengan Tergugat IV.
8. Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014 antara Tergugat IV dengan I Ketut Sukaseraya
9. Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 12 tertanggal 24 Juli 2014 antara I Ketut Sukaseraya dengan Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mcleannan, Turut Tergugat I dan Gabriella Julia Brennan

- Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, SH., MKn:

1. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 08 tertanggal 20 November 2015 antara Tergugat V dengan Penggugat
2. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 09 tertanggal 20 November 2015 antara Tergugat V dengan Penggugat.

- Notaris Ni Nyoman Yuliasuti, SH., M.Kn;

Perjanjian tertanggal 4 Oktober 2022 antara Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mcleannan, Turut Tergugat I dan Gabriella Julia Brennan dengan Turut Tergugat

- Notaris I Made Kiasta, SH:

1. Akta Sewa Menyewa No. 02 tertanggal 23 Mei 2007 antara I Wayan Sobagan dengan Tergugat IV
2. Akta Sewa Menyewa No. 01 tertanggal 28 Mei 2008 antara I Wayan Sobagan dengan Tergugat IV

Hal. 13 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



3. Akta Sewa Menyewa No. 02 tertanggal 24 Juni 2008 antara Tergugat I dengan Tergugat IV
4. Akta Sewa Menyewa No. 01 tertanggal 04 November 2008 antara Tergugat I dengan Tergugat IV

- Notaris Putu Eka Lestary, SH:

1. Akta Pelunasan dan Perpanjangan Sewa Menyewa No. 40 tertanggal 25 Mei 2009 antara I Wayan Sobagan dengan Tergugat IV
2. Akta Pelunasan dan Perpanjangan Sewa Menyewa No. 03 tertanggal 03 September 2009 antara Tergugat III dengan Tergugat IV

Bahwa Penggugat tidak menarik Para Notaris/Para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terkait dengan perkara ini sebagai pihak-pihak yang membuat Akta-Akta yang telah disebutkan atas obyek perkara a quo, padahal para pihak Notaris/PPAT mempunyai kepentingan untuk membuktikan kewenangan dan dasar hukum dalam sewa menyewa serta pemindahan sewa atas obyek perkara. Bahwa Notaris memegang peranan penting didalam mengkonstantir para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah supaya dalam perjanjian yang dibuat secara notariil tersebut dapat berfungsi dengan baik dan tidak memberikan permasalahan baru yang justru dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karenanya dengan tidak diikutsertakannya Para Notaris/PPAT sebagai bagian dari Pihak yang berperkara dalam perkara a quo, maka pihak-pihak dalam gugatan a quo tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan a quo mengandung cacat eror in persona dalam bentuk (plurium litis consortium).

Bahwa hal ini telah menjadi dasar Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip /1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima”.

3. Bahwa terdapat Cacat Formil dalam Gugatan PENGGUGAT, yang mana ada **kekeliruan/salah sasaran terhadap pihak yang digugat (error in persona). Adanya kesalahan dalam kedudukan hukum Turut Tergugat II** (gemis aanhoeda nigheid), dimana kedudukan Turut Tergugat II digugat sebagai diri sendiri.

Faktanya yang melakukan perikatan secara langsung dengan Turut Tergugat I adalah sebuah badan hukum/perseroan yang bernama PT DEBURAN OMBAK INDAH, bukan Turut Tergugat II sebagai perseorangan, sebagaimana tertuang didalam Perjanjian tertanggal 4 Oktober 2022 antara Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mcleannan, Gabriella Julia Brennan dan Turut Tergugat I dengan PT. Deburan Ombak Indah yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Yuliasuti, SH., M.Kn. Oleh karena itu gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah salah sasaran dalam kaitannya dengan kedudukan hukum Turut Tergugat II.

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka oleh karenanya **gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

Bahwa sebelum Kami menjawab dalam pokok perkara, Ijinkan Kami untuk menjelaskan terlebih dahulu duduk perkara dalam perkara Gugatan Wanprestasi no. 114/Pdt.G/2022/PN.Srp sebagai berikut:

1. Bahwa pada dasarnya Sunset Beach Estate merupakan Kompleks/Kawasan Perumahan Villa yang terletak di Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, yang dikembangkan oleh Tergugat IV dan berdiri di atas 2 (dua) Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II dan Tergugat III, serta I Wayan Sobagan. Namun pendirian proyek tersebut sampai hari ini tidak diketahui ijin apa yang digunakan, bagaimana cara manajemen yang dijalankan serta badan hukum apa yang mendasari adanya pengembangan Kawasan Sunset Beach Estate tersebut. Bahkan tidak diketahui apakah Tergugat IV memiliki ijin sebagai pengembang Kawasan Sunset Beach Estate tersebut atau tidak. Oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II ingin meminta penjelasan terlebih dahulu mengenai keabsahan ijin dari Tergugat IV dalam pengembangan kawasan bernama Sunset Beach Estate yang memiliki dan mengelola areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) yang kemudian diberikan hak pakai kepada seluruh penghuni kompleks Sunset Beach Estate, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

Fasilitas Umum merupakan fasilitas pendukung yang wajib ada untuk mendukung terselenggaranya fungsi bangunan sebagai bagian dari kompleks perumahan. Bentuknya adalah sarana dan prasarana lahan yang digunakan untuk Fasilitas Umum dan kepentingan bersama dari penghuni kompleks perumahan. **Lahan yang digunakan untuk areal bersama/Fasilitas Umum (Common Area) adalah untuk kepentingan bersama.**

Fasilitas Umum sendiri berasal dari pajak dan retribusi pemerintah dari masyarakat, sehingga untuk menggunakan areal bersama/Fasilitas Umum (common area) masyarakat tak dikenakan biaya. Selain itu areal bersama/Fasilitas Umum (common area) juga disediakan oleh pengembang yang ingin membuat perumahan sebagai salah satu fasilitas perumahan yang dapat digunakan secara bersama-sama. Bahwa 40% lahan dari perumahan sendiri harus dialokasikan untuk areal bersama/Fasilitas Umum (common area). Namun Tergugat IV sebagai pengembang dalam Kompleks Sunset Beach Estate ini belum memenuhi kewajiban perijinan dan aturan-aturan didalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, sehingga **perlu dicek terlebih dahulu**

Hal. 15 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



keabsahan areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) sebagaimana didalihkan oleh Penggugat.

Tidak adanya pembangunan areal bersama/Fasilitas Umum (common area) oleh Tergugat IV, tidak ada retribusi atau kontribusi yang dibayarkan oleh para penghuni kompleks Sunset Beach Estate dan tidak adanya penyerahan areal bersama/Fasilitas Umum (common area) oleh Tergugat IV sebagai pengembang kepada pemerintah kabupaten/kota Klungkung menyebabkan ketidakjelasan pada status keabsahan tanah kosong yang disebut sebagai "areal bersama/Fasilitas Umum (common area) " yang diklaim oleh Penggugat didalam gugatannya. Selain itu, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagai Pemilik Tanah tidak pernah menyerahkan tanahnya untuk dijadikan Fasilitas Umum kepada Pemerintah kab/kota Klungkung.

2. Bahwa dalam kompleks/ kawasan Sunset Beach Estate tersebut terdapat 3 (tiga) areal bersama/fasilitas umum (common area) yang dapat digunakan oleh Para Penghuni kompleks Sunset Beach Estate, sebagaimana dapat dilihat pada lampiran gambar denah kasar yang ditandai dengan warna merah. Pada awalnya Tergugat IV akan mengelola fasilitas umum melalui manajemen Sunset Beach Estate dengan rencana peruntukan sebagai berikut:

1) Areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian barat akan digunakan untuk area hijau atau taman. Fasilitas Umum ini terletak diatas tanah Tergugat I, kemudian telah dialihkan hak sewanya oleh Tergugat IV (pemegang sewa) kepada I Ketut Sukaseraya, kemudian hak sewa beralih ke Turut Tergugat I dan pada saat ini hak sewa telah dialihkan kepada Turut Tergugat II.

2) Areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian tengah akan digunakan untuk lapangan tenis. Fasilitas Umum ini terletak diatas tanah Tergugat I, kemudian telah dialihkan hak sewanya oleh Tergugat IV (pemegang hak sewa) kepada Tergugat III (anak dari Tergugat I). Pada saat ini tanah tersebut telah disewakan olehnya kepada Pihak Ketiga, sehingga tanah tersebut telah beralih fungsi menjadi villa.

3) Areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian timur akan digunakan untuk spa. Fasilitas Umum ini terletak di atas tanah I Wayan Sobagan, kemudian telah dialihkan hak sewanya oleh Tergugat IV (pemegang hak sewa) kepada I Ketut Sukaseraya. Pada saat ini Fasilitas Umum ketiga ini telah beralih fungsi menjadi Villa bernama Villa Waru yang dikelola oleh ahli waris dari I Wayan Sobagan yaitu I Ketut Sukaseraya.

Bahwa kompleks/ kawasan Sunset Beach Estate dikembangkan oleh Tergugat IV sejak tahun 2009. Namun hingga ada pembatalan atas penggunaan areal bersama/fasilitas umum (common area) tersebut, Tergugat IV tidak pernah membangun areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) sebagaimana dijanjikannya sebelumnya. Bahkan

Hal. 16 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV telah melakukan pembatalan sekaligus pengembalian area bersama/fasilitas umum (common area) kepada para pemilik tanah dan saat ini tanah tersebut masing-masing telah beralih fungsi sesuai dengan keterangan di atas.

Bahwa area bersama/fasilitas umum (common area) bagian timur yang seharusnya digunakan untuk spa telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat IV. Hal ini dibuktikan oleh Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011.

Bahwa tanah dan bangunan mana yang merupakan bagian dari area bersama (common area) yang akan dipergunakan sebagai fasilitas umum dalam kompleks Sunset Beach Estate, Nusa Lembongan, Bali telah dipindahkan dan diserahkan hak sewa atas sebagian 650m² (enam ratus lima puluh meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan villa yang berdiri di atasnya beserta semua hak yang dimilikinya dan yang dapat dipergunakannya serta segala kewajibannya oleh Tergugat IV kepada I Ketut Sukaseraya, terhitung sejak tanggal 22 Juli 2011. Oleh karena itu area bersama/fasilitas umum (common area) bagian timur sudah berakhir sejak 22 Juli 2011.

Bahwa area bersama/fasilitas umum (common area) bagian tengah yang seharusnya digunakan untuk lapangan tenis telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat IV. Hal ini dibuktikan oleh Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014 antara Tergugat IV dengan Tergugat II dan Tergugat III. Bahwa Tergugat IV telah mengakhiri sewa menyewa atas sebagian tanah seluas kurang lebih 685m² (enam ratus delapan puluh lima meter persegi) yaitu bagian tanah yang ditandai dengan warna kuning bertuliskan "TENNIS COURT" sebelum jatuh tempo jangka waktu sewa menyewa. Oleh karena itu area bersama/fasilitas umum (common area) bagian timur sudah berakhir sejak tanggal 23 Juli 2014.

Bahwa area bersama/fasilitas umum (common area) bagian barat yang seharusnya digunakan sebagai area hijau atau taman telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat IV. Hal ini dibuktikan oleh Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014 antara Tergugat IV dengan I Ketut Sukaseraya. Bahwa sebagian tanah yang merupakan bagian dari area bersama (common area) yang akan dipergunakan sebagai fasilitas umum dalam kompleks Sunset Beach Estate, telah dipindahkan dan diserahkan hak sewa atas sebagian yaitu seluas kurang lebih 1201m² (seribu dua ratus satu meter persegi) yaitu bagian yang tanah bertuliskan "GREEN AREA" sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna hijau pada gambar denah. Oleh karena itu area bersama/fasilitas umum (common area) bagian barat sudah berakhir sejak tanggal 24 Juli 2014.

3. Bahwa yang menjadi dasar Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II adalah Akta Perjanjian Tambahan (adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Kingfihher House" No. 17 tertanggal 22 Juli

Hal. 17 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp

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

2011 dan Akta Perjanjian Tambahan (adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Balivista" No. 16 tertanggal 22 Juli 2011 yang dibuat oleh Tergugat IV dan Tergugat V dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH., di Denpasar. Bahwa perjanjian ini adalah perjanjian antara dua pihak yaitu Tergugat IV dan Tergugat V yang berisi jaminan penggunaan areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) tanpa adanya keterlibatan dan persetujuan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai Pemilik Tanah dan penghuni kompleks Sunset Beach Estate lainnya.

Bahwa sebagaimana disebutkan didalam Perjanjian Tambahan (addendum) No. 16 dan No. 17 tertanggal 22 Juli 2011, maka Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki hak pakai atas areal bersama/fasilitas umum yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate sebagaimana tampak sebagai bagian-bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat V. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki hak pakai atas areal bersama/fasilitas umum didasarkan dalil di dalam addendum No. 16 dan 17 tertanggal 22 Juli 2011 yang menyebutkan bahwa "hak pakai mana diberikan kepada Tergugat V dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Tergugat V untuk dipakai bersama dengan penghuni kompleks Sunset Beach Estate selama jangka waktu sewa yang tersebut di akta-akta sewa menyewa tanah sewaan ini masih berlangsung, tanpa gangguan dari pihak lain manapun juga, tanpa harus terikat pada suatu badan pengelola (manajemen) tertentu, dan tanpa membayar biaya apapun juga dan/atau kompensasi dalam bentuk apapun juga kepada siapapun juga."

Faktanya, ketiga areal bersama/fasilitas umum (common area) yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar tersebut telah dibatalkan yaitu:

- Bahwa areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian timur yang seharusnya digunakan untuk spa telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011.
- Bahwa areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian tengah yang seharusnya digunakan untuk lapangan tenis telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014.
- Bahwa areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian barat yang seharusnya digunakan sebagai area hijau atau taman telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014.

Perlu di tekankan kembali bahwa Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah yang berisi tentang pembatalan salah satu areal bersama/fasilitas umum (common area) No.14 ini ditandatangani dan diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2011 pada pukul

Hal. 18 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp

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)



15.25 WITA (Waktu Indonesia bagian Tengah). Lalu bagaimana mungkin terbit jaminan hak pakai atas ketiga areal bersama/fasilitas umum yang diberikan oleh Tergugat IV kepada Tergugat V, sebagaimana disebutkan didalam Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "Balivista" No. 16 yang ditandatangani dan diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2011 pada pukul 16.25 WITA (Waktu Indonesia bagian Tengah) dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "Kingfisher House" No. 17 yang ditandatangani dan diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2011 pada pukul 16.35 WITA (Waktu Indonesia bagian Tengah).

Berdasarkan Akta-Akta diatas, maka Faktanya telah terjadi tumpang tindih Akta yang dibuat dan diterbitkan oleh Notaris Anneke Wibowo, SH., di Denpasar. Bahwa jaminan hak pakai yang diberikan oleh Tergugat IV kepada Tergugat V otomatis batal demi hukum dikarenakan Tergugat IV telah membatalkan penggunaan salah satu areal bersama/fasilitas umum (common area) yang terletak di bagian timur yang sebelumnya akan digunakan sebagai spa, sebagaimana dijelaskan diatas.

Selain itu Penggugat memperoleh peralihan hak sewa atas Kingfisher House dan Balivista dari Tergugat V pada tanggal 20 November 2015. Oleh karena itu jelas ditemukannya Fakta dimana ketika Penggugat memperoleh peralihan hak sewa dari Tergugat V, maka pada saat itu ketiga areal bersama/fasilitas umum (common area) telah dibatalkan berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011, Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014, dan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014. Oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Penggugat tidak mempunyai hak pakai atas ketiga areal bersama/fasilitas umum (common area) tersebut dikarenakan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) yang berisi jaminan hak pakai dari Tergugat IV kepada Tergugat V atas ketiga areal bersama/fasilitas umum (common area) yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate **telah batal dan tidak berlaku lagi.**

4. Bahwa apabila ditinjau dari Peraturan-Peraturan yang berkaitan dengan areal bersama/fasilitas umum (common area) di dalam kompleks perumahan dan pemukiman di daerah, maka telah diatur didalam **Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman di Daerah,** yang menyebutkan:

"Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang".

Hal. 19 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sudah sepatutnya Tergugat IV selaku pengembang Kawasan perumahan terlebih dahulu memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau saat ini disebut sebagai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) secara keseluruhan yang mencakup juga peruntukan areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) sebelum didirikannya bangunan. **Bahwa areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) tidak dapat diaplikasikan di atas tanah sewa. Oleh karena itu apabila Tergugat IV mengembangkan suatu kawasan perumahan maka sudah sepatutnya dan sesuai hukum yang berlaku Tergugat IV terlebih dahulu harus menyerahkan lahan yang akan dibangun untuk dijadikan areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) kepada pemerintah kab/kota Klungkung dan semua penghuni kompleks Sunset Beach Estate.** Namun dalam hal ini Tergugat IV selaku pengembang dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pemilik tanah tidak pernah menyerahkan lahan yang akan dibangun untuk dijadikan areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) kepada pemerintah kabupaten/kota Klungkung. Oleh karena itu Tergugat IV tidak mempunyai hak untuk menyerahkan tanah sewa untuk digunakan sebagai areal bersama/fasilitas umum (common area) dan menjamin penggunaan hak pakai bersama atas areal bersama/Fasilitas Umum (common area) kepada seluruh penghuni Sunset Beach Estate sebagai individu/perorangan, terlebih lagi Tergugat IV adalah Warga Negara Asing.

5. Bahwa Tergugat IV telah mengirimkan email (surat elektronik) kepada seluruh penghuni kompleks Sunset Beach Estate pada tanggal 22 September 2014 yaitu ketika Penggugat belum menerima penyerahan dan pengalihan hak sewa dari Tergugat V. Pada email tersebut Tergugat IV telah menginformasikan kepada seluruh penghuni Sunset Beach Estate mengenai permasalahan yang timbul pada areal bersama/Fasilitas Umum (common area) seperti: beberapa penghuni tidak mendapatkan akses menuju area areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area), beberapa penghuni meminta diberikan ekstra tanah dari areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) yaitu salah satunya adalah Tergugat V, yang dibuktikan berdasarkan Perjanjian Tambahan (Addendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE" tertanggal 22 Juli 2011 yang menyatakan: "**penambahan tanah Kingfisher House seluas 71 M² (tujuh puluh satu meter persegi) sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna oranye pada gambar denah kasar yang ditandatangani para pihak dan diletakkan pada minuta akta ini, yang saat ini merupakan bagian dari tanah dengan sertifikat (tanda bukti) HAK MILIK No:1050/Lembongan terdaftar atas nama I WAYAN SOBAGAN, sehingga terhitung sejak ditandatanganinya akta ini, luas bagian tanah sewaan di atas nama Kingfisher House berdiri, totalnya menjadi seluas 1.861 M² (seribu delapan ratus enam**

Hal. 20 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp

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)



puluh satu meter persegi), tambahan luas tanah seluas 71 M² (tujuh puluh satu meter persegi) tersebut diberikan oleh pihak pertama kepada pihak kedua secara Cuma-Cuma (gratis) tanpa pembayaran dalam bentuk apapun juga". Bahkan beberapa rumah penghuni villa terletak diatas sebagian tanah dari areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area), sehingga kemudian telah disetujui dan diputuskan bahwa grup untuk seluruh penghuni Sunset Beach Estate dibubarkan oleh manajer yang mengelola kompleks Sunset Beach Estate.

Pembatalan dan pemberhentian manajemen yang mengelola kompleks Sunset Beach Estate juga didasarkan pada fakta dimana para penghuni Sunset Beach Estate tidak mau membayar "biaya" atau "terlibat" di dalam kompleks tersebut sebagai satu kesatuan sebagaimana direncanakan oleh Tergugat IV sebelumnya.

Oleh karena itu seluruh penghuni Sunset Beach Estate sepakat untuk berdiri sendiri secara mandiri dan tidak ingin berkontribusi menanggung kewajiban dalam bentuk apapun termasuk biaya manajemen, biaya kontribusi untuk pemakaian areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) dan/atau biaya pemeliharaan areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) tersebut. Bahwa seluruh kesepakatan tersebut telah dibicarakan dan disetujui oleh Tergugat IV dan para penghuni Sunset Beach Estate setelah diadakan pertemuan di daerah Sanur dan daerah Pantai Berawa pada tahun 2014. Bahkan Tergugat IV memberikan fasilitas bagi seluruh penghuni Sunset Beach Estate dengan menyediakan kapal boat untuk dipergunakan oleh seluruh penghuni Sunset Beach Estate, namun dikarenakan manajemen Sunset Beach Estate tersebut dibubarkan maka Tergugat IV pada akhirnya menjual boat tersebut.

Bahwa Tergugat IV sebagai pemegang hak sewa yang sah atas tanah areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) telah memutuskan untuk mengembalikan areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) tersebut kepada pemilik tanah dengan uang ganti rugi sebagaimana didalam akta tersebut. Bahkan sudah sepatutnya diketahui oleh Penggugat mengenai fakta areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian timur yang seharusnya digunakan untuk spa telah beralih fungsi menjadi bangunan villa sejak 2011, sedangkan areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian tengah yang seharusnya digunakan sebagai lapangan tennis telah beralih fungsi menjadi bangunan villa. Terlebih lagi pada saat itu areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) bagian barat tidak pernah dibangun menjadi sebuah area hijau/taman melainkan beralih fungsi menjadi lahan kosong yang dipenuhi sampah. Perlu ditekankan kembali bahwa sejak adanya pembatalan oleh Tergugat IV, tidak pernah ada komplain dari para penghuni kompleks Sunset Beach Estate lainnya berkaitan dengan pengalihan hak sewa atas areal bersama/ fasilitas umum (Common Area) tersebut kepada pemilik tanah, termasuk Tergugat V.

Hal. 21 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sejak awal mula Tergugat IV mengembangkan Sunset Beach Estate hingga sekitar tahun 2011, Tergugat IV tidak segera membangun areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) yang sudah dijanjikan kepada Tergugat V hingga lahan yang akan dibangun untuk dijadikan areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) tersebut terbengkalai. Tidak adanya pembangunan areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) oleh Tergugat IV hingga pada akhirnya tanah areal bersama tersebut dibatalkan penggunaannya dan dihentikan sewa, serta dikembalikan hak sewa tersebut kepada Para Pemilik Tanah pada tahun 2011 dan 2014 (sebelum Penggugat menerima peralihan sewa dari Tergugat V). **Oleh karena itu pemilik tanah sah berhak dan sah secara hukum untuk menggunakan areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) tersebut, dan/atau bebas untuk mengalihkannya kepada Pihak Ketiga, serta bebas untuk membangun apapun diatas area fasilitas umum tersebut.**

6. Bahwa telah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan pada tanggal 20 Juli 2016 dengan fungsi peruntukan Rumah Tinggal atas bangunan yang akan dibangun diatas tanah obyek perkara yaitu areal bersama/fasilitas umum (common area) di sebelah barat tersebut.

Bahwa diatas tanah areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian barat didaftarkan Izin Mendirikan Bangunan pada bulan September 2015 dan kemudian terbit Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/56/IMB/KPPT/2016 pada tanggal 20 Juli 2016, atas nama I Ketut Sukaseraya dengan fungsi Rumah Tinggal. Oleh karena itu dikarenakan telah terbit Izin Mendirikan Bangunan pada obyek perkara tahun 2016 yaitu setelah Penggugat menerima pemindahan hak sewa dari Tergugat V, maka sudah sepatutnya apabila Penggugat mengetahui jika areal bersama/fasilitas umum (common area) telah dibatalkan penggunaannya dan telah dialihfungsikan menjadi bangunan dan rumah tinggal.

Bahwa ketika Turut Tergugat II menerima pengalihan hak sewa dari Turut Tergugat I, kemudian diatas tanah sewa tersebut telah ada Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/56/IMB/KPPT/2016, namun dikarenakan tidak ada kegiatan nyata di lapangan selama Ijin keluar dan bangunan tidak difungsikan selama 5 (lima) tahun, maka Izin Bangunan tersebut menjadi tidak berlaku lagi. Sejak Turut Tergugat II menerima pengalihan hak sewa dari Turut Tergugat I, kemudian Turut Tergugat II telah mengajukan permohonan pengajuan PBG dengan Nomor Registrasi PBG-510501-28092022-01.

Bahwa diatas tanah areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian timur telah terbit pula Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503/0051/IMB/DPMPPTSP/2020 yang berlokasi di Jalan Sandy Bay, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten

Hal. 22 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Klungkung, Provinsi Bali atas nama I Ketut Sukaseraya dengan fungsi peruntukan Villa/Pondok Wisata yang bernama Villa Waru.

Berdasarkan hal-hal diatas, maka jelas Faktanya bahwa areal bersama/Fasilitas Umum (Common Area) sudah tidak ada dan telah beralih fungsi, serta telah beralih pula kepemilikan haknya, maka sudah sepatutnya Penggugat telah mengetahui mengenai peralihan fungsi pada areal bersama/fasilitas umum (common area) tersebut.

7. Bahwa Tergugat IV memberikan hak pakai atas akses jalan kepada seluruh penghuni Sunset Beach Estate. Namun Tergugat IV hanya menyediakan akses jalan tanpa membangun akses jalan tersebut secara layak. Bahkan pada saat ini diketahui bahwa akses jalan tersebut tumpang tindih/ overlapping dengan tanah pribadi milik warga setempat.

Bahwa pada tahun 2018, Turut Tergugat I dan I Ketut Sukaseraya telah membangun akses jalan dalam bentuk jalan paving. Bahwa pada saat itu Turut Tergugat I telah meminta Penggugat untuk ikut berkontribusi dalam biaya pembangunan akses jalan tersebut, namun **Penggugat menolak dan tidak ingin membayar biaya apapun berkaitan dengan pembangunan jalan akses paving tersebut.** Oleh karena itu Turut Tergugat I dan I Ketut Sukaseraya yang menanggung semua pembiayaan jalan akses paving senilai kurang lebih Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Dalam hal ini Turut Tergugat I membiayai 80% dari total biaya dan I Ketut Sukaseraya membiayai 20% dari total biaya, sebagaimana tersebut didalam Perjanjian tertanggal 30-10-2018.

Bahwa Penggugat hingga saat ini menikmati akses jalan secara gratis tanpa memberikan kontribusi apapun. Bahkan akses menuju villa milik Penggugat terkesan jalan akses privat tanpa diganggu oleh penghuni Sunset Beach Estate lainnya, hingga akhirnya Turut Tergugat II (yang menerima peralihan hak sewa dari Turut Tergugat I) menggunakan akses jalan yang sama untuk menuju tanah yang disewanya. Oleh karena itu Penggugat merasa terganggu keberadaan Turut Tergugat II.

8. Bahwa Penggugat tidak cermat dalam melakukan uji kelayakan (due diligence) atas property bernama Balivista dan Kingfisher House milik Tergugat V, terutama berkaitan dengan hak sewa dan jaminan hak pakai atas areal bersama/Fasilitas Umum (Common Area) di Kawasan Sunset Beach Estate tersebut.

Bahwa sudah sepatutnya apabila Penggugat melakukan pengecekan ke lokasi areal bersama/Fasilitas Umum (Common Area) apakah benar sudah terbangun areal bersama/Fasilitas umum tersebut, menanyakan ke tetangga/penghuni Sunset Beach Estate mengenai jaminan hak pakai atas areal bersama tersebut, mengecek dokumen yang diberikan oleh Tergugat V berkaitan dengan jaminan hak pakai atas areal bersama sebagaimana diatur didalam Adendum tertanggal 22 Juli 2011. Faktanya tidak pernah ada pembangunan areal bersama/Fasilitas Umum (Common Area) oleh

Hal. 23 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV, telah terjadi pengakhiran hak sewa atas areal bersama lapangan tennis oleh Tergugat IV dengan Tergugat II dan III, pengembalian hak sewa atas areal bersama spa dan area hijau/taman oleh Tergugat IV kepada I Ketut Sukaseraya. Oleh karena itu dapat disimpulkan faktanya areal bersama telah dibubarkan pada tahun 2014 yaitu tahun sebelum Penggugat memperoleh peralihan hak sewa dari Tergugat V sebagaimana dijelaskan diatas. Hal ini dibuktikan oleh Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011, Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014, dan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014. Bahwa dilihat dari penjabaran akta pengakhiran sewa menyewa tanah dan akta pemindahan hak sewa tanah tersebut, maka pada saat Penggugat menerima pengalihan hak sewa dan membeli Villa KINGFISHER HOUSE dan BALIVISTA yang saat ini berganti nama CASA DEL MAR, tanah areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) tersebut telah **ditiadakan atau dibubarkan.**

Bahwa areal bersama/fasilitas Umum (common area) yang menjadi sengketa perkara aquo tersebut tidak pernah dibangun oleh Tergugat IV dan telah dibubarkan sesuai dengan persetujuan Para Penghuni Sunset Beach Estate, kemudian dituangkan didalam akta pengakhiran sewa menyewa tanah dan akta pemindahan sewa menyewa tanah, serta kawasan Sunset Beach Estate berdiri tanpa ada Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau saat ini disebut sebagai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) secara satu kesatuan kawasan dan keseluruhan yang mencakup juga peruntukan areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) dibawah dan/atau atas nama Sunset Beach Estate. Faktanya izin bangunan dari "Kingfisher House, Casa Del Mar, Villa Waru" berdiri sendiri dan terpisah atas nama pribadi dengan fungsi "Villa", bukan sebagai satu kesatuan dibawah nama Kawasan Sunset Beach Estate.

9. Bahwa Penggugat tidak cermat dalam melakukan uji kelayakan (due diligence) atas property bernama Balivista dan Kingfisher House milik Tergugat V, terutama berkaitan dengan kedudukan hukum (legal standing) Tergugat V sebagai pemegang hak sewa dan penerima peralihan hak sewa dari Tergugat IV.

Bahwa perlu diketahui jika Penggugat merupakan penerima pengalihan hak sewa dari Tergugat V, dimana Penggugat seharusnya melakukan uji kelayakan (due diligence) terhadap subjek dan objek sewa (Kingfisher dan Balivista/Casa Del Maar) sebelum melakukan sewa-menyewa dengan Tergugat V. Bahwa Penggugat perlu mengetahui dan melakukan pengecekan berkaitan dengan kedudukan hukum (legal standing) Tergugat V dalam bentuk "Trust" bernama Sunset Beach Trust yang didirikan menurut ketentuan perundang-undangan Western Australia yang berkedudukan di 59 Hawkstone Street, Cottesloe, Western Australia 6011.

Perlu diketahui bahwa "Trust" yang bernama Sunset Beach Trust bukanlah merupakan suatu bentuk badan hukum, melainkan hanya sebuah Dana Perwalian (disebut

Hal. 24 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Trust Fund). Faktanya kedudukan Sunset Beach Trust tidak diketahui keberadaannya. **Bahwa kedudukan hukum dan keabsahan hukum atas "Trust" hanya diakui pada negara dengan sistem hukum Common Law**, sehingga Trust dapat bertindak sebagai pemegang hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan dan melakukan tindakan hukum apapun. Sedangkan menurut hukum Indonesia yang menganut Civil Law System, maka kedudukan hukum "Trust" masih belum diatur, baik didalam Hukum Perusahaan maupun dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu sistem "Trust" masih perlu dikaji lebih lanjut keabsahannya, khususnya Trust dalam kapasitasnya sebagai pemegang hak sewa di Indonesia.

Bahwa berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) **Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.**

Bahwa Tergugat V melakukan sewa menyewa dengan Tergugat IV dalam kedudukan hukumnya sebagai perwakilan dari "Trust" yang bernama Sunset Beach Trust yang berkedudukan di Western Australia. Bahwa Tergugat V tidak bertindak sebagai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, tidak berkedudukan di Indonesia, dan bukanlah badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia. Oleh karena itu kedudukan hukum Tergugat V yang memegang hak sewa dan melakukan transaksi peralihan sewa-menyewa telah melanggar ketentuan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). **Konsekuensi dari ketidakabsahan kedudukan hukum Tergugat V sebagai pemegang hak sewa dapat menyebabkan perbuatan hukum pengalihan hak sewa tersebut menjadi batal karena hukum**, sebagaimana diatur didalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan:

"Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraannya Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali".

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 25 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang dikemukakan dalam Gugatan, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 4 dan angka 5 yang menyatakan dalil “berlaku juga” dan “beralih juga”.

Bahwa menanggapi dalil Penggugat tersebut, maka Penggugat haruslah mencermati lebih lanjut terkait klausul-klausul yang melekat pada Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Akta Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan “Kingfisher House” No. 17 tertanggal 22 Juli 2011 dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan “Balivista” No. 16 tertanggal 22 Juli 2011.

Bahwa pengaturan terhadap Hak Pakai atas Areal Bersama/Fasilitas Umum (common area) yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate sebagaimana diatur didalam Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Akta Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan “Kingfisher House” No. 17 tertanggal 22 Juli 2011 dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan “Balivista” No. 16 tertanggal 22 Juli 2011 mengatur bahwa: “....., Hak Pakai mana diberikan kepada Pihak Kedua dan/ atau Pihak Lain yang **DITUNJUK oleh Pihak Kedua** untuk dipakai bersama dengan penghuni Kompleks Sunset Beach Estate.”

Berdasarkan klausul diatas, maka Hak Pakai atas Areal Bersama/ Fasilitas Umum yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate tersebut tidak serta merta beralih dan/atau berlaku juga sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, melainkan harus ada pihak yang ditunjuk terlebih dahulu oleh Tergugat V berkaitan dengan hak pakai atas areal bersama/fasilitas umum (common area) di dalam kompleks Sunset Beach Estate tersebut. Bahwa Penggugat perlu membuktikan adanya penunjukan oleh Tergugat V kepada Penggugat untuk hak pakai atas areal bersama/fasilitas umum (common area) tersebut.

Faktanya sebagaimana telah dijelaskan diatas, ketiga areal bersama/fasilitas umum (common area) yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar tersebut telah dibatalkan yaitu areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian timur yang seharusnya digunakan untuk spa telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011, areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian tengah yang seharusnya digunakan untuk lapangan tennis telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014, dan areal

Hal. 26 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



bersama/fasilitas umum (common area) bagian barat yang seharusnya digunakan sebagai area hijau atau taman telah dibatalkan peruntukannya oleh

Tergugat IV berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014. **Selain itu Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Akta Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan No. 16 dan No. 17 yang didalihkan Penggugat sebagai alas hak-nya atas gugatan ini perlu dikaji kembali keabsahannya. Faktanya, Akta Perjanjian Tambahan (Addendum) tersebut diterbitkan setelah terbitnya Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah yang berisi tentang pembatalan salah satu areal bersama/fasilitas umum (common area) No. 14 yang ditandatangani dan diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2011 pada pukul 15.25 WITA (Waktu Indonesia bagian Tengah).** Lalu bagaimana mungkin terbit jaminan hak pakai atas ketiga areal bersama/fasilitas umum yang diberikan oleh Tergugat IV kepada Tergugat V tersebut, sebagaimana disebutkan didalam Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "Balivista" No. 16 yang ditandatangani dan diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2011 pada pukul 16.25 WITA (Waktu Indonesia bagian Tengah) dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "Kingfisher House" No. 17 yang ditandatangani dan diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2011 pada pukul 16.35 WITA (Waktu Indonesia bagian Tengah).

Berdasarkan Akta-Akta sebagaimana dijelaskan diatas, maka faktanya jaminan hak pakai yang diberikan oleh Tergugat IV kepada Tergugat V melalui Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Akta Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan **Penyerahan Hak Atas Bangunan No. 16 dan No. 17 secara otomatis tidak** sah dan batal demi hukum dikarenakan Tergugat IV telah membatalkan penggunaan salah satu areal bersama/fasilitas umum (common area) yang terletak di bagian timur yang sebelumnya akan digunakan sebagai spa, sebagaimana tertuang dalam Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No.14.

Selain itu Penggugat memperoleh peralihan hak sewa atas Kingfisher House dan Balivista dari Tergugat V pada tanggal 20 November 2015. Oleh karena itu jelas ditemukannya Fakta dimana ketika Penggugat memperoleh peralihan hak sewa dari Tergugat V, maka pada saat itu ketiga areal bersama/fasilitas umum (common area) telah dibatalkan berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011, Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014, dan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014. Maka sudah sepatutnya apabila Penggugat dinyatakan tidak mempunyai hak pakai atas ketiga areal bersama/fasilitas umum (common area) tersebut dikarenakan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) yang berisi jaminan hak pakai dari

Hal. 27 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Tergugat IV kepada Tergugat V atas ketiga areal bersama/fasilitas umum yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate telah batal dan tidak berlaku lagi.

3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 7 terkait dengan dalil Perjanjian Tambahan (Addendum) tersebut harus dilaksanakan dan berlaku bagi Penggugat sehingga tidak boleh dilakukannya pembangunan dalam bentuk apapun pada areal bersama/Fasilitas Umum (common area) yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate.

Bahwa sebagaimana dijelaskan di dalam angka 2 diatas, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II tekankan kembali mengenai adanya pembatalan areal bersama/fasilitas umum (common area) berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011, Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014, dan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014 yaitu sebelum Penggugat memperoleh peralihan hak sewa atas Kingfisher House dan Balivista dari Tergugat V pada tanggal 20 November 2015. Selain itu dikarenakan Akta Perjanjian Tambahan (Addendum) terhadap Akta Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan No. 16 dan No. 17 diterbitkan setelah adanya Pemindahan Hak Sewa Tanah dari Tergugat IV kepada I Ketut Sukaseraya, sehingga menyebabkan adanya pembatalan salah satu areal bersama/fasilitas umum (common area) yang terletak di bagian timur yang sebelumnya akan digunakan sebagai spa, maka Akta Perjanjian Tambahan (Addendum) tersebut secara otomatis tidak sah dan batal demi hukum.

Selain ditinjau dari keabsahan Akta Perjanjian Tambahan (Addendum) yang dibuat oleh Tergugat IV dengan Tergugat V, apabila ditinjau dari Faktanya maka sejak awal dikembangkannya kompleks Sunset Beach Estate oleh Tergugat IV, kompleks tersebut **tidak memiliki dan/atau tidak pernah dibangun areal bersama/ Fasilitas Umum (common area)** sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Faktanya lahan yang semestinya akan dibangun areal bersama/fasilitas umum (common area) tersebut telah dibatalkan dan dikembalikan kepada Pemilik Tanah dan masing-masing telah beralih fungsi sebagaimana berikut:

1) **Areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian barat** yang akan digunakan untuk area hijau atau taman. Fasum yang terletak diatas tanah Tergugat II dan Tergugat III ini telah dialihkan hak sewanya oleh Tergugat IV kepada **I Ketut Sukaseraya** berdasarkan Akta Nomor 11 tentang Pemindahan Hak Sewa Tanah tertanggal 24 Juli 2014, untuk kemudian hak sewa telah beralih ke Turut Tergugat I berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah Nomor 12 tertanggal 24 Juli 2014 dan pada saat ini hak sewa telah dialihkan dan dipegang oleh Turut Tergugat II berdasarkan Perjanjian tertanggal 04 Oktober 2022. Bahwa Turut Tergugat menerima pengalihan sewa termasuk dengan Ijin Mendirikan

Hal. 28 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (IMB) Nomor 503/56/IMB/KPPT/2016 atas nama I Ketut Sukaseraya dengan lokasi Izin di Dsn Kangin, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yang diterbitkan pada tanggal 20 Juli 2016 dengan fungsi Rumah Tinggal. Namun, dikarenakan tidak ada kegiatan nyata di lapangan selama Ijin keluar dan bangunan tidak difungsikan selama 5 (lima) tahun, maka Izin Bangunan tersebut menjadi tidak berlaku lagi dan kemudian Turut Tergugat II telah mengajukan permohonan pengajuan PBG dengan Nomor Registrasi PBG510501-28092022-01.

2) Areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian tengah yang akan digunakan untuk lapangan tenis. Fasum yang terletak diatas tanah Tergugat II dan Tergugat III ini telah diakhiri masa sewa menyewa oleh Tergugat IV, berdasarkan Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014 yang telah dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, Notaris di Denpasar.

3) Areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian timur yang akan digunakan untuk spa. Fasum yang terletak diatas tanah I Wayan Sobagan ini telah dialihkan hak sewanya oleh Tergugat IV kepada I Ketut Sukaseraya berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011. Bahwa pada areal bersama/fasilitas umum ini sejak tahun 2011 telah beralih fungsi menjadi Villa bernama Villa Waru yang dikelola oleh ahli waris dari I Wayan Sobagan yaitu I Ketut Sukaseraya.

Selain itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai Pemilik tanah yang disewa tanahnya oleh Tergugat IV tidak pernah memberikan tanahnya untuk dijadikan Fasilitas Umum kepada Pemerintah Kab/Kota Klungkung, sebagaimana diatur didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman di Daerah. Oleh karena itu Tergugat IV tidak mempunyai hak untuk menyerahkan hak pakai atas areal bersama/ fasilitas umum (common area) yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate kepada Tergugat V serta menjamin pihak lain yang ditunjuk Tergugat V untuk memakai bersama fasilitas umum tersebut. Terlebih lagi Tergugat IV membangun Kawasan Sunset Beach Estate sebagai perorangan warga negara asing, tanpa perusahaan maupun ijin sebagai pengembang sehingga segala perbuatan Tergugat IV ini merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu dalil Penggugat dalam angka 7 yang meminta pelarangan pembangunan pada areal bersama/fasilitas umum (common area) sudah sepatutnya untuk ditolak.

4. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil angka 8 dan 9 pada Gugatan Penggugat terkait dalil pelarangan

Hal. 29 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan diatas tanah areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak disebelah barat kompleks Sunset Beach Estate.

Bahwa menanggapi dalil Penggugat selaku pihak yang mengaku memiliki hak pakai atas areal bersama/Fasilitas Umum (Common Area), terlebih lagi "**Penggugat merasa berhak**" untuk memberikan persetujuan termasuk pelarangan pembangunan di atas areal bersama kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II, maka sudah sepatutnya apabila **Penggugat terlebih dahulu membuktikan keabsahan hak pakainya** atas areal bersama/ Fasilitas Umum (Common Area) tersebut.

Bahwa pada faktanya Turut Tergugat II telah melakukan pengerjaan awal yaitu pembersihan sampah yang ada di areal bersama bagian barat tersebut, pembersihan tumbuhan dan perataan permukaan tanah (persiapan pembangunan). Bahwa tidak benar dalil Penggugat mengenai telah dilakukannya pembangunan Bar/Beach Club di atas tanah obyek perkara. Faktanya hingga adanya gugatan ini, Turut Tergugat II belum melanjutkan pembangunan apapun di atas tanah tersebut. Oleh karena itu dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya asumsi semata. Selain itu **patut diduga adanya niat dan itikad tidak baik dari Penggugat** untuk menghalang-halangi pembangunan diatas areal bersama tersebut dikarenakan Penggugat berniat untuk menjual dan/atau mengalihkan hak sewanya atas "Kingfisher House" kepada Pihak Ketiga dan untuk menghindari dampak negatif terhadap pendapatan sewa villa "Casa Del Mar" milik Penggugat selama masa konstruksi diatas tanah obyek perkara. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Penggugat sebelum Penggugat dapat membuktikan keabsahan hak pakainya atas areal bersama/fasilitas umum (common area) yang telah dibatalkan oleh Tergugat IV sebagaimana dijelaskan diatas.

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II menilai bahwa gugatan Penggugat ini semata-mata hanya ingin menghalangi Turut Tergugat II untuk melakukan pembangunan pada lahan yang telah disewanya (areal bersama/fasilitas umum bagian barat), sehingga Penggugat melayangkan gugatan ini kepada Turut Tergugat II sebagai **gugatan tawar-menawar** (bargaining) dengan harapan dapat mengatur desain bangunan Villa yang akan dibangun Turut Tergugat II dan demi untuk mendapatkan kompensasi atas Pembangunan di areal bersama/ Fasilitas Umum (common area) dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.

5. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 10 terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II adalah **TIDAK BENAR/ DALIL YANG TIDAK BERDASAR, sehingga perlu dibuktikan kebenarannya oleh Penggugat.**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1338 ayat (1) BW/ KUHPperdata:

Hal. 30 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “**sepakat mereka yang mengikat dirinya**”.
- Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Pada Faktanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian apapun secara langsung dengan Penggugat, sehingga tidak pernah timbul hak dan kewajiban ataupun prestasi yang secara langsung harus dipenuhi oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II kepada Penggugat. Oleh karena itu **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak pernah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat.** Berdasarkan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan “Kingfisher House” No. 17 tertanggal 22 Juli 2011 dan Akta Perjanjian Tambahan (adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan “Balivista” No. 16 tertanggal 22 Juli 2011 yang dibuat antara Tergugat IV dengan Tergugat V, maka pemenuhan prestasi berupa Hak Pakai sepatutnya dipenuhi oleh Tergugat V sebagai pemegang hak sewa sebelumnya atas Kingfisher dan Casa Del Mar.

Selain itu, faktanya telah ada pembatalan areal bersama/fasilitas umum (common area) oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011, Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014, dan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014 yaitu sebelum Penggugat memperoleh peralihan hak sewa atas Kingfisher House dan Balivista dari Tergugat V pada tanggal 20 November 2015. Selain itu dikarenakan Akta Perjanjian Tambahan (adendum) terhadap Akta Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan No. 16 dan No. 17 tertanggal 22 Juli 2011 diterbitkan setelah adanya Pembatalan Tergugat IV atas salah satu areal bersama/fasilitas umum (common area) yang terletak di sebelah timur melalui Pemindahan Hak Sewa Tanah yang sebelumnya akan digunakan sebagai spa, maka Akta Perjanjian Tambahan (Addendum) tersebut secara otomatis tidak sah dan batal demi hukum.

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 10 yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima/ ditolak.

Hal. 31 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



6. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 11 terkait dengan pengenaan uang paksa (dwangsom).

Sesuai dengan hal-hal yang telah dijelaskan dan dijabarkan diatas, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak pernah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat dikarenakan hak pakai atas areal bersama/fasilitas umum (common area) tersebut telah dibatalkan oleh Tergugat IV sejak 22 Juli 2011, sehingga sudah sepatutnya apabila Akta Perjanjian Tambahan (Addendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa atas tanah dan penyerahan atas bangunan No. 16 dan No. 17 tertanggal 22 Juli 2011 menjadi tidak berlaku dan batal demi hukum. Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 11 mengenai permintaan pengenaan uang paksa (dwangsom) sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima/ ditolak.

7. Bahwa dengan didasarkan pada dalil-dalil tersebut diatas, maka sudah sepatutnya jika gugatan ini dinyatakan sebagai gugatan yang tidak berdasar dan untuk itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan gugatan Penggugat **dinyatakan DITOLAK atau setidaknya tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

DALAM REKONVENSII

1. Bahwa mohon Tergugat I disebut Penggugat Rekonvensi I, Tergugat II disebut Penggugat Rekonvensi II, Tergugat III disebut Penggugat Rekonvensi III dan Turut Tergugat II disebut Penggugat Rekonvensi IV, Penggugat disebut Tergugat Rekonvensi I, Tergugat IV disebut Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat V disebut sebagai Tergugat Rekonvensi III dan Turut Tergugat I disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi I.

2. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III telah memberikan hak sewa-menyewa kepada Tergugat Rekonvensi II sebagaimana Akta Sewa Menyewa Nomor 01 tertanggal 04-11-2008 yang telah dibuat dihadapan Notaris I Made Kiasta,SH, Notaris di Kabupaten Tabanan atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik menurut Surat Pemberitahuan Pajak : 51.05.004.001.000-0644.7 dengan luas 4.450M2 (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi) dari luas asal 5.950M2 (lima ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama I Ketut Cegeg (saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1042 atas nama I Made Prelah, I Made Gede Superta) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik I Ketut Cegeg
- Sebelah Timur : Tanah Milik Pan Merek

Hal. 32 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah Milik I Wayan Sobagan
- Sebelah Barat : Pantai

Bahwa masa sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi II adalah selama 30 (tiga puluh tahun) yang dimulai dari tanggal 24-06-2008 sampai dengan 24-06-2038.

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III telah memberikan hak sewa-menyewa kepada Tergugat Rekonvensi II sebagaimana Akta Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 24-06-2008 yang telah dibuat dihadapan Notaris I Made Kiasta,SH, Notaris di Kabupaten Tabanan atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik menurut Surat Pemberitahuan Pajak : 51.05.004.001.000-0644.7 dengan luas 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi) dari luas asal 5.950M2 (lima ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama I Ketut Cegeg (saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1042 atas nama I Made Prelah, I Made Gede Superta) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik I Ketut Cegeg
- Sebelah Timur : Tanah Milik Pan Merek
- Sebelah Selatan : Tanah Milik I Wayan Sobagan
- Sebelah Barat : Pantai/Laut

Bahwa masa sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi II adalah selama 30 (tiga puluh) tahun yang dimulai pada tanggal 24-06-2008 sampai dengan 24-06-2038.

Oleh karena itu seluruh bidang tanah Hak Milik sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1042 dengan total luas 5.950M2 (lima ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) atas nama Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III telah disewa seluruhnya oleh Tergugat Rekonvensi II hingga 24 Juni 2038.

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III tidak pernah dilibatkan dan tidak pernah menerima pemberitahuan dalam bentuk apapun berkaitan dengan pengalihan sewa menyewa atas tanah tersebut oleh Tergugat Rekonvensi II. Bahwa didalam Akta Sewa Menyewa Nomor 01 tertanggal 04-11-2008 dan Akta Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 24-06-2008 tidak diatur secara khusus mengenai perlunya persetujuan dan/atau pemberitahuan atas pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga. Namun Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III merupakan pihak yang sah secara hukum memiliki tanah tersebut, **sehingga seorang penyewa yang mendapatkan hak sewa untuk menikmati obyek terkait dan bukan untuk dimiliki, maka tidak diperbolehkan baginya untuk menyewakan kembali atau mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan dari pemilik obyek walaupun tidak diatur**

Hal. 33 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



secara tersurat dalam akta sewa menyewa. Bahkan Tergugat Rekonvensi II telah mengembangkan proyek Sunset Beach Estate diatas tanah sewa tersebut secara pribadi, tanpa adanya perusahaan dan/atau tanpa ijin pengembang apapun.

6. Bahwa Tergugat Rekonvensi II kemudian mengalihkan hak sewa atas sebagian tanah seluas 1.544 m2 dari total tanah seluas 5.950 m2 beserta bangunan yang berdiri diatas sebagian tanah tersebut yang dikenal dengan nama Balivista (saat ini bernama Casa Del Mar) kepada Tergugat Rekonvensi III sesuai dengan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BaliVista" No. 30 tertanggal 19-08-2010 yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, Notaris di Denpasar. Bahkan Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III selaku **pemilik tanah tidak pernah dilibatkan dalam peralihan dan/atau pemindahan hak sewa tanah dan penyerahan hak atas bangunan tersebut.**

Bahwa berkaitan dengan peralihan dan/atau pemindahan hak sewa tanah dan bangunan tersebut, maka perlu dicermati terlebih dahulu kedudukan hukum (legal standing) Tergugat Rekonvensi III sebagai pemegang hak sewa atas tanah dan bangunan Balivista (sekarang disebut sebagai Casa Del Mar). Bahwa sesuai dengan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Balivista" No. 30 maka kedudukan hukum Tergugat Rekonvensi III adalah sebuah "Trust" yang bernama "Sunset Beach Trust", diwakili oleh Luke Daniel Matthews sebagai Pengurus dari Sunset Beach Trust yang didirikan menurut ketentuan perundang-undangan Western Australia yang berkedudukan di 59 Hawkstone Street, Cottesloe, Western Australia 6011. Perlu diketahui bahwa Sunset Beach Trust bukanlah merupakan suatu bentuk badan hukum yang sah menurut Hukum Indonesia. Bahkan kedudukan Sunset Beach Trust tidak diketahui keberadaannya saat ini.

Bahwa kedudukan hukum dan keabsahan hukum atas "Trust" hanya diakui pada negara dengan sistem hukum Common Law, sehingga Trust dapat bertindak sebagai pemegang hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan dan melakukan tindakan hukum apapun. Sedangkan menurut hukum Indonesia yang menganut sistem hukum Civil Law System, maka kedudukan hukum "Trust" masih belum diatur atau diakui, baik didalam Hukum Perusahaan maupun dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu sistem "Trust" masih perlu dikaji lebih lanjut keabsahannya, khususnya Trust dalam kapasitasnya sebagai pemegang hak sewa di Indonesia.

Bahwa sesuai dengan Pasal 45 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur mengenai siapa saja yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;

Hal. 34 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



3) **Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;**

4) **Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.**

Bahwa kedudukan hukum Tergugat Rekonvensi III yang menerima pengalihan sewa atas tanah dan bangunan dari Tergugat Rekonvensi II adalah sebagai perwakilan dari "Trust" yang bernama Sunset Beach Trust yang berkedudukan di Western Australia. Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi III **bukanlah** merupakan suatu badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan juga tidak berkedudukan di Indonesia. Selain itu Tergugat Rekonvensi III juga **bukanlah** badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sebagaimana diatur didalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria diatas. Oleh karena itu **kedudukan hukum Tergugat Rekonvensi III yang memegang hak sewa dan melakukan transaksi peralihan sewa-menyewa dengan Tergugat Rekonvensi II telah melanggar ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).**

Konsekuensi dari ketidakabsahan kedudukan hukum Tergugat Rekonvensi III sebagai pemegang hak sewa dapat menyebabkan perbuatan hukum pengalihan hak sewa tersebut menjadi batal karena hukum, sebagaimana diatur didalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan:

"Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali".

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "Balivista" No. 30 tertanggal 19-08-2010 yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH., menjadi batal demi hukum. Oleh karena itu pengalihan dan/atau pemindahan hak sewa dari Tergugat Rekonvensi III kepada Tergugat Rekonvensi I berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 08 tertanggal 20-11-2015 serta Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 09 tertanggal 20-11-2015 yang dibuat dihadapan Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, SH, M.Kn., menjadi batal demi hukum pula, sehingga Tergugat Rekonvensi I tidak mempunyai alas hak yang sah untuk memegang hak sewa atas Balivista (atau disebut Casa Del Mar).

7. Bahwa Tergugat Rekonvensi II telah melakukan perpanjangan sewa menyewa tanah dengan Penggugat Rekonvensi II dan III untuk sebagian tanah seluas kurang

Hal. 35 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih 1201m² (seribu dua ratus satu meter persegi) yaitu bagian tanah bertuliskan **green area** dari total tanah seluas 5.950 m² berdasarkan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Tanah No. 10 tanggal 23 Juli 2014 dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, Notaris di Denpasar. Bahwa harga perpanjangan sewa atas sebagian tanah 1201 m² adalah sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) untuk jangka waktu perpanjangan sewa selama 7 (tujuh) tahun dan akan berakhir pada 24-06-2045.

8. Bahwa Tergugat Rekonvensi II telah mengalihkan hak sewa atas sebagian tanah seluas kurang lebih 1201m² (seribu dua ratus satu meter persegi) dari total tanah seluas 5.950 m² kepada I Ketut Sukaseraya berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014. Oleh karena itu terhitung sejak tanggal 24-07-2014, maka I Ketut Sukaseraya akan bertanggungjawab dan atas segala biaya, beban dan resiko yang timbul berkaitan dengan sebagian tanah 1201 m² tersebut. Namun kemudian I Ketut Sukaseraya mengalihkan hak sewa atas sebagian tanah tersebut kepada Tammy Ann Mclean, Andrew Philip McLennan, Matthew Gavin Anthony Hicks, dan Gabriella Julia Brennan berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 12 tertanggal 24 Juli 2014.

9. Bahwa Penggugat Rekonvensi IV yang bertindak sebagai Direktur dari PT Deburan Ombak Indah telah menerima pengalihan hak sewa atas sebagian tanah seluas 1201M² (seribu dua ratus satu meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 1042 atas nama I Made Prelah, I Made Gede Superta dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Pantai/Laut
- Timur : Villa Casa Del Mar
- Selatan : Tanah Milik I Wayan Sobagan
- Barat : Pantai/Laut

Bahwa sewa-menyewa tersebut berlaku selama 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal 01-10-2022 sampai dengan tanggal 01-10-2032, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian yang dibuat dibawah tangan tertanggal 04-10-2022 dan telah di-waarmering dihadapan Notaris Ni Nyoman Yuliasuti,SH.,M.Kn, Notaris di Kabupaten Badung antara Tammy Ann MCLean, Andrew Philip MCLennan, Gabriella Julia Brennan dan Matthew Gavin Anthony Hicks dengan PT Deburan Ombak Indah yang diwakili oleh Penggugat Rekonvensi IV sebagai Direktur pada Perseroan tersebut.

10. Bahwa Tergugat Rekonvensi II telah lalai dalam menjalankan pemenuhan kewajibannya terkait pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana telah diatur dalam Pasal 7 Akta Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 24 Juni 2008 yang menyatakan bahwa:

Hal. 36 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



“selama Perjanjian sewa menyewa ini berjalan maka Pajak Bumi atas tanah yang disewa dibayar oleh Pihak Kedua sedangkan Pajak Atas Bangunannya dibayar oleh Pihak Kedua”.

Dan hal tersebut juga telah diatur berdasarkan Pasal 8 dalam Akta Nomor 01 tentang Sewa Menyewa tertanggal 04-11-2008 menyatakan bahwa :

“selama Perjanjian sewa menyewa ini berjalan maka Pajak Bumi atas tanah yang disewa dibayar oleh Pihak Kedua sedangkan Pajak Atas Bangunannya dibayar oleh Pihak Kedua”.

Bahwa dikarenakan Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III selaku pemilik tanah tidak pernah dilibatkan atau diberitahukan mengenai pengalihan sewa sebagaimana tersebut diatas. Selain itu dikarenakan Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III juga tidak mengetahui dimana keberadaan dari Tergugat Rekonvensi II dan III, sehingga secara otomatis Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi I serta penyewa lainnya yang berkewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah yang disewanya tersebut. Namun pada saat Penggugat Rekonvensi III datang untuk menagih pembayaran serta melakukan konfirmasi kepada Tergugat Rekonvensi I melalui manager villa terkait pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk tanah yang diatasnya juga berdiri bangunan bernama Balivista (sekarang Casa Del Mar), kemudian Tergugat Rekonvensi I **menolak untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)** tersebut dengan alasan adanya pandemic Covid-19 yang menyebabkan villa milik Tergugat Rekonvensi I menjadi sepi dan tidak ada penyewa.

Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi I tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut dibayarkan oleh pemilik tanah melalui Penggugat Rekonvensi III pada tahun 2021 sampai dengan tahun 2023 sebagai berikut :

- Pembayaran Pajak Daerah tahun 2021 sejumlah Rp.4.691.500,- (empat juta enam ratus Sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah).
- Pembayaran Pajak Daerah tahun 2022, sebagaimana Bukti Pembayaran Pajak Daerah yaitu Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tertanggal 05 September 2022, NOP : 51.05.010.012.002-0062.0 atas nama I Made Prelah, I Made Gede Superta dengan Luas Bumi 5.950M2 dan Luas bangunan 300M2 sejumlah Rp.4.691.500,- (empat juta enam ratus Sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah).
- Pembayaran Pajak Daerah tahun 2023, sebagaimana Bukti Pembayaran Pajak Daerah yaitu Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)

Hal. 37 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 29 Agustus 2023, NOP : 51.05.010.012.002-0062.0 atas nama I Made Preлах, I Made Gede Superta dengan Luas Bumi 5.950M2 dan Luas bangunan 300M2 sejumlah Rp.4.691.500,- (empat juta enam ratus Sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah).

Bahwa Penggugat Rekonvensi III telah menyerahkan bukti pembayaran PBB pada tahun 2021, dengan harapan agar ada pengembalian (reimburse) atas pembayaran tersebut. Namun dikarenakan lama tidak mendapatkan konfirmasi untuk pengembalian uang pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2021 tersebut, kemudian Penggugat Rekonvensi III menagih kembali bukti pembayaran tersebut dengan alasan untuk menyimpan sendiri dan pihak manajer villa yang bekerja pada Tergugat Rekonvensi I tidak memberikannya dengan alasan jika bukti pembayaran yang telah diberikan oleh Penggugat Rekonvensi III telah hilang.

Bahwa total pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III selaku pemilik tanah adalah Rp.14.074.500,- (empat belas juta tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah), yang seharusnya menjadi kewajiban Tergugat Rekonvensi I untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah yang disewanya tersebut.

Bahwa akibat pelanggaran atas kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I, II, dan III, sehingga timbul kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III selaku pemilik tanah, dengan rincian sebagai berikut :

- **Kerugian materil : Rp.14.074.500,- (empat belas juta tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah).**

11. Bahwa akibat dari gugatan wanprestasi dengan pelanggaran pembangunan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I, maka Penggugat Rekonvensi IV hingga saat ini telah kehilangan haknya untuk menikmati obyek sewa dan kehilangan jangka waktu sewa untuk melakukan pembangunan ditanah obyek sewa/obyek perkara, sehingga Penggugat Rekonvensi IV mengalami kerugian materil sebagai berikut:

- Pembayaran sewa untuk 1 (satu) tahun pertama sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Biaya perencanaan proyek, desain dan perijinan yang tidak dapat direalisasikan sebesar Rp. 588,179,701,- (lima ratus delapan puluh delapan juta seratus tujuh puluh Sembilan ribu tujuh ratus satu rupiah).
- Biaya pembersihan lahan sewa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)

Hal. 38 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu kerugian materil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi IV adalah total sebesar Rp.898,179,701,- (delapan ratus Sembilan puluh delapan juta seratus tujuh puluh Sembilan ribu tujuh ratus satu rupiah).

12. Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka sudah sepatutnya apabila Penggugat Rekonvensi I, II, III, dan IV yang telah dirugikan oleh perbuatan Tergugat Rekonvensi I yang melakukan pelanggaran kewajiban atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta tindakannya yang berusaha untuk melakukan gangguan dan penghentian pembangunan diatas tanah yang disewa oleh Penggugat Rekonvensi IV untuk meminta ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi I, II, dan III dengan nilai total sebesar Rp.912.254.201,- (Sembilan ratus dua belas juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus satu rupiah).

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang terurai tersebut di atas, maka Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV mohon kepada Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim dan Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan yang pada amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan balasan (rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi I, II, III, dan IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011 yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, SH., Notaris di Denpasar.
3. Menyatakan sah Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, SH., Notaris di Denpasar.
4. Menyatakan sah Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, Notaris di Denpasar.

Hal. 39 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 12 tertanggal 24 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH., Notaris di Denpasar.
6. Menyatakan sah Perjanjian yang dibuat dibawah tangan tertanggal 04 Oktober 2022 yang telah di-waarmerking dihadapan Notaris Ni Nyoman Yulastuti,SH.,M.Kn, Notaris di Kabupaten Badung.
7. Membatalkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Kingfisher House" No. 24 tertanggal 29 Juli 2010 dan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Balivista" No. 30 tertanggal 19 Agustus 2010 yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, SH., Notaris di Denpasar.
8. Membatalkan Akta Perjanjian Tambahan (adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Kingfisher House" No. 17 tertanggal 22 Juli 2011 dan Akta Perjanjian Tambahan (adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "Balivista" No. 16 tertanggal 22 Juli 2011 antara Tergugat IV dengan Tergugat V yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, SH., Notaris di Denpasar.
9. Membatalkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 08 tertanggal 20 November 2015 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 09 tertanggal 20 November 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, SH., MKn., Notaris di Denpasar.
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk membayar kerugian dengan nilai total sebesar sebesar Rp. 912.254.201,- (Sembilan ratus dua belas juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus satu rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, dan Penggugat Rekonvensi IV/ Turut Tergugat Konvensi II.
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum Perlawanan (verzet), Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat Rekonvensi I/ Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi IV, Tergugat Rekonvensi III/ Tergugat Konvensi V, serta Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Tergugat I.
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

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

Hal. 40 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I telah mengajukan Replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV telah mengajukan Duplik sekaligus Replik atas Gugatan Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 08 tanggal 20 Nopember 2015, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE" Nomor 17 tanggal 22 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 09 tanggal 20 Nopember 2015, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "BALIVISTA" Nomor 16 tanggal 22 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Somasi Nomor 14/KA/FDP/X/2022 tanggal 14 Oktober 2022 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Somasi Kedua Nomor 17/KA/FDP/X/2022 tanggal 22 Oktober 2022 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Somasi Ketiga Sekaligus Terakhir Nomor 20/KA/FDP/X/2022 tanggal 29 Oktober 2022 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi foto lokasi tanah areal bersama/fasilitas umum sebelah barat dalam kompleks Sunset Beach Estate, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi foto jaring hitam yang ada/terpasang pada tembok Villa Casa Del Mar (Balivista), selanjutnya diberi tanda P-9;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat telah disandingkan dengan aslinya dan ternyata isinya sesuai, kecuali bukti P-2, P-4, P-5, P-6, dan P-7 adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, dan bukti P-8 dan P-9 adalah fotokopi dari hasil cetak foto, terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhkan meterai cukup (*nazegelling*), sehingga dapat diterima sebagai alat bukti surat di Pengadilan, akan tetapi untuk masing-masing

Hal. 41 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan pembuktiannya akan Majelis Hakim pertimbangan kemudian bersamaan dengan relevansinya dalam pembuktian pokok perkara;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Made Whidya Sastra;
 - Bahwa Saksi bekerja kepada Penggugat sejak tahun 2017 sebagai *room service*;
 - Bahwa villa milik Penggugat bernama Villa Casa Del Mar;
 - Bahwa Saksi mengetahui Sunset Beach Trust dan *ownernya* adalah Luke;
 - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas objek sengketa, sebelah utara yaitu laut, sebelah selatan yaitu tembok Kingfisher House, sebelah batar yaitu laut, dan sebelah timur yaitu tembok Villa Casa Del Mar;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memiliki dan menguasai objek sengketa, yang Saksi ketahui ada masyarakat lokal yang masuk dan mancing di seputaran objek sengketa;
 - Bahwa di objek sengketa pernah ada perataan tanah pada tahun 2022 dan Saksi dengar dari mantan Manager Villa Casa Del Mar yaitu Pak Sandi, rencananya akan dibangun beach club di areal objek sengketa, namun Saksi tidak mengetahui siapa yang hendak membangun beach club di objek sengketa tersebut;
 - Bahwa alat yang digunakan dalam proses perataan objek sengketa tersebut adalah alat berat berupa *backhoe*;
 - Bahwa pernah dipasang jaring sebagai pembatas antara Villa Casa Del Mar dengan objek sengketa;
 - Bahwa saat ini tidak ada alat berat di lokasi objek sengketa;
 - Bahwa Saksi pernah bekerja dengan Luke namun sekarang Saksi bekerja kepada Penggugat;
 - Bahwa dahulu tidak ada larangan menuju objek sengketa, namun saat ini telah dipasang pintu yang menutup akses menuju objek sengketa tersebut, yang dipasang oleh pekerja yang mengerjakan perataan tanah pada objek sengketa;
 - Bahwa pintu tersebut dalam kondisi tertutup sehingga tidak ada orang yang masuk menuju objek sengketa;
 - Bahwa gerbang objek sengketa terbuat dari bambu yang ditutup dengan jaring hitam setinggi kurang lebih 2 (dua) meter;

Hal. 42 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada pihak yang komplain terhadap proses perataan objek sengketa karena para tamu yang menginap mengeluhkan suara bising dan membuat *review* yang kurang baik tentang villa;
- Bahwa tidak pernah ada petugas pajak yang membawa tagihan pajak, dan Saksi tidak pernah melihat pemilik tanah membawa tagihan pajak;
- Bahwa areal bersama yang Saksi ketahui hanya objek sengketa saja;
- Bahwa dahulu objek sengketa merupakan tanah kosong seperti hutan dan tanahnya bergelombang dan sejak tahun 2022 sudah dibersihkan dan dipasang pintu pada akses masuk menuju objek sengketa;
- Bahwa ada pihak yang komplain terhadap pemasangan pintu pada objek sengketa yakni Penggugat, selain itu yang dikomplain adalah pemasangan jaring sebagai pagar pada objek sengketa dan suara bising yang diakibatkan dari proses perataan tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat III pada saat membawakan uang banten;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengantarkan uang pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada salah satu Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak sering datang ke villa, terakhir kali Saksi lihat sekitar enam bulan yang lalu ketika ia berlibur;
- Bahwa sebelum diratakan, objek sengketa berupa tanah kosong;

2. Saksi I Ketut Suasta;

- Bahwa Saksi sudah bekerja selama 7 (tujuh) tahun di Villa Lumba-lumba di sekitar objek sengketa dimana *owner*nya bernama Mr.Nick;
- Bahwa jarak tempat Saksi bekerja dari objek sengketa kurang lebih sejauh 60 (enam puluh) meter;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat adalah pemilik Villa Casa Del Mar di sekitar objek sengketa;
- Bahwa Penggugat memperoleh hak sewa tanah untuk villa milik Penggugat dari *over contract*;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas objek sengketa, sebelah utara yaitu laut, sebelah selatan yaitu tembok Kingfisher House, sebelah barat yaitu laut, dan sebelah timur yaitu tembok Villa Casa Del Mar;
- Bahwa saya tidak mengetahui siapa yang bisa memanfaatkan objek sengketa, yang Saksi ketahui objek sengketa berupa areal publik, dahulu banyak orang yang melewati objek sengketa namun lama kelamaan menjadi semak-semak dan tidak ada lagi yang melewati tanah tersebut;

Hal. 43 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini belum ada proyek pembangunan di atas objek sengketa, hanya ada pembersihan lahan dan ada alat berat yang meratakan lahan tersebut;
- Bahwa saat ini jarang ada orang yang melewati atau masuk ke objek sengketa karena sudah dipasang pagar;
- Bahwa Mr. Nick terkejut melihat objek sengketa dalam kondisi bersih;
- Bahwa Mr. Nick keberatan terhadap pembersihan objek sengketa karena objek sengketa merupakan area publik dan tidak boleh dimanfaatkan oleh orang lain;
- Bahwa saat ini tidak ada alat berat yang bekerja di objek sengketa;
- Bahwa bos Saksi menyatakan keberatan namun areal bersama berupa parkir sesuai gambar bukti P-4 tersebut tetap dibagun sebagai villa;
- Bahwa Saksi mengetahui ada dua areal bersama di sekitar objek sengketa dan salah satunya yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi pernah melihat gambar yang berisi areal bersama yang terdiri dari lahan parkir dan objek sengketa;
- Bahwa saat ini areal bersama berupa parkir tersebut sudah ada yang menguasai;
- Bahwa terakhir kali Saksi melihat objek sengketa pada tanggal 10 November 2023;
- Bahwa Mr. Nick menyewa bangunan KINGFISHER;
- Bahwa Saksi pernah melihat proses perataan objek sengketa dengan menggunakan alat berat pada tahun 2022 namun Saksi tidak mengetahui siapa yang meratakan objek sengketa;
- Bahwa yang Saksi ketahui alat berat tersebut berada di objek sengketa sekitar satu bulan, namun proses perataan objek sengketa kurang dari satu bulan;
- Bahwa yang dipakai sebagai pagar pembatas adalah jaring pranet;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama penyewa sebelum Penggugat, yang Saksi ketahui disewa oleh orang asing;
- Bahwa yang Saksi ketahui, peralihan sewa tersebut terjadi antara dua atau tiga tahun yang lalu, namun Saksi tidak mengetahui bagaimana cara peralihan sewa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti kapan Tergugat IV menyewa tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena saat itu Saksi belum bekerja disana, mungkin sekitar sepuluh tahun yang lalu;

Hal. 44 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Tergugat IV menyewa, ada satu orang lagi yang menyewa tanah tersebut sebelum akhirnya disewa oleh Penggugat, Saksi mendengar hal tersebut dari pembicaraan para pegawai di tempat Saksi bekerja;
- Bahwa Saksi ketahui ada dua areal bersama di sekitar objek sengketa, yaitu satu sebagai areal parkir dan yang satu lagi adalah objek sengketa;
- Bahwa saat ini di areal bersama berupa parkir tersebut sedang dibangun villa namun belum ada nama villanya, bahwa villa tersebut dibangun pada tahun 2019;
- Bahwa sebelumnya tidak ada pihak yang memanfaatkan objek sengketa;

Terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1042, dengan Surat Ukur Nomor 117/LMB/2009 tertanggal 25 Mei 2009 seluas 5.950m² (lima ribu sembilan ratus lima puluh ribu meter persegi) atas nama I Made Prelah, I Made Gede Superta, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 1a;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 1050, dengan Surat Ukur Nomor 140/LMB/2009 tertanggal 21 Juli 2009 seluas 8.890m² (delapan ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama I Wayan Sobagan, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 1b;
3. Fotokopi Salinan Akta Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 24 Juni 2008 antara Ni Made Tantri dengan Simon Richard Bolt yang dibuat oleh Notaris I Made Kiasta, S.H., selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 2a;
4. Fotokopi Salinan Akta Sewa Menyewa Nomor 01 tertanggal 4 November 2008 antara Ni Made Tantri dengan Simon Richard Bolt yang dibuat oleh Notaris I Made Kiasta, S.H., selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 2b;
5. Fotokopi Akta Pelunasan dan Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 03 tertanggal 03 September 2009 antara I Made Gede Superta/ Simon Richard Bolt yang dibuat oleh Notaris Putu Eka Lestary, S.H., selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 2c;
6. Fotokopi Gambar Lembongan Sunset Beach, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 -3;
7. Fotokopi Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah Nomor 14 tertanggal 22-07-2011 yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, S.H. antara Simon Richard Bolt dengan I Ketut Sukaseraya, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 4;

Hal. 45 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Perjanjian Tambahan (Addendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "Balivista" No. 16 tanggal 22 Juli 2011 antara Simon Richard Bolt dengan Sunset Beach Trust yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, S.H., selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 5a;
9. Fotokopi Perjanjian Tambahan (Addendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "Kingfisher House" No. 17 tanggal 22 Juli 2011 antara Simon Richard Bolt dengan Sunset Beach Trust yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, S.H., selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 5b;
10. Fotokopi Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah Nomor 9 tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, S.H., selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 6;
11. Fotokopi Perpanjangan Sewa Menyewa Tanah Nomor 10 tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, S.H., selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 7;
12. Fotokopi Pemindahan Hak Sewa Tanah Nomor 11 tertanggal 24 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, S.H., selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 8;
13. Fotokopi Pemindahan Hak Sewa Tanah Nomor 12 tertanggal 24 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Anneke Wibowo, S.H., selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 9;
14. Fotokopi Perjanjian tanggal 04 Oktober 2022 antara Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mclenan, Gabriella Julia Brennan dan Matthew Gavin Antony Hicks dengan (Will LoveJoy) PT. Deburan Ombak Indah, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 10;
15. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 503/56/IMB/KPPT/2016, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 11a;
16. Fotokopi Daftar Permohonan Pengajuan PBG, SLF, SBKBG, RTB, atau Pendataan Bangunan Gedung dengan Nomor Registrasi PBG-510501-28092022-01 dengan lokais BG Dusun Kangin Desa Lembongan, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 11b;
17. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/0051/IMB/DPMPPTSP/2020 atas nama I Ketut Sukaseraya dengan fungsi sebagai usaha akomodasi wisata yang bernama Villa Waru diterbitkan pada tanggal 14 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 11c;
18. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/402/DF.15/KPPT/2010 atas nama I Made Dwi Masti, S.T. dengan fungsi sebagai pondok wisata yang diterbitkan pada tanggal 24 Mei 2010, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 11d;

Hal. 46 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



19. Fotokopi Perjanjian antara Matthew Hicks DOB & Andrew McLennan DOB 22/05/1964 dan I Ketut Sukaseraya DOB: 05-11-1974 tentang biaya bersama antara Para Pihak di atas untuk akses jalan di Sunset Estate tertanggal 30 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 12;
20. Fotokopi E-mail (surat elektronik) berbahasa Inggris yang telah dikirimkan oleh Simon Bolt dengan subjek "Sunset Beach Estate Common Area" yang ditujukan kepada Luke Matthews, tertanggal 22 September 2014, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 13a;
21. Fotokopi E-mail (surat elektronik) berbahasa Inggris yang telah dikirimkan oleh Simon Bolt dengan subjek "Re Sunset Garden et al" yang ditujukan kepada Luke Matthews tertanggal 23 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 13b;
22. Fotokopi E-mail (surat elektronik) berbahasa Inggris yang telah dikirimkan oleh Simon Bolt dengan subjek Lembongan yang ditujukan kepada Almo (andypmclennan@gmail.com) tertanggal 31 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 13c;
23. Fotokopi Surat Pernyataan berbahasa Inggris dan bahasa Indonesia tertanggal 28 November 2019 yang dibuat oleh Luke Daniel Matthews, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 14;
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, NOP : 51.05.010.012.002-0062.0 atas nama I Made Prelah, I Made Gede Superta dengan Luas Bumi 5.950m² (lima ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) dan Luas bangunan 300m² (tiga ratus meter persegi) sejumlah Rp4.691.500,00 (empat juta enam ratus sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah) dengan letak objek pajak yaitu di Desa Lembongan/Casa Del Mar, Kelurahan Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 – 15a;
25. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP : 51.05.010.012.002-0062.0 atas nama I Made Prelah, I Made Gede Superta dengan Luas Bumi 5.950m² (lima ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) dan Luas bangunan 300m² (tiga ratus meter persegi) sejumlah Rp4.691.500,00 (empat juta enam ratus sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah) dengan letak objek pajak yaitu di Desa Lembongan/Casa Del Mar, Kelurahan Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 15b;
26. Fotokopi Kwitansi Pembayaran No 10/4/10/22, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 -16;
27. Fotokopi Foto tumpukan sampah diatas tanah Sunset Garden (areal bersama green area), selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 -17;

Hal. 47 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Fotokopi Foto pembersihan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 -18;
29. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 5105017112340049 atas nama Ni Made Tantri, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 -19;
30. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 5105013112600335 atas nama I Made Prelah, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 20;
31. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 5105013112660128 atas nama I Made Gede Superta, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 21;
32. Fotokopi Passport dengan Nomor N9414449 berlaku sampai 09 Juli 2024 atas nama Will Lovejoy, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 22a;
33. Fotokopi Kartu Ijin Tinggal Tetap Elektronik (e-KITAP) dengan Nomor Induk Orang Asing (NIORA): E1U1JEP51710 berlaku sampai dengan 15 Juli 2024 atas nama Will Lovejoy, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 22b;
34. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk yang berlaku hingga 15 Juli 2024 dengan Nomor Induk Kependudukan: 5103062506760002 atas nama Will Lovejoy, selanjutnya diberi tanda T1, T2, T3, dan TT2 - 22c;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat telah disandingkan dengan aslinya dan ternyata isinya sesuai, kecuali bukti T1, T2, T3, dan TT2 -1a, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -1b, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -2c, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -3, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -4, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -5a, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -5b, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -11a, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -11c, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -11d, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -14, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -19, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -20 yang merupakan fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, dan bukti T1, T2, T3, dan TT2 -11b, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -13a, 13b, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -13c, bukti T1, T2, T3, dan TT2 -21 yang merupakan fotokopi *printout* serta bukti T1, T2, T3, dan TT2 -17 dan bukti T1, T2, T3, dan TT2 -18 yang merupakan *printout*, terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhkan meterai cukup (*nazegelling*), sehingga dapat diterima sebagai alat bukti surat di Pengadilan, akan tetapi untuk masing-masing kekuatan pembuktiannya akan Majelis Hakim pertimbangkan kemudian bersamaan dengan relevansinya dalam pembuktian pokok perkara;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV telah pula mengajukan saksi bernama I Komang Junianta namun terhadap saksi tersebut tidak dapat didengar keterangannya di persidangan karena

Hal. 48 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hubungan keluarga sedarah yaitu anak dari Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 10 November 2023 dan 16 November 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dalam surat gugatannya telah memohon Tuntutan Provisi yang pada pokoknya: *Memerintahkan Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat II dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut untuk tidak melakukan tindakan apapun dalam urusan terkait pembangunan bar/villa atau pembangunan dalam bentuk apapun dan menyingkirkan alat berat dari atas tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dengan batas-batas yaitu:*

- Utara : Laut
- Timur : Villa Casa Del Mar, Jalan, Tanah Kingfisher
- Selatan : Tanah Kingfisher
- Barat : Laut

Atau sebagaimana tampak sebagai bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat V dan dilekatkan pada minuta Akta Perjanjian Tambahan (Addendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011 ;

Menimbang bahwa terhadap Tuntutan Provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan tentang aspek-aspek sebagai berikut:

1. Berdasarkan kajian teoritik dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 53 Rv, yang dimaksud Putusan Provisi adalah "*putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak, dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara, disamping adanya tuntutan pokok dalam surat*

Hal. 49 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan". (vide: Dr. Lilik Mulyadi, SH. MH., Tuntutan Provisionil dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit: Bayumedia, Malang, 2008, hal. 73);

2. Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1976, dalam perkara: Yayasan Perguruan al-Irsyad dan kawan-kawan lawan Ny. Siamah, dengan dasar pertimbangan bahwa: "*Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara; permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak*";

Dengan demikian, apabila diperhatikan dalam tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang meminta untuk menghentikan semua aktivitas terkait pembangunan bar/villa atau pembangunan dalam bentuk apapun dan menyingkirkan alat berat dari atas tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) tersebut sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim memandang aspek ini telah memasuki pokok perkara (*bodem geschill*) yang harus dibuktikan oleh para pihak yang berperkara;

Menimbang bahwa oleh karena itu Tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dalam Provisi tersebut *irrelevant* dipertimbangkan dalam provisi sehingga apa yang dimintakan dalam Tuntutan Provisi tersebut tidak memenuhi formalitas sebagai sebuah Tuntutan Provisi;

Menimbang bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendirian bahwa tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tidak memenuhi syarat formalitas sehingga beralasan secara hukum untuk dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I pada pokoknya adalah menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat Konvensi yang melakukan pembangunan di atas tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) sebagaimana Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE", No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BALIVISTA", No.16, tertanggal 22 Juli 2011, adalah perbuatan Wanprestasi;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Hal. 50 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pihak yang ditarik dalam perkara ini tidak lengkap, karena seharusnya I Ketut Sukaseraya, Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mclennan, Gabriella Julia Brennan, dan Para Notaris pembuat Akta Sewa Menyewa dan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah yang berhubungan dalam perkara ini antara lain Notaris Anneke Wibowo, S.H., Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, S.H., M.Kn., Notaris Ni Nyoman Yuliasuti, S.H., M.Kn, Notaris I Made Kiasta, S.H., dan Notaris Putu Eka Lestary, S.H., ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini;

2. Eksepsi gugatan *error in persona*;

Bahwa seharusnya orang yang ditarik sebagai pihak adalah PT Deburan Ombak Indah bukan Turut Tergugat II, karena terdapat perikatan antara Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mcleannan, Gabriella Julia Brennan dan Turut Tergugat I dengan PT. Deburan Ombak Indah;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I telah memberikan tanggapannya dalam replik tanggal 24 Oktober 2023, yang pada pokoknya menyatakan:

1. Bahwa pihak yang ditarik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I sebagai pihak dalam perkara ini sudah benar karena I Ketut Sukaseraya dan Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mclennan, dan Gabriella Jullia Brennan telah termasuk dalam pihak lain tersebut sebagaimana dalam frase “dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut”, dan para notaris tersebut tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena akta-akta yang telah dibuat dihadapan para notrais tersebut adalah sah dan mengikat;
2. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I telah mengirimkan somasi kepada Turut Tergugat Konvensi II, dan Turut Tergugat Konvensi II telah melaksanakan sebagian dari isi somasi tersebut, dengan demikian Turut Tergugat Konvensi II sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi angka 1 dan 2 mengenai gugatan kurang pihak dan gugatan *error in persona* yang diajukan oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV, maka akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tidak menarik I Ketut Sukaseraya dan Tammy Ann Mclean, Andrew Philip Mclennan, dan Gabriella Jullia Brennan, Notaris Anneke Wibowo, S.H., Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, S.H., M.Kn., Notaris Ni Nyoman Yuliasuti, S.H., M.Kn., Notaris I Made Kiasta, S.H., dan Notaris Putu Eka Lestary, S.H., sebagai pihak dalam perkara ini karena dari dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dalam gugatan, menjadi hak setiap orang yang ingin memperoleh keadilan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan menarik siapa

Hal. 51 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saja yang merugikan haknya/kepentingannya sebagai tergugat, sedangkan apakah hak tersebut terbukti atau tidak, tentunya tergantung sepenuhnya pada pembuktian dipersidangan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1977), serta terhadap eksepsi gugatan *error in persona* menurut pertimbangan Majelis Hakim perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai kapasitas pihak dalam gugatan ini, yang memerlukan pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa dengan demikian maka dalil eksepsi-eksepsi Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa karena eksepsi Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV ditolak seluruhnya, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi secara *mutatis mutandis* menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang bahwa yang menjadi maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa areal bersama/fasilitas umum (common area) bagian barat yang seharusnya digunakan sebagai area hijau atau taman telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014, maka sudah sepatutnya apabila Penggugat dinyatakan tidak mempunyai hak pakai atas ketiga areal bersama/fasilitas umum (common area) tersebut;
- Bahwa hak sewa tanah tersebut telah dialihkan dan dipegang oleh Turut Tergugat II berdasarkan Perjanjian tertanggal 04 Oktober 2022 termasuk dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503/56/IMB/KPPT/2016 atas nama I Ketut Sukaseraya dengan lokasi Izin di Dsn Kangin, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yang diterbitkan pada tanggal 20 Juli 2016 dengan fungsi Rumah Tinggal. Namun, dikarenakan tidak ada kegiatan nyata di lapangan selama Ijin keluar dan bangunan tidak difungsikan selama 5 (lima) tahun, maka Izin Bangunan

Hal. 52 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut menjadi tidak berlaku lagi dan kemudian Turut Tergugat II telah mengajukan permohonan pengajuan PBG dengan Nomor Registrasi PBG_510501-28092022-01;

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai Pemilik tanah yang disewa tanahnya oleh Tergugat IV tidak pernah memberikan tanahnya untuk dijadikan Fasilitas Umum kepada Pemerintah Kab/Kota Klungkung, Oleh karena itu Tergugat IV tidak mempunyai hak untuk menyerahkan hak pakai atas areal bersama/ fasilitas umum (common area) yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate kepada Tergugat V serta menjamin pihak lain yang ditunjuk Tergugat V untuk memakai bersama fasilitas umum tersebut;

- Bahwa Turut Tergugat II telah melakukan pengerjaan awal yaitu pembersihan sampah yang ada di areal bersama bagian barat tersebut, pembersihan tumbuhan dan perataan permukaan tanah (persiapan pembangunan). Bahwa tidak benar dalil mengenai telah dilakukannya pembangunan Bar/Beach Club di atas tanah obyek perkara, dimana Turut Tergugat II belum melanjutkan pembangunan apapun di atas tanah tersebut;

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian apapun secara langsung dengan Penggugat, sehingga tidak pernah timbul hak dan kewajiban ataupun prestasi yang secara langsung harus dipenuhi oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II kepada Penggugat;

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak pernah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan *a quo*, Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III tidak pernah datang menghadap di persidangan ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, artinya Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III telah tidak menggunakan haknya untuk mengakui ataupun membantah dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I;

Menimbang bahwa berpedoman pada Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi: "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, merujuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*" maka sesuai dengan hal tersebut di atas dan berdasarkan prinsip pembagian beban pembuktian yang berimbang, dimana diantara para pihak yang berperkara terdapat dalil yang sama beratnya, maka penerapan beban wajib bukti dan penilaian kekuatan pembuktian yang proporsional menurut hukum pembuktian dimana kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I wajib membuktikan dalil gugatannya dan kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II,

Hal. 53 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp

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

Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi I/ Turut Tergugat Rekonvensi I membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang saksi sebagaimana telah disebutkan dalam pertimbangan diatas;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV telah mengajukan bukti surat bertanda T1, T2, T3, dan TT2 - 1a sampai dengan T1, T2, T3, dan TT2 - 22c dan 1 (satu) orang saksi namun saksi tersebut tidak dapat didengar keterangannya di persidangan;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1087/K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu ditegaskan yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti yakni: "Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I adalah penyewa dari 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam kompleks Sunset Beach Estate, Nusa Lembongan, Bali, beralamat di Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, yaitu:

- a. Sebidang tanah seluas 1.861 m² dari tanah seluas 8.890 m², dengan Sertifikat Hak Milik No.1050/Desa Lembongan, atas nama I WAYAN SOBAGAN, yang dikenal dengan nama "KINGFISHER HOUSE", sebagaimana Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No.08, tertanggal 20-11-2015, yang dibuat dihadapan Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, S.H., M.Kn., di Denpasar;
- b. Sebidang tanah seluas 1.544 m² dari tanah seluas 5.950 m², dengan Sertifikat Hak Milik No.1042/Desa Lembongan, atas nama I MADE PRELAH (Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II) dan I MADE GEDE SUPERTA (Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III) dan bangunan yang dikenal dengan nama "BALIVISTA" (saat ini bernama Villa Casa Del Mar), sebagaimana Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa No.09, tertanggal 20-11-2015, yang dibuat dihadapan Notaris Ayu Putu Ratna Kusuma Arsa, S.H., M.Kn., di Denpasar;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I mendapatkan hak sewa atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III sebagaimana dalam akta-akta tersebut diatas;

Hal. 54 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas dalil-dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV diatas maka dapat dikonstatir yang menjadi pokok permasalahan antara kedua belah pihak yakni: *Apakah perbuatan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III atau Para Tergugat Konvensi adalah perbuatan Wanprestasi yaitu karena melanggar dan tidak melaksanakan Perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE", No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BALIVISTA", No.16, tertanggal 22 Juli 2011, yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH, di Denpasar, terkait Hak Pakai atas Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang terletak di sebelah Barat kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung?*

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa perkara *a quo* sebagai berikut:

Menimbang bahwa bentuk prestasi diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata yang berbunyi: *"Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu"*, sedangkan Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *"wanprestatie"*, *wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan, maka wanprestasi dapat dikelompokkan menjadi 4 (empat) bentuk, yakni:

- a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
- b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan (keliru);
- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
- d. Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;

Menimbang bahwa Pasal 1238 KUHPerdata mengatur: *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*, mencermati tataran yuridis tersebut, terdapat dua kondisi kapan subjek hukum dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

Hal. 55 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Dalam hal suatu kondisi telah ditetapkan adanya waktu di dalam perjanjian, akan tetapi setelah lewatnya jatuh tempo (*due date*), telah ternyata debitur belum juga memenuhi prestasinya;
- 2) Dalam hal suatu kondisi tidak ditentukan suatu waktu tertentu, dimana kreditur telah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya melalui pernyataan lalai atau *ingerbrekestelling* atau somasi, akan tetapi debitur telah ternyata tetap juga tidak melaksanakannya kewajibannya kepada kreditur;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I mendalilkan dalam Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011, pada hal. 7, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011, pada hal. 6, telah diatur tentang Hak Pakai Atas Areal Bersama/Fasilitas Umum dalam Kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung (bukti P-2 dan P-4), yang sama-sama berbunyi:

"Pihak Pertama dengan ini memberikan Hak Pakai kepada Pihak Kedua atas Areal Bersama/Fasilitas Umum (Common Area) yang ada di dalam kompleks Sunset Beach Estate sebagaimana tampak sebagai bagian-bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar yang ditandatangani kedua belah pihak dan dilekatkan pada minuta akta ini, Hak Pakai mana diberikan kepada Pihak Kedua dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua untuk dipakai bersama dengan penghuni kompleks Sunset Beach Estate selama jangka waktu sewa yang tersebut di akta-akta sewa menyewa Tanah Sewaan ini masih berlangsung, tanpa gangguan dari pihak lain manapun juga, tanpa harus terikat pada suatu badan pengelola (manajemen) tertentu, dan tanpa membayar biaya apapun juga dan/atau kompensasi dalam bentuk apapun juga kepada siapapun juga".

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I mendalilkan oleh karena tanah dengan lokasi *sebagaimana tampak sebagai bagian-bagian yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar*, yang terletak di dalam kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, telah disepakati oleh Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III dengan Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II sebagai Areal Bersama/Fasilitas Umum (*Common Area*) sebagaimana Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.17, tertanggal 22 Juli 2011, dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) No.16, tertanggal 22 Juli 2011, dan Perjanjian Tambahan (Adendum) tersebut berlaku juga kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I sebagai pihak yang saat ini memegang hak sewa atas tanah Kingfisher House dan tanah berikut bangunan Villa Casa Del Mar yang berada dalam kompleks Sunset Beach Estate, maka Perjanjian Tambahan (Adendum) tersebut harus dilaksanakan dan berlaku baik bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I maupun

Hal. 56 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III dan pemilik tanah yaitu *Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III* dan I Wayan Sobagan;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I mendalilkan saat ini salah satu tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (*Common Area*) yang terletak di sebelah Barat Kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung telah dilakukan pembangunan bar/villa oleh Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I dan/atau Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut, hal tersebut terlihat dengan telah dilakukannya pengerjaan awal yaitu pembersihan tumbuhan/tanaman yang ada pada tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (*Common Area*) tersebut dan adanya alat berat yang ditaruh didalam lokasi tanah tersebut, serta pemasangan jaring hitam di dinding Villa Casa Del Mar milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang berbatasan dengan tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum (*Common Area*) tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV menyangkal dalil-dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I di atas dengan menguraikan bahwa terhadap ketiga areal bersama/fasilitas umum (*common area*) yang ditandai dengan warna merah pada gambar denah kasar tersebut telah dibatalkan yaitu areal bersama/fasilitas umum (*common area*) bagian timur yang seharusnya digunakan untuk spa telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 14 tertanggal 22 Juli 2011, areal bersama/fasilitas umum (*common area*) bagian tengah yang seharusnya digunakan untuk lapangan tennis telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II berdasarkan Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014, dan areal bersama/fasilitas umum (*common area*) bagian barat yang seharusnya digunakan sebagai area hijau atau taman telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV juga mendalilkan bahwa hak sewa tanah tersebut telah dialihkan dan dipegang oleh Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV berdasarkan perjanjian tertanggal 04 Oktober 2022 termasuk dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503/56/IMB/KPPT/2016 atas nama I Ketut Sukaseraya dengan lokasi Izin di Duns Kangin, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yang diterbitkan pada tanggal 20 Juli 2016 dengan fungsi Rumah Tinggal.

Hal. 57 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun, dikarenakan tidak ada kegiatan nyata di lapangan selama Ijin keluar dan bangunan tidak difungsikan selama 5 (lima) tahun, maka Izin Bangunan tersebut menjadi tidak berlaku lagi dan kemudian Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV telah mengajukan permohonan pengajuan PBG dengan Nomor Registrasi PBG_510501-28092022-01. Bahwa Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV telah melakukan pengerjaan awal yaitu pembersihan sampah yang ada di areal bersama bagian barat tersebut, pembersihan tumbuhan dan perataan permukaan tanah (persiapan pembangunan). Bahwa tidak benar dalil mengenai telah dilakukannya pembangunan Bar/Beach Club di atas tanah objek perkara, dimana Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV belum melanjutkan pembangunan apapun di atas tanah tersebut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil dan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak diperoleh fakta bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I adalah penyewa dari 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam kompleks Sunset Beach Estate, Nusa Lembongan, Bali, beralamat di Desa Lembongan, Kecataman Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor: 08, tertanggal 20-11-2015 Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor: 09, tertanggal 20-11-2015, artinya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III telah bersepakat membuat suatu perjanjian sewa menyewa dan perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang mengikat di antara mereka;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yakni P-2 berupa Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE", No.17, tertanggal 22 Juli 2011 dan Akta Perjanjian Tambahan (Adendum) terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak atas Bangunan "BALIVISTA" Nomor 16 tanggal 22 Juli 2011 (bukti P-4) dimana bukti surat tersebut sama dengan bukti surat yang diajukan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV yakni bukti surat T1, T2, T3 dan TT2 - 5b dan T1, T2, T3 dan TT2 - 5a, yang menerangkan bahwa pihak dalam perjanjian adalah Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II dengan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III terhadap Perjanjian Pemindahan Hak Sewa tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "KINGFISHER HOUSE" dan "BALIVISTA";

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I berupa Surat Somasi Nomor 14/KA/FDP/X/2022, tanggal 14 Oktober 2022, dari Penggugat melalui Kuasa Hukumnya kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (bukti P-5), Surat Somasi Kedua Nomor 17/KA/FDP/X/2022, tanggal 22 Oktober 2022, dari Penggugat melalui Kuasa Hukumnya kepada Para Tergugat dan

Hal. 58 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Tergugat (bukti P-6), dan Surat Somasi Nomor 20/KA/FDP/X/2022, tanggal 29 Oktober 2022, dari Penggugat melalui Kuasa Hukumnya kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (bukti P-7) diketahui bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I telah melakukan peringatan tertulis kepada Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi untuk tidak melakukan pembangunan di atas tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum yang terletak di antara/berbatasan dengan tanah Kingfisher House dan Villa Casa Del Mar dan Pantai (sebelah Barat) dan harus mengembalikan tanah Areal Bersama/Fasilitas Umum ke keadaan semula, tidak membongkar dan memindahkan dinding tembok yang berada dalam tanah sewa Kingfisher House milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, membongkar Jaring Hitam yang ada pada tembok Villa Casa Del Mar (Balivista) dan tidak boleh ada struktur apapun yang dilekatkan pada dinding tembok bangunan villa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I;

Menimbang bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tersebut merupakan fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, sesuai dengan Pasal 1888 KUPerdata nilai kekuatan pembuktian suatu akta melekat pada akta aslinya, yang secara jelas berbunyi: *"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya"*. Pengaturan tersebut juga ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 dengan kaidah: *"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti."*;

Menimbang bahwa Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yaitu Saksi I Made Whidya Sastra dan Saksi I Ketut Suasta di persidangan pada pokoknya menerangkan tidak mengetahui sama sekali mengenai akta-akta maupun perjanjian dalam kaitannya perikatan antara Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II dengan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III, dan Saksi-saksi tersebut memberikan keterangan sebatas pengetahuan yang bersifat umum saja yakni Saksi-saksi pernah melihat ada perataan tanah area objek sengketa bagian barat dengan menggunakan alat berat sekitar tahun 2022 dan saat ini tidak ada lagi alat berat di lokasi objek sengketa, dan adanya pintu gerbang atau pagar pembatas yang dipasang menuju objek sengketa, namun Saksi-saksi tersebut tidak satupun yang mengetahui perataan tanah di area objek sengketa tersebut dilakukan oleh pihak siapa dan dengan tujuan untuk apa;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV untuk menguatkan dalil sangkalannya;

Hal. 59 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam bukti surat yang diajukan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV berupa Salinan Kedua Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 Tanggal 24 Juli 2014 (bukti surat T1, T2, T3 dan TT2 - 8) menyatakan bahwa areal bersama/fasilitas umum (*common area*) bagian barat yang seharusnya digunakan sebagai area hijau atau taman telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II telah memindahkan dan menyerahkan hak sewa kepada I Ketut Sukaseraya tanah seluas 1201 m² (*green area*) sejak tanggal 24 Juli 2014 hingga tanggal 24 Juni 2045, selanjutnya dalam bukti surat T1, T2, T3 dan TT2 - 6 berupa Salinan Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 Tanggal 23 Juli 2014 menyatakan bahwa areal bersama/fasilitas umum (*common area*) bagian tengah yang seharusnya digunakan untuk lapangan tenis telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II dan adanya pengakhiran khusus untuk tanah seluas 685 m² (bagian dari tanah yang disewa Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II yaitu tennis court, dan bukti T1, T2, T3 dan TT2 - 4 berupa Salinan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah Nomor 14 Tahun 22 Juli 2011 menyatakan bahwa areal bersama/fasilitas umum (*common area*) bagian timur yang seharusnya digunakan untuk spa telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II;

Menimbang bahwa terhadap bukti T1, T2, T3 dan TT2 - 8 merupakan bukti salinan kedua yang sesuai dengan aslinya, masih dianggap sama dengan aslinya dan T1, T2, T3 dan TT2 - 6 merupakan bukti salinan sesuai dengan aslinya dengan demikian mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sedangkan terhadap bukti T1, T2, T3 dan TT2 - 4 yang merupakan fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, maka dikesampingkan sebagai surat bukti;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan surat-surat bukti yang diajukan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV di atas telah terdapat 2 (dua) fakta hukum yang tidak terbantahkan mengenai pembatalan status area bersama yaitu:

- 1) Areal bersama/fasilitas umum (*common area*) bagian barat akan digunakan untuk area hijau atau taman, telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014;
- 2) Areal bersama/fasilitas umum (*common area*) bagian tengah akan digunakan untuk lapangan tenis, telah dibatalkan peruntukannya oleh Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II berdasarkan Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014;

Hal. 60 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV telah mampu membuktikan dalil sangkalannya bahwa telah ada pembatalan Areal bersama/fasilitas umum (*common area*) bagian barat dan bagian tengah sebagaimana Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah No. 11 tertanggal 24 Juli 2014 dan Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Tanah No. 9 tertanggal 23 Juli 2014;

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang menyatakan bahwa telah dilakukan pembangunan bar/villa oleh Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat II dan/atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah tersebut di atas Areal Bersama/Fasilitas Umum (*Common Area*) yang terletak di sebelah Barat Kompleks Sunset Beach Estate, Desa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 10 November 2023 dan 16 November 2023 serta dihubungkan dengan keterangan Saksi-saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I diperoleh fakta bahwa pembangunan di atas area objek sengketa tidak pernah terjadi, walaupun ada hanya perataan tanah pada tahun 2022, dan berdasarkan pengamatan Majelis Hakim di atas tanah tersebut ternyata tidak ada bangunan yang berdiri di atasnya ataupun aktivitas pembangunan di atas sengketa tersebut, sehingga dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang menyatakan bahwa di atas tanah tersebut dilakukan pembangunan oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III atau Para Tergugat Konvensi tidak berdasar dan harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terhadap dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I mengenai Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III atau Para Tergugat Konvensi telah melakukan wanpretasi karena melakukan pembangunan di atas area objek sengketa tersebut tidak berdasar karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tidak menjelaskan secara rinci dan detail perbuatan mana yang dilakukan oleh masing-masing Para Tergugat yang harus dinyatakan sebagai wanpretasi dan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tidak ada saupun alat bukti yang mampu membuktikan dalil gugatan tersebut, dengan demikian menurut Majelis Hakim dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I mengenai perbuatan wanpretasi adalah tidak terbukti;

Hal. 61 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I mengenai wanprestasi telah dinyatakan tidak terbukti, maka petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I angka 2 (dua) haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk menyatakan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III atau Para Tergugat Konvensi wanprestasi telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk selain dan selebihnya karena merupakan keterkaitan/ikutan (*accessoir*) atau bertumpu atas gugatan pokok wanprestasi tersebut sehingga petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk selain dan selebihnya sebagaimana petitum angka 3 (tiga) sampai dengan angka 11 (sebelas) adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENS:

Menimbang bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi tersebut di atas, menjadi satu kesatuan yang ikut menjadi pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, dan Penggugat Rekonvensi IV/Turut Tergugat Konvensi II, telah mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagaimana dalam gugatan rekonvensi di atas;

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, dan Penggugat Rekonvensi IV/Turut Tergugat Konvensi II tersebut, Tergugat Rekonvensi I/ Penggugat Konvensi membantah dalil tersebut dengan menyatakan pada pokoknya bahwa peralihan hak sewa tanah adalah sah dan mengikat serta harus dilaksanakan, dan mengenai pembayaran pajak Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi tidak dapat membayar pajak ataupun mengganti biaya pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II dan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III karena tidak pernah menerima tagihan resmi, selanjutnya Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi tidak melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi IV/Turut Tergugat Konvensi II;

Hal. 62 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara rekonsensi ini adalah tentang keabsahan peralihan hak sewa dan kewajiban atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta tindakan Tergugat Rekonsensi I/Penggugat Konvensi yang berusaha untuk melakukan gangguan dan penghentian pembangunan diatas tanah yang disewa oleh Penggugat Rekonsensi IV/Turut Tergugat Konvensi II;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan pokok dalam rekonsensi ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi;

Menimbang bahwa dalam gugatan rekonsensi, Para Penggugat Rekonsensi telah mendalilkan Tergugat Rekonsensi II/Tergugat Konvensi IV mengalihkan hak sewa atas sebagian tanah seluas 1.544 m² dari total tanah seluas 5.950 m² beserta bangunan yang berdiri diatas sebagian tanah tersebut yang dikenal dengan nama Balivista (saat ini bernama Casa Del Mar) kepada Tergugat Rekonsensi III/Tergugat Konvensi V sesuai dengan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah dan Penyerahan Hak Atas Bangunan "BaliVista" No. 30 tertanggal 19-08-2010 yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, S.H., Notaris di Denpasar. Bahkan Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konvensi II, Penggugat Rekonsensi III/Tergugat Konvensi III selaku pemilik tanah tidak pernah dilibatkan dalam peralihan dan/atau pemindahan hak sewa tanah dan penyerahan hak atas bangunan tersebut;

Menimbang bahwa Para Penggugat Rekonsensi juga mendalilkan dalam posita angka 10 bahwa Tergugat Rekonsensi II/Tergugat Konvensi IV telah lalai dalam menjalankan pemenuhan kewajibannya terkait pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana telah diatur dalam Pasal 7 Akta Sewa Menyewa Nomor 02 tertanggal 24 Juni 2008. Bahwa dikarenakan Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konvensi II, Penggugat Rekonsensi III/Tergugat Konvensi III selaku pemilik tanah tidak pernah dilibatkan atau diberitahukan mengenai pengalihan sewa sebagaimana tersebut diatas. Selain itu dikarenakan Penggugat Rekonsensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonsensi II/Tergugat Konvensi II, Penggugat Rekonsensi III/Tergugat Konvensi III juga tidak mengetahui dimana keberadaan dari Tergugat Rekonsensi II/Tergugat Konvensi IV dan Tergugat Rekonsensi III/Tergugat Konvensi V, sehingga secara otomatis Tergugat Rekonsensi I/Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat Rekonsensi I/Turut Tergugat Konvensi I serta penyewa lainnya yang berkewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah yang disewanya tersebut. Namun pada saat Penggugat Rekonsensi III/Tergugat Konvensi III datang untuk menagih pembayaran serta melakukan konfirmasi kepada Tergugat Rekonsensi I/Penggugat Konvensi melalui manager villa terkait pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk tanah yang diatasnya juga berdiri bangunan bernama Balivista (sekarang Casa Del Mar), kemudian Tergugat Rekonsensi I/Penggugat Konvensi menolak

Hal. 63 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut dengan alasan adanya pandemic Covid-19 yang menyebabkan villa milik Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensu menjadi sepi dan tidak ada penyewa;

Menimbang bahwa dalam posita selanjutnya diuraikan bahwa akibat pelanggaran atas kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi IV dan Tergugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi V, sehingga timbul kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III selaku pemilik tanah;

Menimbang bahwa kemudian dalam petitum gugatan rekonvensi angka 10 (sepuluh) Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan untuk menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian dengan nilai total sebesar sebesar Rp912.254.201,00 (sembilan ratus dua belas juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus satu rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, dan Penggugat Rekonvensi IV/ Turut Tergugat Konvensi II;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan di atas dalam surat gugatan rekonvensi, baik posita maupun petitumnya Para Penggugat Rekonvensi hanya secara umum menguraikan mengenai pelanggaran atas kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi IV dan Tergugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi V, sehingga timbul kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III selaku pemilik tanah, namun Para Penggugat Rekonvensi tidak menguraikan dan menyebutkan secara jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi apakah itu wanpretasi atau perbuatan melawan hukum yang mengharuskan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas gugatan Para Penggugat Rekonvensi yang demikian itu menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), hal tersebut akan membawa akibat yaitu sulitnya proses pelaksanaan putusan (eksekusi);

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1566K/Pdt/1983 yang menyebutkan "*Gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat. Sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)*";

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi tersebut tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), maka sangatlah beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*

Hal. 64 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Verklaard);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*) maka terhadap petitum-petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat Rekonvensi tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dinyatakan ditolak seluruhnya dan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlah dan besarnya akan disebutkan didalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan hukum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp22.574.500,00 (Dua Puluh Dua Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Lima Ratus Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Senin, tanggal 20 November 2023, oleh kami Liena, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Dwi Asri Mukaromah, S.H. dan Jelika Pratiwi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, Gede Eko Prayudi, A.Md., S.H., sebagai Panitera

Hal. 65 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp

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

Pengganti, serta dihadiri Kuasa Substitusi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, Kuasa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi IV dan tanpa dihadiri Tergugat Konvensi IV/Tergugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi V/Tergugat Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi I.

Hakim Anggota:

ttd

Dwi Asri Mukaromah, S.H.

ttd

Jelika Pratiwi, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Liena, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Gede Eko Prayudi, A.Md., S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. ATK	:	Rp	50.000,00
3. Panggilan	:	Rp	10.148.500,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp	80.000,00
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp	12.000.000,00
6. Sumpah	:	Rp	25.000,00
7. Meterai	:	Rp	10.000,00
8. Redaksi	:	Rp	10.000,00
9. Wesel	:	Rp	48.000,00
10. Pos	:	Rp	173.000,00

Jumlah Rp22.574.500,00

(Dua Puluh Dua Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Lima Ratus Rupiah)

Hal. 66 dari 66 hal Putusan Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Srp

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)