



PUTUSAN

Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Danvy Sekartaji Indri Haryanti Rukmana, bertempat tinggal di Jln. Yusuf Adiwinata No. 14 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Muhammad Milano, S.H., 2. Aris Waras Widagdo, SH. dan 3. Teguh Putra A. Lubis, S.H., Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor AKN Brawijaya Law Firm beralamat di Apartement Wijaya Suite 1102 Jln. Brawijaya XII No. 1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2020, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 24 Juni 2020 dengan No. Reg. 1467/Daf/2020, sebagai **Pembanding** semula **Tergugat III**;

L a w a n :

Peter John Sullivan, bertempat tinggal di 26/29 Westview Parade Wannanup WA 6210 Australia, memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. dan IG.A.G Kencana Putera, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Trengguli No.100 B 1/122 Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2017, yang didaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juli 2020, dengan No. Reg 1614/Daf/2020, sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat I**;

Tracey Dianne Bennett, bertempat tinggal di 26/29 Westview Parade Wannanup WA 6210 Australia, memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. dan IG.A.G Kencana Putera, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Trengguli No.100 B 1/122 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2017, yang didaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juli 2020, dengan No. Reg 1614/Daf/2020, sebagai **Terbanding II** semula **Penggugat II**;

Halaman 1 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Robin Sandra Bower, bertempat tinggal di 29 Cinque Port Place Connolly WA 6027 Australia, memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. dan IG.A.G Kencana Putera, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Trengguli No.100 B 1/122 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2017, yang terdaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juli 2020 dengan No. Reg 1617/Daf/2020, sebagai **Terbanding III** semula **Penggugat III**;

Elaine Helen King, bertempat tinggal di 25 Bland Rd York WA 6303, Australia dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. dan IG.A.G Kencana Putera, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Trengguli No.100 B 1/122 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2017, yang terdaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juli 2020 dengan No. Reg 1617/Daf/2020, sebagai **Terbanding IV** semula **Penggugat IV**;

Hansen Raymond John, bertempat tinggal di 22 Nettleton Way Safety Bay Western Australia 6169 dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H dan, IG.A.G Kencana Putera, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Trengguli No.100 B 1/122 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2018, yang terdaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juli 2020, dengan No. Reg 1613/Daf/2020 sebagai **Terbanding V** semula **Penggugat V**;

Erik Versavel, bertempat tinggal di Frankrijklei 144/7 2000 Antwerp, Belgia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., dan IG.A.G Kencana Putera, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Trengguli No.100 B 1/122 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2020, yang terdaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juli 2020 dengan No. Reg 1612/Daf/2020, sebagai, **Terbanding VI** semula **Penggugat VI**;

Sai Hung Zeld Shum, bertempat tinggal di 2170 Pinecrest Avenue Coquitlam, BC Canada V3J6T6, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H. dan IG.A.G Kencana Putera, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Trengguli No.100 B 1/122 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2020, yang terdaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juli

Halaman 2 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dengan No. Reg 1613/Daf/2020, sebagai **Terbanding VII** semula

Penggugat VII;

Koen Carel Kruijtbosch, bertempat tinggal di 16th Floor Mplaza Saigon, 39 Le Duan Street, Distr 1 Ho Chi Minh City, Vietnam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., I Wayan Sutha Wirawan, SH. dan I G.A.G Kencana Putera, S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Trengguli No.100 B 1/122 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2019, yang didaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juli 2020, dengan No. Reg 1611/Daf/2020 sebagai **Terbanding VIII** semula

Penggugat VIII;

Wayne Leighton Thomas, bertempat tinggal di 10/70 Esplanade Darwin 0800 N.T Australia dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Edi Irawan, S.Pd, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Trengguli No.100 B 1/122 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2019, yang didaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Juli 2020 dengan No. Reg 1615/Daf/2020 sebagai **Terbanding IX** semula **Penggugat IX;**

D a n :

Ni Wayan Santiani, bertempat tinggal di Jl. Uluwatu II No. 09 Pesraman Begawan, Lingk. Teba, Jimbaran, Kuta Selatan, sebagai **Turut Terbanding I** semula **Tergugat I;**

Carmine Adrean Boriello, bertempat tinggal di Jl. Uluwatu II No. 09 Pesraman Begawan, Lingk Teba, Jimbaran, Kuta Selatan, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Tergugat II;**

Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn, bertempat tinggal di Pertokoan Merta Bayu No. 9a, Jln. Raya Cangu Kelurahan Kerobokan, Kec.Kuta Utara, Badung, sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat I;**

Eddy Nyoman Winarta, S.H, bertempat tinggal di Komplek Pertokoan Setiga Mas Kav. 31-32, Jl. By Pass Ngurah Rai No. 5, Kuta, Badung, yang dalam pemeriksaan Pengadilan Negeri memberikan kuasa kepada I Ketut Suriyanto, S.H. dan I Made Candra Wirawan, S.H., para Advokat/Konsultan Hukum pada Wisnu Kencana & Partners Law Office, yang berkantor di Jalan Tukad Yeh Aye Nomor 98G Renon, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2019, yang didaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 12 Juni 2019,

Halaman 3 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi di tingkat banding tidak menunjuk orang lain sebagai kuasanya, sebagai **Turut Terbanding IV** semula **Turut Tergugat II**;

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati No. 3, Seminyak, Kuta, Seminyak, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gede Arya Maharta, S.H., Eka Arya Wirata, S.H. dan Kadek Apsariani, S.H., PNS yang berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juni 2019, sebagai **Turut Terbanding V** semula **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 130/PDT/2020/PT.DPS tanggal 12 Agustus 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 April 2019 dalam Register Nomor 419/Pdt.G/2019/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik Perusahaan Property yang bernama PT. GRIYA DEVELOPMENT yang terletak di Jalan Raya Uluwatu No. 8A Jimbaran 80361, Bali-Indonesia, di mana Para Penggugat membeli hak sewa/menyewa atas Apartemen - apartemen sengketa;
2. Bahwa pada mulanya Tergugat I dan Tergugat II menunjukan Brosur yang berisikan Rencana Pembangunan Komplek Apartemen Kepada Para Penggugat yang berlokasi di Tanjung Benoa Bali yang dikenal dengan nama THE APARTEMEN SEGARA dan dalam brosurnya Tergugat I dan Tergugat II menawarkan jaminan sewa menyewa Jangka Panjang (*Free Hold lease Title*), Tergugat I dan Tergugat II juga menawarkan diri untuk mengelola management The Apartemen Segara kepada para Penggugat;
3. Bahwa oleh karena para Penggugat berminat untuk memiliki investasi di Bali maka Para Penggugat bersama sama dengan tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk membeli hak sewa partemen- apartemen tersebut dengan Paket Sewa jangka Panjang (*Free Hold lease Title*);

Halaman 4 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa oleh karena pada saat Perjanjian jual beli hak sewa apartemen-apartemen tersebut dibuat dan ditanda tangani, Apartemenya masih dalam bentuk gambar dan belum dibangun maka disepakatilah untuk membuat Jual beli hak sewa di bawah tangan terlebih dahulu, setelah pelunasan dan penyerahan terhadap apartemen-apartemen tersebut barulah Para Penggugat diajak ke Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH./Notaris di Badung (Turut Tergugat II) untuk membuat akta Perjanjian Sewa menyewa yang Authentik dalam bentuk Notariil, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak serta merta mengajak semua Penggugat ke hadapan Notaris untuk membuat Perjanjian Notariil, namun dengan berbagai macam alasan Tergugat I dan Tergugat II tidak mau mengajak beberapa Penggugat ke hadapan Notaris walaupun sudah melunasi kewajibannya sebagaimana terurai dalam Posita Gugatan di bawah ini ;
5. Bahwa Penggugat I (PETER JOHN SULLIVAN) dan Penggugat II (TRACEY DIANNE BENNETT) menyewa 1 (satu) unit apartemen dari PT. GRIYA DEVELOPMENT milik tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) yang dikenal sebagai "THE SEGARA APARTEMEN NOMOR 8A" dengan luas 73 M² (tujuh puluh tiga meter persegi), berikut dengan segala turutannya, segala fasilitasnya yang berupa Area Bersama dan Fasilitas Bersama yang berada di dalam sebuah Kompleks Apartemen dan Komplek Apartemen mana didirikan/ dibangun diatas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/ Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144 /Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan kemudian dibuatkan akta Sewa menyewa Bangunan No. 105 tanggal 18 Februari 2010 dengan masa sewa selama 25 (dua puluh Lima tahun) terhitung dari tanggal 30-11-2008 (tiga puluh Nopember dua ribu delapan) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 30-11-2033 (tiga puluh Nopember dua ribu tiga puluh tiga), harga untuk keseluruhan jangka waktu 25 tahun tersebut di atas ditetapkan sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan kemudian sewa-menyewa tersebut diperpanjang dengan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 106 tertanggal 18 Februari 2010 untuk jangka waktu selama 2 X 25 (dua kali dua puluh lima) tahun terhitung sejak tanggal 30-11-2033 (tiga puluh Nopember dua ribu tiga puluh tiga) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 30-11-2083 (tiga puluh

Halaman 5 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember dua ribu delapan puluh tiga) dan secara otomatis diperpanjang dan atau diperbaharui kembali untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) tahun ke depan sehingga sewa menyewa ini akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 30 -11-2107 (tiga puluh Nopember dua ribu seratus tujuh), dan uang sewa keseluruhan untuk perpanjangan hingga 74 (tuju puluh empat) tahun tersebut di atas ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang semuanya dibuat secara authentic dalam bentuk Akta Notariil oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA,SH/Notaris di Badung (Turut Tergugat II). Namun sebelum Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 105 dan Akta No. 106 dibuat terlebih dahulu sudah dibuatkan akte jual beli hak sewa di bawah tangan dan bermaterai cukup tertanggal 17 Agustus 2007, dan jangka waktu sewa menyewa untuk keseluruhan sebagaimana tertuang dalam Akte Sewa Menyewa Bangunan No.105 dan Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 106 ditetapkan dan disepakati seharga US\$ 187,500,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh ribu lima ratus Dollar Amerika Serikat) setara dengan Rp. 2.625.000.000,- (dua miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan nilai tukar Rp.14.000 per Dolar Amerika Serikat,;

6. Bahwa Penggugat II (TRACEY DIANNE BENNETT) bersama-sama dengan NYONYA SHELLEY LOUISE GREENLEAF menyewa 1 (satu) unit apartemen dengan hak sewa dari PT. GRIYA DEVELOPMENT milik Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) yang dikenal sebagai "THE SEGARA APARTEMEN NOMOR 5A" dengan luas 128 M² (Seratus dua puluh delapan meter persegi) berikut dengan segala turutannya, segala fasilitasnya yang berupa Area Bersama dan Fasilitas Bersama seharga US\$ 295.000 (Dua ratus Sembilan puluh lima ribu dollar Amerika) setara dengan Rp. 4.130.000.000,- (Empat miliar seratus tiga puluh juta rupiah) dengan nilai tukar Rp. 14.000 per Dolar Amerika Serikat, yang berada di dalam sebuah Kompleks Apartemen dan Komplek Apartemen mana didirikan/dibangun di atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/ Kelurahan Tanjung Bena seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144 /Kelurahan Tanjung Bena seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan sewa menyewa tersebut unit apartemen tersebut di atas sudah dibayar lunas dan dibuatkan akte Jual beli hak sewa di bawah tangan dan bermaterai cukup tertanggal 19 September 2007, dengan jangka waktu

Halaman 6 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa selama 99 tahun terhitung dari tanggal 19 September 2007 dan akan berakhir pada tahun 19 September 2106, namun dengan berbagai macam alasan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) tidak mau mengajak Penggugat II ke hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH./Notaris di Badung (Turut Tergugat II) untuk membuat Perjanjian Sewa Menyewa Authentik sehingga sampai saat ini Penggugat II belum dikasih Perjanjian Sewa-menyewa;

7. Bahwa Penggugat III (ROBIN SANDRA BOWER) menyewa 1 (satu) unit apartemen dari PT. GRIYA DEVELOPMENT milik tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) yang dikenal sebagai "THE SEGARA APARTEMEN NOMOR 01" berikut dengan segala tututannya, segala fasilitasnya yang berupa Area Bersama dan Fasilitas Bersama seharga US\$ 265.000 (Dua ratus enam puluh lima ribu dollar Amerika) setara dengan Rp. 3.710.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) dengan nilai tukar Rp.14.000 per Dolar Amerika Serikat, yang berada di dalam sebuah Kompleks Apartemen dan Komplek Apartemen mana didirikan/di bangun diatas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/ Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan sewa menyewa tersebut disepakati dengan cara mencicil, dan dibuatkan akte di bawah tangan dan bermaterai cukup tertanggal 14 Mei 2008, jangka waktu hak sewa selama 99 tahun terhitung dari tanggal 14 Mei 2008 dan akan berakhir pada tahun 14 Mei 2107, namun oleh karena belum waktunya Penggugat III untuk melunasi cicilan atas Apartemen tersebut, maka Penggugat III tiga tidak melunasinya, namun tanpa seijin Penggugat III, apartemen milik Pengugat III dijual atau dipindah tangankan oleh Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) kepada Tergugat III, sebelum dialihkan bahkan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) telah memakai Apartemen Milik Penggugat III untuk Office Perusahaannya dengan dalih menyewa namun Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) tidak pernah membayar uang sewanya kepada Penggugat III dan tidak mau mengajak Penggugat III ke hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA,SH/Notaris di Badung (Turut Tergugat II) untuk membuat Perjanjian Sewa Menyewa dalam

Halaman 7 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk Akta Notariil/Authentik sehingga sampai saat ini Penggugat III belum dikasih Perjanjian Sewa-menyewa notariil;

8. Bahwa Penggugat IV (ELAINE HELEN KING) menyewa 1 (satu) unit apartemen dari PT.GRIYA DEVELOPMENT milik Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) yang dikenal sebagai "THE SEGARA APARTEMEN NOMOR 1" dengan luas 73 M² (tujuh puluh tiga meter persegi), berikut dengan segala turutannya, segala fasilitasnya yang berupa Area Bersama dan Fasilitas Bersama yang berada di dalam sebuah Kompleks Apartemen dan Komplek Apartemen mana didirikan/dibangun diatas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benua seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benua Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan kemudian dibuatkan akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 103 tertanggal 17 Februari 2010 dengan masa sewa selama 25 (duapuluh Lima tahun) terhitung dari tanggal 01-02-2010 (satu Februari dua ribu sepuluh) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 01-02-2035 (satu Februari duaribu tiga puluh lima) dan secara otomatis diperpanjang dan atau diperbaharui kembali untuk jangka waktu 2 X 37 (dua kali tiga puluh tujuh) tahun kedepan sehingga sewa Menyewa ini akan berakhir selambat-lambatnya Pada Tanggal 01-02-2109 (Satu Februari Dua Ribu Seratus Sembilan), harga untuk keseluruhan jangka waktu sewa menyewa tersebut di atas disepakati seharga US\$ US\$ 112.500 (Seratus dua belas ribu lima ratus dollar Amerika) setara dengan Rp.1.575.000.000,- (satu miliar lima ratus tuju puluh lima juta rupiah) dengan nilai tukar Rp. 14.000 per Dolar Amerika Serikat, yang semuanya dibuat secara autentik dalam bentuk Akta Notariil oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA,SH/Notaris di Badung (Turut Tergugat II);
9. Bahwa Penggugat V (HANSEN RAYMOND JOHN) menyewa 1 (satu) unit apartemen dari PT. GRIYA DEVELOPMENT milik tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) yang dikenal sebagai "THE SEGARA APARTEMEN NOMOR 5" dengan luas 128 M² (seratus duapuluh delapan meter persegi), berikut dengan segala turutannya, segala fasilitasnya yang berupa Area Bersama dan Fasilitas Bersama, yang berada di dalam sebuah Kompleks Apartemen dan Komplek Apartemen mana didirikan/dibangun diatas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik

Halaman 8 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 162/ Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan sewa menyewa unit apartemen tersebut di atas sudah dibuatkan akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 107 tertanggal 18 Februari 2010 dengan masa sewa selama 25 (dua puluh Lima tahun) terhitung dari tanggal 30-11-2008 (tiga puluh Nopember dua ribu delapan) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 30-11-2033 (tiga puluh Nopember dua ribu tiga puluh tiga) dengan harga sewa untuk keseluruhan dalam jangka waktu 25 tahun tersebut ditetapkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) kemudian Penggugat V dengan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) sepakat untuk memperpanjang sewa menyewa Apartemen tersebut dengan syarat dan ketentuan sebagaimana terurai dalam Akta sewa menyewa No.108 dan diperpanjang untuk jangka waktu 2 X 25 (dua kali duapuluh lima) tahun ke depan terhitung mulai dari tanggal 30-11-2033 (tiga puluh Nopember dua ribu tiga puluh tiga) sehingga perpanjangan sewa menyewa ini akan berakhir selambat-lambatnya Pada Tanggal 30-11-2083 (tiga puluh Nopember dua ribu delapan puluh tiga), dan secara otomatis diperpanjang dan atau diperbaharui untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) tahun ke depan sehingga berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 30-11-2107 (tiga puluh Nopember dua ribu seratus tujuh), harga sewa perpanjangan dalam jangka waktu 74 (tujuh puluh empat) tahun tersebut di atas ditetapkan sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan akta-akta sewa menyewa tersebut dibuat secara authentic/dalam bentuk Akta Notariil oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH./Notaris di Badung (Turut Tergugat II). Namun sebelum Akta Sewa menyewa bangunan No. 107 dan akta No. 108 dibuat terlebih dahulu sudah dibuatkan akte jual beli hak sewa dibawah tangan dan bermaterai cukup tertanggal 24 April 2008, dan sewa menyewa untuk keseluruhan sebagaimana tertuang dalam Akte Sewa Menyewa Bangunan No. 107 dan Akta Sewa menyewa Bangunan No. 108 ditetapkan dan disepakati seharga US\$ 275.000,- (dua ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Amerika Serikat) setara dengan Rp. 3.850.000.000,- (tiga miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan nilai tukar Rp. 14.000 per Dolar Amerika Serikat;

Halaman 9 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Penggugat VI (ERIK VERSAVEL) dalam hal ini juga bertindak untuk dan atas nama istrinya Nyonya BRIGITTE C.J.M HANNES, menyewa 1 (satu) unit apartemen dari PT.GRIYA DEVELOPMENT milik tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) yang dikenal sebagai "THE SEGARA APARTEMEN NOMOR 6" dengan luas 173 M² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), berikut dengan segala turutannya, segala fasilitasnya yang berupa Area Bersama dan Fasilitas Bersama, yang berada di dalam sebuah Kompleks Apartemen dan Komplek Apartemen mana didirikan/dibangun di atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/Kelurahan Tanjung Bena seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Bena seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan sudah dibuatkan akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 89 tertanggal 18 Nopember 2008 dengan masa sewa selama 25 (duapuluh Lima tahun) terhitung dari tanggal 30-11-2008 (tiga puluh Nopember dua ribu delapan) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 30-11-2033 (tiga puluh Nopember dua ribu tiga puluh tiga) dengan harga sewa untuk keseluruhan dalam jangka waktu 25 tahun tersebut ditetapkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan sudah dibayar lunas, kemudian Penggugat VI dengan tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) sepakat untuk memperpanjang sewa menyewa Apartemen sebagaimana terurai dalam "akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa" yang dibuat di bawah tangan tertanggal 19 November 2008, untuk jangka waktu 99 (sembilan puluh sembilan) tahun terhitung mulai dari tanggal 30-11-2008 (tiga puluh Nopember dua ribu delapan) sehingga akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 30-11-2107 (tiga puluh Nopember dua ribu seratus tujuh), harga sewa untuk keseluruhan dalam jangka waktu 99 (sembilan puluh sembilan) tahun tersebut di atas ditetapkan sejumlah US\$ 395.000,- (tiga ratus sembilan puluh lima ribu dolar Amerika Serikat) setara dengan Rp. 5.530.000.000,- (Lima miliar lima ratus tiga puluh juta rupiah) dan akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen yang dibuat di bawah tangan tersebut sudah dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan akta Sewa Menyewa Bangunan No. 89 yang dibuat secara authentic/dalam bentuk Notariil oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH./Notaris di Badung (Turut Tergugat II).

Halaman 10 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Penggugat VII (SAI HUNG ZELDA SHUM) telah menyewa 1 (satu) unit apartemen dengan hak sewa selama 25 tahun dari PT.GRIYA DEVELOPMENT milik tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) yang dikenal sebagai "THE SEGARA APARTEMEN NOMOR 6A" dengan luas 133 M² (seratus tiga puluh tiga meter persegi), berikut dengan segala turutannya, segala fasilitasnya yang berupa Area Bersama dan Fasilitas Bersama, yang berada di dalam sebuah Kompleks Apartemen dan Komplek Apartemen mana didirikan/dibangun di atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan sewa menyewa unit apartemen tersebut diatas sudah dibuatkan akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 88 tertanggal 18 Nopember 2008 dengan masa sewa selama 25 (duapuluh Lima tahun) terhitung dari tanggal 15-12-2008 (lima belas Desember dua ribu delapan) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 15-12-2033 (lima belas Desember dua ribu tiga puluh tiga) dengan harga sewa untuk keseluruhan dalam jangka waktu 25 tahun tersebut ditetapkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan sudah dibayar lunas, kemudian Penggugat VII dengan tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) sepakat untuk memperpanjang sewa menyewa Apartemen sebagaimana terurai dalam "akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen" yang dibuat di bawah tangan tertanggal 12 Desember 2008, untuk jangka waktu 99 (sembilan puluh sembilan) tahun terhitung mulai dari tanggal 12-12-2008 (dua belas Desember dua ribu delapan) sehingga akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 12-12-2107 (dua belas Desember dua ribu seratus tujuh), harga sewa untuk keseluruhan dalam jangka waktu 99 (sembilan puluh sembilan) tahun tersebut diatas ditetapkan sejumlah US\$ 375.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima ribu dolar amerika Serikat) setara dengan Rp. 5.250.000.000 (lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan nilai tukar Rp. 14.000 per Dolar Amerika Serikat, dan akta akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen yang dibuat di bawah tangan tersebut sudah dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan akta Sewa Menyewa Bangunan No. 88 yang dibuat secara authentic/ dalam bentuk

Halaman 11 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notariil oleh dan dihadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH./Notaris di Badung (Turut Tergugat II);

12. Bahwa Penggugat VIII KOEN CAREL KRUIJTBOOSCH menyewa 1 (satu) unit apartemen dari PT.GRIYA DEVELOPMENT milik Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) yang dikenal sebagai "THE SEGARA APARTEMEN NOMOR 7A" dengan luas 133 M² (seratus tiga puluh tiga meter persegi), berikut dengan segala turutannya, segala fasilitasnya yang berupa Area Bersama dan Fasilitas Bersama yang berada di dalam sebuah Kompleks Apartemen dan Komplek Apartemen mana didirikan/dibangun di atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/ Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 m². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan sewa menyewa unit apartemen tersebut ditas sudah dibuatkan akta Sewa menyewa Bangunan No. 131 tanggal 22 Desember 2008 dengan masa sewa selama 25 (dua puluh Lima tahun) terhitung dari tanggal 22-12-2008 (dua puluh dua Desember dua ribu delapan) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 22-12-2033 (dua puluh dua Desember dua ribu tiga puluh tiga) dengan harga sewa untuk keseluruhan dalam jangka waktu 25 tahun tersebut ditetapkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan kemudian sewa-menyewa tersebut diperpanjang dengan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 132 tertanggal 22 Desember 2008 untuk jangka waktu selama 2 X 25 (dua kali duapuluh lima) tahun terhitung sejak tanggal 22-12-2033 (dua puluh dua Desember dua ribu tiga puluh tiga) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 22-12-2083 (dua puluh dua Desember dua ribu delapan puluh tiga) dan secara otomatis diperpanjang dan atau diperbaharui kembali untuk jangka waktu 1 X 24 (satu kali duapuluh empat) tahun kedepan sehingga sewa Menyewa ini akan berakhir selambat-lambatnya Pada Tanggal 22-12-2107 (dua puluh dua Desember duaribu seratus tujuh), harga sewa perpanjangan dalam jangka waktu 74 (tujuh puluh empat) tahun tersebut di atas ditetapkan sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang semuanya dibuat secara autentik dalam bentuk Notariil oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH./Notaris di Badung (Turut Tergugat II). Namun sebelum Akta Sewa menyewa bangunan No.131 dan Akta No.132 dibuat terlebih dahulu sudah dibuatkan akte jual beli hak sewa di bawah tangan dan

Halaman 12 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaterai cukup tertanggal 22 Agustus 2007, dan jangka waktu sewa untuk keseluruhan sebagaimana tertuang dalam Akte Sewa Menyewa Bangunan No.131 dan Akta Sewa menyewa Bangunan No. 132 ditetapkan dan disepakati seharga US\$ 375.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima ribu Dollar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp. 5.250.000.000 (lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan nilai tukar Rp.14.000 per 1 Dolar Amerika Serikat;

13. Bahwa Penggugat IX (WAYNE LEIGHTON THOMAS) menyewa 1 (satu) unit dari PT. GRIYA DEVELOPMENT milik tergugat I (NI WAYAN SANTIANI) dan Tergugat II (CARMINE ADREAN BORRIELLO) yang dikenal sebagai "THE SEGARA APARTEMEN NOMOR 9" dengan luas 268 M² (dua ratus enam puluh delapan meter persegi), berikut dengan segala turutannya, segala fasilitasnya yang berupa Area Bersama dan Fasilitas Bersama seharga US\$ 550,000 (lima ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) setara dengan Rp. 7.700.000.000,- (tujuh miliar tujuh ratus juta rupiah) dengan nilai tukar Rp. 14.000 per 1 Dolar Amerika Serikat, yang berada di dalam sebuah Kompleks Apartemen dan Komplek Apartemen mana didirikan/dibangun di atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/ Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dan sudah dibuatkan akta Sewa menyewa Bangunan No: 103 tanggal 18 Juni 2010 dengan masa sewa selama 25 (dua puluh Lima tahun) terhitung dari tanggal 30-11-2008 (tiga puluh Nopember dua ribu delapan) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 30-11-2033 (tiga puluh Nopember dua ribu tiga puluh tiga) dan secara otomatis diperpanjang kembali untuk jangka waktu 2 X 25 (dua kali dua puluh lima) tahun hingga berakhir pada tanggal 30-11-2083 (tiga puluh Nopember dua ribu delapan puluh tiga) kemudian diperbaharui kembali untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) tahun kedepan hingga seluruhnya berakhir pada tanggal 30-11-2107 (tiga puluh Nopember dua ribu seratus tujuh), dengan harga sewa untuk keseluruhan dalam jangka waktu 25 tahun tersebut termasuk perpanjangan secara otomatis ditetapkan sebesar US\$ 275.000,- (dua ratus tujuh puluh lima ribu dollar Amerika serikat) setara dengan Rp.3.850.000.000,- (tiga miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan nilai tukar Rp. 14.000 per 1 Dolar Amerika Serikat, dan kemudian sewa-menyewa bangunan

Halaman 13 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut dalam akta Sewa Menyewa Bangunan No.103 tersebut diatas, oleh para pihak disepakati lagi untuk diperpanjang dengan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 104 tertanggal 18 Juni 2010 untuk jangka waktu selama 3 X 25 (tiga kali dua puluh lima) tahun terhitung sejak tanggal 30-11-2107 (tiga puluh Nopember dua ribu seratus tujuh) dan akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 30-11-2182 (tiga puluh Nopember dua ribu seratus delapan puluh dua) dan secara otomatis diperpanjang dan atau diperbaharui kembali untuk jangka waktu 1 X 24 (satu kali dua puluh empat) tahun ke depan sehingga keseluruhan sewa Menyewa ini akan berakhir selambat-lambatnya Pada Tanggal 30-11-2206 (tiga puluh Nopember dua ribu dua ratus enam), harga sewa perpanjangan sebagaimana terurai dalam Akta Sewa Menyewa No.104 tersebut diatas ditetapkan sejumlah US\$ 275.000,- (dua ratus tujuh puluh lima ribu dollar Amerika Serikat) setara dengan Rp.3.850.000.000,- (tiga miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan nilai tukar Rp. 14.000 per 1 Dollar Amerika Serikat yang semuanya dibuat secara autentik dalam bentuk Notariil oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH./Notaris di Badung (Turut Tergugat II). Dalam perjanjian Perjanjian Sewa menyewa bangunan tersebut ditas kedua buah akta yaitu akta No.103 dan Akta 104 oleh para Pihak diterima berlaku pula sebagai kwitansi Penerimaan uang ;

14. Bahwa keseluruhan Apartemen-apartemen tersebut di atas yaitu apartemen No.8A, Apartemen No. 5A, Apartemen No. 01, Apartemen No.1, Apartemen No. 5, Apartemen No. 6, Apartemen No. 6A, Apartemen No. 7A dan Apartemen No. 9 dalam gugatan ini yang selanjutnya disebut sebagai Apartemen-Apartemen Sengketa;
15. Bahwa oleh karena akte Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh PENGGUGAT I (PETER JOHN SULLIVAN) , dengan TERGUGAT I dibuat oleh dan dihadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA,SH, Notaris di Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) yaitu akta Sewa menyewa Bangunan No: 105 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 106 tertanggal 18 Februari 2010 adalah akta Notariil dan merupakan alat bukti yang sempurna secara hukum harus dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya ;
16. Bahwa oleh Karena Penjanjian Sewa Menyewa di bawah tangan yang dibuat dan ditanda tangani oleh PENGGUGAT II (TRACEY DIANNE BENNETT) DAN PENGGUGAT III (ROBIN SANDRA BOWER) dengan Tergugat I sudah bermeterai cukup dan sudah ditanda tangani oleh Para Pihak dengan dasar

Halaman 14 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan yaitu Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 19 September 2017 antara Penggugat II dengan Tergugat I dan Perjanjian Jual Beli Hak Sewa Tertanggal 14 Mei 2008 antara Penggugat III dengan Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara maka sudah sepatutnya secara hukum dinyatakan berlaku sebagai Undang Undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) dan secara hukum sudahlah patut dinyatakan sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

17. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh PENGGUGAT IV (ELAINE HELEN KING) dengan Tergugat I dibuat oleh dan dihadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH. Notaris di Kabupaten Badung yaitu akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 103 tertanggal 17 Februari 2010 dan sewa Menyewa ini akan berakhir Pada Tanggal 01 – 02 – 2109 adalah akta authentic dan merupakan alat bukti yang sempurna secara hukum harus dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;
18. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh PENGGUGAT V (HANSEN RAYMOND JOHN) dengan Tergugat I dibuat oleh dan dihadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH., Notaris di Kabupaten Badung yaitu akta sewa Menyewa Bangunan akta No. 107 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Akta No. 108 tanggal 18 Februari 2010 dan sewa menyewa ini akan berakhir pada tanggal 30 – 11 – 2083 adalah akta authentic dan merupakan alat bukti yang sempurna secara hukum harus dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;
19. Bahwa oleh karena Akte Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh PENGGUGAT VI (ERIK VERSAVEL) dalam hal ini juga bertindak untuk dan atas nama istrinya Nyonya BRIGITTE C.J.M HANNES dengan Tergugat I dibuat oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA,SH, Notaris di Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) yaitu akta Sewa Menyewa Bangunan Akta No. 89 tertanggal 18 Nopember 2008 dan adalah akta Notariil dan merupakan alat bukti yang sempurna secara hukum harus dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya dan akta Tambahan Pertama atas Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 19 November 2008 yang dibuat di bawah tangan tersebut sudah dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan akta Sewa Menyewa Bangunan No. 89 secara hukum harus dianggap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;

Halaman 15 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa oleh karena akte Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh PENGGUGAT VII (SAI HUNG ZELDA SHUM) dengan Tergugat I dibuat oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA,SH, Notaris di Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) yaitu akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 88 tertanggal 18 Nopember 2008 adalah akta Notariil dan merupakan alat bukti yang sempurna secara hukum harus dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya dan Akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di bawah tangan tersebut sudah dilekatkan menjadi satu kesatuan dengan akta Sewa Menyewa Bangunan No. 88 secara hukum harus dianggap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;

21. Bahwa oleh karena Akte Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh PENGGUGAT VIII (KOEN CAREL KRUIJTBOOSCH) dengan Tergugat I dibuat oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH. Notaris di Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) yaitu akta Sewa Menyewa Bangunan No. 131 tanggal 22 Desember 2008 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 132 tertanggal 22 Desember 2008 adalah akta notariil dan merupakan alat bukti yang sempurna secara hukum harus dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;

22. Bahwa oleh karena akte Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh PENGGUGAT IX (WAYNE LEIGHTON THOMAS), dengan Tergugat I dibuat oleh dan di hadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH. Notaris di Kabupaten Badung (Turut Tergugat II) yaitu Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 103 tertanggal 18 Juni 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 104 tertanggal 18 Juni 2010 adalah akta Notariil dan merupakan alat bukti yang sempurna secara hukum harus dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;

23. Bahwa perjanjian Sewa menyewa yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat I , Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V, VI,VII,VIII dan IX dengan Tergugat I secara yuridis telah memenuhi seluruh syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 K.U.H. Perdata maka sudah patut secara hukum:

1. Akta Sewa menyewa Bangunan No: 105 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 106 tertanggal 18 Februari 2010 between PENGGUGAT I (PETER JOHN SULLIVAN) , with DEFENDANT I (NI WAYAN SANTIANI);

Halaman 16 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 19 September 2017 antara PENGGUGAT II (TRACEY DIANNE BENNETT) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
3. Perjanjian jual beli dengan paket Hak Sewa Tertanggal 14 mei 2008 antara PENGGUGAT III (ROBIN SANDRA BOWER) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
4. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 103 tertanggal 17 Februari 2010 antara PENGGUGAT IV (ELAINE HELEN KING) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
5. Akta sewa Menyewa Bangunan akta No. 107 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan sewa Menyewa Bangunan Akta No. 108 tanggal 18 Februari 2010 antara PENGGUGAT V (HANSEN RAYMOND JOHN) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
6. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 89 tertanggal 18 Nopember 2008 dan akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 19 November 2008 antara PENGGUGAT VI (ERIK VERSAVEL) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
7. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 88 tertanggal 18 Nopember 2008 dan akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 12 Desember 2008 antara PENGGUGAT VII (SAI HUNG ZELDA SHUM) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
8. Akta Sewa menyewa Bangunan No: 131 tanggal 22 Desember 2008 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 132 tertanggal 22 Desember 2008 antara PENGGUGAT VIII (KOEN CAREL KRUIJTBOSSCH) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
9. Akta Sewa Menyewa Bangunan No.103 tertanggal 18 Juni 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 104 tertanggal 18 Juni 2010 antara PENGGUGAT IX (WAYNE LEIGHTON THOMAS) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);

adalah sah dan mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (pasal 1338 KUHPerdara);

Dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara disebut bahwa semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan etiked baik (teqoeder trouw);

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983 dinyatakan perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-Undang.

Halaman 17 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa oleh karena Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX sudah memiliki perjanjian sewa menyewa jangka panjang yang sah dan mengikat maka sesuai dengan Peraturan Per-Undang-undangan yang berlaku, sejak saat perjanjian itu ditanda tangani yang berhak untuk menikmati, menguasai, menempati dan menyewakan dan atau menjual hak sewa atas apartemen-apartemen Sengketa yaitu : Apartemen No. 8A, Apartemen No. 5A, Apartemen No. 01, Apartemen No. 1, Apartemen No. 5, Apartemen No. 6, Apartemen No. 6A, Apartemen No. 7A dan Apartemen No. 9 Apartemen Segara adalah Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX sampai berakhirnya batas waktu sewa terhadap Apartemen apartemen sengketa.
25. Bahwa ketika Para Penggugat datang untuk berlibur ke Bali, Para Penggugat bermaksud untuk menempati dan menggunakan apartemen-apartemen yang Para Penggugat sewa dari Tergugat I ternyata Para Penggugat tidak diijinkan memasuki dan memakai apartemen – apartemen Para Penggugat sendiri oleh orang-orangnya Tergugat III tanpa alasan yang jelas menurut hukum, padahal barang-barang pribadi Para Penggugat masih ada dalam unit-unit kamar Para Penggugat, dan menurut keterangan Satpam dan pegawai yang ada di apartemen saat itu mengatakan bahwa apartemen – apartemen sengketa sudah dijual kepada Tergugat III (DANVY SEKARTAJI INDRI HARYANTI RUKMANA) oleh Tergugat I (Ni Wayan Santiani) namun Para Satpam itu tidak mampu menunjukkan bukti-bukti apapun kepada Para Penggugat dan akhirnya Penggugat memaksa untuk bisa masuk untuk mengecek keberadaan barang-barang milik Pribadi Para Penggugat dan sekaligus mengambil semua Kunci-kunci kamar milik Para Penggugat, namun beberapa hari kemudian Para Penggugat datang lagi ke Apartemen-Apartemen Para Penggugat dan Para Penggugat sangat terkejut, karena Tergugat III atau orang suruhannya memaksa mengeksekusi dengan cara memasang Rantai besar dan belu besar dipintu loby Apartemen tanpa ada Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Tergugat III berhak atas apartemen-apartemen Para Penggugat, sehingga Para Penggugat sangat dirugikan karena tidak bisa memasuki, memakai dan menempati Apartemen- Apartemen yang masih menjadi hak Para Penggugat sampai berakhirnya masa sewa Para Penggugat;

Halaman 18 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa Perbuatan Tergugat III menguasai Apartemen-Apartemen Para Penggugat dengan cara memaksa melakukan eksekusi sendiri tanpa adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Tergugat III berhak atas Apartemen-apartemen Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena sangat merugikan Para Penggugat;
27. Bahwa setelah para Pengugat mengkonfirmasi tetang penjualan terhadap Apartemen-apartemen sengketa ke Kantor KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG PROVINSI BALIA (Turut Tergugat III) yang berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati No. 3 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, ternyata memang benar bahwa Tanah Hak Milik SHM No. 162/Kelurahan Tanjung Benua seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144 /Kelurahan Tanjung Benua seluas 600 M² di mana Apartemen-Apartemen Para Penggugat dibangun sudah tercatat atas nama Tergugat Tergugat III (DANVY SEKARTAJI INDRI HARYANTI RUKMANA) berdasarkan atas Akta Jual Beli No.101/2017 dan Akta Jual Beli No.102/2017 dan transaksi tersebut dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Dr. I NYOMAN ALIT PUSPADMA, SH., M.Kn/Notaris di Badung (Turut Tergugat I), padahal tanah-tanah tersebut sudah diblokir oleh Kuasa Para Penggugat berdasarkan atas akta sewa menyewa jangka Panjang;
28. Bahwa Perbuatan Turut Tergugat I (Dr. I NYOMAN ALIT PUSPADMA, SH., M.Kn/Notaris di Badung) melakukan Transaksi Jual beli Tanah di mana Apartemen-Apartemen Para Penggugat dibangun dari Tergugat I dengan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena Turut Tergugat I sudah mengetahui bahwa tanah tersebut masih terikat sewa menyewa jangka panjang dengan para Penggugat, dan bertentangan dengan pasal 1365 KUH perdata;
29. Bahwa Perbuatan Turut Tergugat III (ke Kantor KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG PROVINSI BALI) membalik nama dengan cepat Tanah Hak Milik SHM No. 162/Kelurahan Tanjung Benua seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benua seluas 600 M² di mana Apartemen-Apartemen Para Penggugat dibangun yang dulunya tercatat atas Nama Tergugat I ke atas nama Tergugat III tanpa melakukan klarifikasi terlebih dahulu padahal Turut Tergugat III sudah mengetahui bahwa kedua buah

Halaman 19 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah tersebut sudah diberikan catatan pemblokiran atas dasar terikat sewa menyewa jangka panjang adalah Perbuatan Melawan hukum dan patut dipertanyakan, karena sangat merugikan Para Penggugat;

30. Bahwa perbuatan Tergugat I menjual tanah apartemen sengketa tanpa seijin dari Para Penggugat kepada Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I sudah jelas-jelas mengetahui bahwa apartemen sengketa adalah milik Para Penggugat yang Para Penggugat sewa dari Tergugat I sendiri, jadi perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sudah jelas-jelas bertentangan dengan hukum dan Perbuatan Tergugat I telah dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdara yang bunyinya :

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Adapun unsur-unsur dari perbuatan melanggar hukum adalah:

1. Ada perbuatan;
2. Ada kesalahan;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan kausal;

31. Bahwa Perbuatan jual beli tanah apartemen sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat I telah menyalahi aturan hukum yang berlaku karena berdasarkan pada "etikad tidak baik" dan perbuatan Turut Tergugat I menerbitkan Akta Jual Beli No. 101/2017 terhadap Sertifikat Hak Milik No.144/Kelurahan Tanjung Bena tanggal 27 Desember 2017 dan Akta Jual Beli No. 102/2017 terhadap Sertifikat Hak Milik No.162/Kelurahan Tanjung Bena tanggal 27 Desember 2017 tanpa melakukan pengecekan ke Kantor BPN Badung dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum karena tanah di mana semua apartemen sengketa dibangun sudah Para Penggugat ajukan pemblokiran di Kantor BPN Badung dengan bukti Pemblokiran sebagai berikut:

- Bukti Pemblokiran Nomor : 87/2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor BPN Badung di Mangupura tanggal 22 Februari 2017;
- Bukti Pemblokiran Nomor : 88/2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor BPN Badung di Mangupura tanggal 22 Februari 2017;
- Bukti Pemblokiran Hak Tanggungan Nomor : 478/2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor BPN Badung di Mangupura tanggal 20 Desember 2016;

Halaman 20 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti Pemblokiran Hak Tanggungan Nomor : 479/2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor BPN Badung di Mangupura tanggal 20 Desember 2016;

Yang semuanya ditandatangani oleh I Gusti Ngurah Gede Dharma Arta, S.SiT, selaku pejabat di Kantor BPN Badung dengan NIP : 197210171993031002, oleh sebab itu proses jual beli apartemen sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat I adalah tidak sah dan harus dibatalkan.

32. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I yang menjual tanah dan apartemen yang didirikan diatas 2 bidang tanah Hak Hak Milik No. 162/Kelurahan Tanjung Benua seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik No. 144 /Kelurahan Tanjung Benua seluas 600 M² kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat I Tanpa seijin Para Penggugat, sudah Para Penggugat laporkan di POLDA Bali dengan bukti laporan sebagai berikut :

- Tanda Bukti Lapor No : TBL/61/II/2018/SPKT POLDA BALI;
- Tanda Bukti Lapor No : TBL/62/II/2018/SPKT POLDA BALI;
- Tanda Bukti Lapor No : TBL/63/II/2018/SPKT POLDA BALI;
- Tanda Bukti Lapor No : TBL/92/III/2018/BALI /SPKT ;
- Tanda Bukti Lapor No : TBL/93/III/2018/BALI/SPKT ;
- Tanda Bukti Lapor No : TBL/94/III/2018/BALI/SPKT;

33. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan jual beli tanah dan apartemen Sengketa dengan Tergugat III adalah tidak sah maka perbuatan Tergugat III menguasai dan menempati apartemen Sengketa milik Para Penggugat dengan cara mengeksekusi sendiri dengan paksa tanpa putusan Pengadilan, tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, dan Penggugat V, VI, VII, VIII dan IX sebagai orang-orang yang berhak, juga dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPperdata.

34. Bahwa dalam pasal 1546 KUHPperdata dengan jelas ditentukan bahwa dengan dijualnya barang yang telah dibuatkan sewa menyewa sebelumnya, tidak dapat diputuskan hak sewanya, kecuali apabila jika ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya, namun dalam perjanjian sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak ada satu pasalpun yang mengatur atau memberi kondisi bahwa apartemen – apartemen sengketa boleh dijual oleh Tergugat I kepada pihak ketiga

Halaman 21 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama masa sewa berlangsung. Jadi sudah jelas perbuatan Tergugat I menjual Apartemen-apartemen sengketa adalah melawan hukum;

Ketentuan di atas tersebut juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan MA tanggal 19 Oktober 1966 No. 313 K/Sip/1960 yang kaedah hukumnya :“Penjualan sebidang tanah tidak mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa yang telah ada antara penyewa dengan pemilik tanah yang lama”.

Dari ketentuan ini Undang-undang bermaksud melindungi si penyewa terhadap si pemilik baru apabila barang yang sedang disewa dipindah tangankan ke lain pihak.

35. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas jelas-jelas Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah melakukan transaksi jual beli tanah terhadap apartemen apartemen Milik Para Penggugat secara melawan hukum yang menyebabkan kerugian Material yang sangat besar bagi Para penggugat, karena Para Penggugat tidak dapat menikmati, menempati dan atau menyewakan Apartemen Sengketa kepada pihak ketiga terhitung sejak tanggal 27 Desember 2017 sampai sekarang (kurang lebih selama 14 bulan atau kurang lebih setara dengan 420 hari) sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III patut dihukum untuk membayar kerugian kepada masing masing Penggugat sejumlah :

a. Penggugat I dirugikan secara material sebesar \$ US 240.300,- setara dengan Rp.3.364.200.000,-

Dengan rincian sebagai berikut :

Jenis kerugian	Dalam dolar US (\$US)	Dalam Rupiah (Rp)
1. Uang sewa pokok	\$US 187.500,-	Rp. 2.625.000.000,-
2. Hasil penyewaan unit (\$US 90 X 420 hari)	\$ US 37.800,-	Rp. 529.200.000,-
3. Kerusakan unit dan area	\$ US 15.0	Rp. 210.000.000,-

Halaman 22 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	00,-	
TOTAL	\$ US 240.300,-	Rp.3.364.200.000,-

- b. Penggugat II dirugikan secara material sebesar \$ US 368.800,- setara dengan Rp. 5.163.200.000,-

Dengan perincian sebagai berikut :

Jenis kerugian	Dalam dolar US (\$US)	Dalam Rupiah (Rp)
1. Uang sewa pokok	\$ US 295.000,-	Rp. 4.130.000.000,-
2. Hasil penyewaan unit (\$US 140 X 420 hari)	\$ US 58.800,-	Rp. 823.200.000,-
3. Kerusakan unit dan area	\$ US 15.000,-	Rp. 210.000.000,-
TOTAL	\$ US 368.800,-	Rp. 5.163.200.000,-

- c. Penggugat III dirugikan secara material sebesar \$ US 317.800,- setara dengan Rp. 4.449.200.000,-

Dengan perincian sebagai berikut :

Jenis kerugian	Dalam dolar US (\$US)	Dalam Rupiah (Rp)
1. Uang sewa pokok	\$US 265.000,-	Rp. 3.710.000.000,-
2. Hasil penyewaan unit (\$US 90 X 420 hari)	\$ US 37.800,-	Rp. 529.200.000,-
3. Kerusakan unit dan area	\$ US 15.000,-	Rp. 210.000.000,-

Halaman 23 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TOTAL	\$ US 317.800,-	Rp. 4.449.200. 000,-
-------	-----------------	----------------------------

- d. Penggugat IV dirugikan secara material sebesar \$ US 165.300,- setara dengan Rp. 2.314.200.000,-

Dengan perincian sebagai berikut :

Jenis kerugian	Dalam dolar US (\$US)	Dalam Rupiah (Rp)
1. Uang sewa pokok	\$US 112.500,-	Rp.1.575.000.000,-
2. Hasil penyewaan unit (\$US 90 X 420 hari)	\$ US 37.800,-	Rp. 529.200.000,-
3. Kerusakan unit dan area	\$ US 15.000,-	Rp. 210.000.000,-
TOTAL	\$ US 165.300,-	Rp.2.314.200.000,-

- e. Penggugat V dirugikan secara material sebesar \$US 348.800,- setara dengan Rp.4.883.200.000,-

Dengan perincian sebagai berikut :

Jenis kerugian	Dalam dolar US (\$US)	Dalam Rupiah (Rp)
1. Uang sewa pokok	\$US 275.000,-	Rp. 3.850.000.000 ,-
2. Hasil penyewaan unit (\$US 140 X 420 hari)	\$ US 58.800,-	Rp. 823.200.000,-
3. Kerusakan unit dan area	\$ US 15.000,-	Rp. 210.000.000,-
TOTAL	\$ US 348.800,-	Rp.4.883.200.000,-

- f. Penggugat VI dirugikan secara material sebesar \$ US 468.800,- setara dengan Rp.6.563.200.000,-

Halaman 24 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan perincian sebagai berikut :

Jenis kerugian	Dalam dolar US (\$US)	Dalam Rupiah (Rp)
1. Uang sewa pokok	\$US 395.000,-	Rp. 5.530.000.000,-
2. Hasil penyewaan unit (\$US 140 X 420 hari)	\$ US 58.800,-	Rp. 823.200.000,-
3. Kerusakan unit dan area	\$ US 15.000,-	Rp. 210.000.000,-
TOTAL	\$ US 468.800,-	Rp. 6.563.200.000,-

g. Penggugat VII dirugikan secara material sebesar \$ US 448.800,- setara dengan Rp.6.283.200.000,-

Dengan perincian sebagai berikut :

Jenis kerugian	Dalam dolar US (\$US)	Dalam Rupiah (Rp)
1. Uang sewa pokok	\$US 375.000,-	Rp. 5.250.000.000,-
2. Hasil penyewaan unit (\$US 140 X 420 hari)	\$ US 58.800,-	Rp. 823.200.000,-
3. Kerusakan unit dan area	\$ US 15.000,-	Rp. 210.000.000,-
TOTAL	\$ US 468.800,-	Rp. 6.283.200.000,-

h. Penggugat VIII dirugikan secara material sebesar \$ US 448.800,- setara dengan Rp. 6.283.200.000,-

Dengan perincian sebagai berikut :

Halaman 25 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis kerugian	Dalam dolar US (\$US)	Dalam Rupiah (Rp)
1. Uang sewa pokok	\$US 375.000,-	Rp. 5.250.000. 000,-
2. Hasil penyewaan unit (\$US 140 X 140 hari)	\$ US 58.800,-	Rp. 823.200.00 0,-
3. Kerusakan unit dan area	\$ US 15.000,-	Rp. 210.000.00 0,-
TOTAL	\$ US 468.800,-	Rp. 6.283.200. 000,-

- i. Penggugat IX dirugikan secara material sebesar \$ US 920.000,- setara dengan Rp. 12.880.000.000,-

Dengan perincian sebagai berikut :

Jenis kerugian	Dalam dolar US (\$US)	Dalam Rupiah (Rp)
1. Uang sewa pokok	\$US 550.000,-	Rp. 7.700.000.000,-
2. Kerugian pengembangan konstruksi	\$US 50,000,-	Rp. 700.000.000,-
3. Keuntungan dari penjualan kembali dari investasi	\$US 200,000,-	Rp.2.800.000.000,-
4. Hasil penyewaan unit (\$US 250 X 420 days)	\$ US 105.000,-	Rp. 1.470.000.000,-

Halaman 26 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Kerusakan unit dan area	\$ US 15.0 00,-	Rp. 210.000.000,-
TOTAL	\$ US 920. 000,-	Rp.12.880.000.000,-

36. Bahwa dengan dijualnya apartemen apartemen milik Para Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat I dan dibalik nama di kantor turut Tergugat III menyebabkan Para penggugat merasa tertekan dan merasa setres karena harus bolak Balik dari luar negeri ke Bali secara terus menerus, selain harus membayar tiket pesawat, harus membayar akomodasi, membayar konsumsi, transportasi dan juga lawyer fee maka sudah patut secara hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum secara tanggung renteng untuk membyar kerugian material tambahan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) diluar kerugian pokok dan dihukum untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
37. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dengan cara mengeksekusi sendiri tanpa putusan pengadilan dan memblokir apartemen-apartemen milik para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang menyebabkan rusak kondisi apartemen dan seluruh area bersama, seperi Front Office, Kebun, Kolam Renagng dan fasilitas lainnya, jelas-jelas sangat merugikan Para Penggugat, maka sudah patut menurut hukum Tergugat III dihukum untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sejumlah Rp.10.000.000.000,-(sepuluh miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
- a. Kerugian kerusakan unit -unit apartemen Rp. 5.000.000.000,-(lima miliar rupiah) ;
 - b. Kerugian Kerusakan terhadap area umum seperti Fron office, kebun , tempat parkir, area Fitness dan kolam renang sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
38. Bahwa oleh karena Perbuatan hukum Tergugat III, menguasai dan menempati Apartemen Sengketa tanpa alas hak yang sah tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, dan Penggugat IX maka sudah sepatutnya Tergugat III atau siapapun yang memperoleh hak

Halaman 27 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daripadanya yaitu menguasai dan menempati Apartemen Sengketa Haruslah diperintahkan untuk segera mengosongkan, meninggalkan dan menyerahkan Apartemen Sengketa "THE SEGARA APARTEMEN" yaitu : apartemen No. 8A, Apartemen No.5A, Apartemen No. 01, Apartemen No.1, Apartemen No. 5, Apartemen No. 6, Apartemen No. 6A, Apartemen No. 7A dan Apartemen No. 9 Kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII dan Penggugat IX secara sukarela/lasia atau bila perlu dengan Bantuan Alat Negara (Polisi);

39. Bahwa untuk menghindari terjadinya perpindahan tangan terhadap Apartemen-apartemen sengketa milik para Penggugat dari tangan tergugat III kepada pihak lain, maka para Penggugat mohon kepada hakim majelis yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap "THE SEGARA APARTEMEN" yang dibangun di atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/ Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144 /Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
40. Bahwa gugatan ini disertai alat-alat bukti autentik (Pasal 180 ayat 1 HIR Pasal 191 Ayat 1 Rbg dan untuk memenuhi salah satu asas didalam beracara di pengadilan yaitu asas cepat adil dan biaya ringan (Pasal 2 ayat 4, Pasal 4 ayat 2 UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman agar diperintahkan putusan perkara aquo dapat segera dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan verset, banding atau kasasi (Uit Voerbaar bij Voorraad) oleh Para Tergugat;
41. Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III mau melaksanakan putusan ini nantinya mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dihukum membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 setiap hari apabila ia lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai keputusan hukum tetap sampai dilaksanakan;
42. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah pihak yang dikalahkan, patut dihukum secara tanggung renteng membayar biaya-biaya perkara ini (pasal 181 HIR).

PETITUM :

Halaman 28 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Berdasarkan atas fakta-fakta hukum diatas Para penggugat mohon kepada hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar sudi kiranya memberi Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa:
 - a. Akta Sewa menyewa Bangunan No: 105 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 106 tertanggal 18 Februari 2010 between PENGGUGAT I (PETER JOHN SULLIVAN) , with DEFENDANT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - b. Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 19 September 2017 antara PENGGUGAT II (TRACEY DIANNE BENNETT) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - c. Perjanjian jual beli dengan paket Hak Sewa Tertanggal 14 mei 2008 antara PENGGUGAT III (ROBIN SANDRA BOWER) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - d. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 103 tertanggal 17 Februari 2010 antara PENGGUGAT IV (ELAINE HELEN KING) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - e. Akta sewa Menyewa Bangunan akta No. 107 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan sewa Menyewa Bangunan Akta No.108 tanggal 18 Februari 2010 antara PENGGUGAT V (HANSEN RAYMOND JOHN) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - f. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 89 tertanggal 18 Nopember 2008 dan akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 19 November 2008 antara PENGGUGAT VI (ERIK VERSAVEL) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - g. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 88 tertanggal 18 Nopember 2008 dan akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 12 Desember 2008 antara PENGGUGAT VII (SAI HUNG ZELDA SHUM) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - h. Akta Sewa menyewa Bangunan No: 131 tanggal 22 Desember 2008 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 132 tertanggal 22 Desember 2008 antara PENGGUGAT VIII (KOEN CAREL KRUIJTBOSSCH) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - i. Akta Sewa Menyewa Bangunan No.103 tertanggal 18 Juni 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 104 tertanggal 18

Halaman 29 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2010 antara PENGUGAT IX (WAYNE LEIGHTON THOMAS)

dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);

adalah sah dan mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya;

3. Menyatakan Hukum bahwa akta jual beli tanah dan Apartemen Sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat I adalah tidak sah dan melanggar hukum ;
4. Menyatakan hukum bahwa jual beli 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/Kelurahan Tanjung Bena seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Bena seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tidak dapat memutus hak sewa Terhadap Apartemen Sengketa yang sudah dibuat jauh sebelumnya antara Tergugat I dengan Para Penggugat;
5. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat III tidak memiliki hak untuk menempati dan menguasai Apartemen sengketa sebelum Sewa menyewa Apartemen sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I berakhir;
6. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII dan Penggugat IX berhak menguasai, menempati maupun mengalihkan hak sewanya kepada pihak Ketiga terhadap apartemen sengketa yaitu "THE SEGARA APARTEMEN" yaitu : apartemen No. 8A, Apartemen No. 5A, Apartemen No. 01, Apartemen No. 1, Apartemen No. 5, Apartemen No. 6, Apartemen No. 6A, Apartemen No. 7A dan Apartemen No. 9 sampai batas waktu hak sewanya berakhir.
7. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum
8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung rentang untuk membayar ganti kerugian material kepada masing masing Penggugat sejumlah :
 - a. Kepada Penggugat I sebesar \$ US 240.300,- setara dengan Rp.3.364.200.000,
 - b. Kepada Penggugat II sebesar \$ US 368.800,- setara dengan Rp. 5.163.200.000,-
 - c. Kepada Penggugat III sebesar \$ US 317,800,- setara dengan Rp. 4 ,449,200,000.-

Halaman 30 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Kepada Penggugat IV sebesar \$ US 165.300,- setara dengan Rp.2.314.200.000,-
 - e. Kepada Penggugat V sebesar \$ US 348,800,- setara dengan Rp. 4,883,200,000.-
 - f. Kepada Penggugat VI sebesar \$ US 468.800,- setara dengan Rp.6.563.200.000,-
 - g. Kepada Penggugat VII sebesar \$ US 448.800,- setara dengan Rp.6.283.200.000,-
 - h. Kepada Penggugat VIII sebesar \$ US 448.800,- setara dengan Rp. 6.283.200.000,-
 - i. Kepada Penggugat IX sebesar \$ US 920.000,- setara dengan Rp. 12.880.000.000,-
9. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian material tambahan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) diluar kerugian pokok untuk mengganti biaya tiket pulang balik dari Negara Para Penggugat ke Bali, biaya Akomodasi di Bali, transportasi di Bali dan konsumsi dan lawyer fee kepada Para Penggugat;
 10. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kerugian immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
 11. Menghukum kepada Tergugat III untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sejumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) karena menyebabkan rusaknya kondisi apartemen dan seluruh area bersama, seperti Front Office, Kebun, Kolam Renang dan fasilitas lainnya;
 12. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau barang siapa yang mendapatkan hak dari padanya yaitu menempati dan menguasai Apartemen Sengketa harus mengosongkan dan meninggalkan dan menyerahkan Apartemen Sengketa "THE SEGARA APARTEMEN yang didirikan diatas 2 bidang tanah Hak Hak Milik No. 162/ Kelurahan Tanjung Benua seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik No. 144/Kelurahan Tanjung Benua seluas 600 M², yang terletak di Kelurahan Tanjung Benua, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali kepada Para Penggugat secara sukarela/lasia dan bila perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi) ;
 13. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan terhadap "THE SEGARA APARTEMEN" yang di bangun diatas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM

Halaman 31 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 162/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 M². Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Tanjung Benoa Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah sah dan berharga.

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 setiap hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan/ mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan.
15. Memerintahkan agar putusan perkara aquo dapat segera dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan vernet, banding atau kasasi (Uit Voerbaar bij Voorraad) oleh Para Tergugat.
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya-biaya perkara ini atau:

Jika hakim majelis yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berkembang di masyarakat (ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Kuasa Tergugat III telah memberikan jawaban gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. KUASA PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN INI;
 - Bahwa dalam gugatannya, Penggugat dalam hal ini dikuasakan kepada kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa. Namun dalam surat kuasa tersebut, kuasa hukum hanya diberikan kuasa untuk menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Kuasa Hukum tidak diberikan kuasa untuk mengajukan gugatan Terhadap Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III. Sehingga pengajuan gugatan ini sudah tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan hukum acara yang berlaku. Secara hukum formil, pengajuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini sudah cacat hukum formil dan bersifat fatal. Bagaimana mungkin, Kuasa Hukum bisa menggugat seseorang atau bahkan Badan Hukum Instansi Pemerintah walaupun hanya sebagai Turut Tergugat, tetapi Kuasa Hukum tersebut tidak memiliki Legal Standing (Surat Kuasa). Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat

Halaman 32 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat.

- Bahwa Dasar Kuasa Hukum dalam mengajukan suatu gugatan adalah sebuah Surat Kuasa yang sah yang diberikan dari Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa untuk menghadap di muka pengadilan. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) yaitu:

- SEMA Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959;
- SEMA Nomor 5 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962;
- SEMA Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971;
- SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994;

Maka secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah:

1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan.
2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada pengadilan negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa.
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat).
4. Menyebutkan secara ringkas dan kongkrit pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Syarat sebagaimana dimaksud diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa tidak sah. Dengan kata lain, surat kuasa khusus tersebut cacat formil.

Selanjutnya, apabila ternyata surat kuasa khusus tersebut terdapat kekurangan dalam syarat-syaratnya, maka Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak dibenarkan lagi untuk memberi kesempatan perbaikan kepada salah satu pihak berperkara berdasarkan SEMA Nomor 01 Tahun 1971;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya cacat hukum juga, oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan penggugat.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;

Bahwa terlihat gugatan Penggugat disusun dengan tidak cermat, karena dalam gugatannya Penggugat mendalilkan, bahwa Tergugat III membeli

Halaman 33 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan apartemen tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II, padahal dalil tersebut tidak benar, Tergugat III tidak mengenal Tergugat I dan Tergugat II. Karena Tergugat III membeli apartemen tersebut dari PT. Capital Investama Artha di hadapan Notaris/PPAT Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 101/2017 tertanggal 27 desember 2017 bukan dari Tergugat I dan Tergugat II. Namun dalam perkara ini, PT. Capital Investama Artha selaku Penjual tersebut tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini. Hal ini mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak dan menjadi tidak jelas. oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan penggugat.

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK KONSISTEN DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas, tidak konsisten dan Kabur (Obscuur Libel). Karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut terdapat kronologis atau duduk perkara (posita) yang terpotong, dan hilang yang mengakibatkan gugatan tidak nyambung yaitu adanya peristiwa hukum berupa jual beli antara Tergugat III dengan PT. Capital Investama Artha. Oleh karenanya kami anggap Penggugat tidak konsisten pada gugatannya, karena Penggugat mendalikan Tergugat III membeli Apartemen tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II. Padahal Tergugat III membeli Apartemen tersebut dari PT. Capital Investama Artha yang tidak digugat atau tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka hal ini menyebabkan gugatan Penggugat tidak jelas (kabur/obscuur libel). Oleh karenanya kami mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat tersebut;

Bahwa pada petitum gugatannya pada point 3, Tergugat memohon agar menyatakan hukum bahwa akte jual beli tanah dan Apartemen Sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat I adalah tidak sah dan melanggar hukum. Petitum ini jelas salah kaprah. Karena seperti yang Tergugat III sampaikan di atas, Tergugat III TIDAK MENGENAL Tergugat I dan Tergugat II. Tergugat III tidak pernah membeli tanah dan Apartemen tersebut dari Tergugat I atau Tergugat II. DENGAN DEMIKIAN TIDAK ADA PERISTIWA DAN HUBUNGAN HUKUM antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 34 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena dalil Penggugat tersebut tidak sesuai dengan fakta dan bukti, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat ini ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR Pasal 1365 KUHPerdara.

Bahwa seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, Penggugat selalu mendalilkan bahwa Tergugat III membeli tanah dan Apartemen tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II. Padahal dalil ini sama sekali tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya kami mensomeer pihak Penggugat untuk membuktikan hal tersebut di muka persidangan yang mulia ini. Karena Tergugat III membeli tanah dan bangunan Apartemen tersebut dari PT. Capital Investama Artha yang tidak ditarik sebagai pihak oleh Penggugat. Dengan demikian Tergugat III tidak pernah melakukan kesalahan atau Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap pihak Penggugat. Karena Tergugat III TIDAK MENGENAL Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat;

Bahwa pihak Tergugat III sebagai pemilik yang sah atas tanah dan Bangunan Apartemen tersebut, tidak pernah mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa dengan pihak Penggugat dan juga tidak pernah menerima uang sewa dari Penggugat. Tergugat III mensoomir Penggugat untuk membuktikan kalau Tergugat III menerima uang sewa dari Penggugat (Para Penggugat). Oleh karenanya, berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara. Tergugat mohon pada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan pada bagian Eksepsi di atas, secara mutatis-mutandis dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat yang terdapat dalam Surat Gugatan kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, karena sangat nyata dan benar, pihak Penggugat melalui kuasa hukumnya tidak memiliki legal standing yang sesuai dengan hukum acara dan peraturan perundang-undangan lainnya. Oleh karena mohon

Halaman 35 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan penggugat;

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 1-13 gugatannya. Karena dalil Penggugat sama sekali tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sama sekali tidak berhubungan langsung dan tidak langsung terhadap Tergugat III. Sehingga tidak ada ikatan atau hubungan hukum apapun antara Tergugat III dengan para Penggugat;
5. Bahwa sekalipun memang ada sewa menyewa seperti yang didalilkan oleh Penggugat pada point 1-13, sangatlah bertentangan dan melanggar hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Pada point 3 Penggugat menyebut perjanjian tersebut dengan istilah Paket Sewa Jangka Panjang (Free Hold Lease Title) dan pada point 4 Penggugat menyebut dengan istilah Jual Beli Hak Sewa. Selain membuktikan ketidak konsistenan dari apa yang didalilkan oleh Penggugat, hal ini juga sangatlah tidak wajar dan bertentangan serta melanggar hukum yang berlaku. Sistem hukum yang berlaku di Indonesia tidak mengenal istilah Jual Beli Hak Sewa;
6. Bahwa selanjutnya hal yang lebih fatal dan sangat bertentangan serta melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dari apa yang didalilkan pada point 1-13 oleh Penggugat, bagaimana mungkin seorang Warga Negara Asing (WNA) individu/bukan badan hukum dan bukan Perwakilan Negara Asing maupun Perwakilan Badan Internasional bisa memiliki dan/atau menguasai, memakai suatu tanah di Indonesia lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun bahkan sampai 100 (seratus) tahun. Menurut Pasal 49 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah:
 - 1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang;
 - 2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak milik, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan;
7. Bahwa selain jangka waktu yang sangatlah tidak wajar melebihi 25 (dua puluh lima) tahun, hal tersebut juga wajib didaftarkan, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memperhatikan seluruh dalil-dalil Penggugat angka 1 s/d angka 13, karena dalil-dalil tersebut terbukti mengada-ada dan sangat bertentangan serta melanggar hukum yang berlaku;

Halaman 36 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 14 – 23 gugatannya. Karena dalil-dalil yang diungkapkan oleh Penggugat adalah dalil yang sama sekali diluar kepentingan pihak Tergugat III, itu urusan dan masalah Penggugat sendiri dengan Tergugat I dan Tergugat II, BUKAN urusan Tergugat III. Karena Tergugat III membeli tanah dan bangunan Apartemen tersebut dari PT. Capital Investama Artha BUKAN dari Tergugat I dan Tergugat II. Gugatan Penggugat telah SALAH KAPRAH. Sudah sepantasnya gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya;
9. Bahwa Tergugat III membeli tanah dan bangunan Apartemen tersebut dari PT. Capital Investama Artha telah melalui prosedur yang telah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Dengan demikian Tergugat III ini dapat di kategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik yang harus dilindungi oleh Hukum dan Undang-undang;
10. Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat (Para Penggugat) telah membayar uang sewa apartemen tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II, seharusnya pihak Penggugat menuntut pihak Tergugat I dan Tergugat II, jangan melibatkan Tergugat III, yang tidak mengenal Para Penggugat;
11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 24-42 gugatannya. Karena dalil-dalil yang diungkapkan oleh Penggugat adalah dalil aneh dan tidak masuk akal, karena sejak awal, Tergugat III sudah sampaikan bahwa gugatan ini tidak ada hubungan hukum apapun dengan Tergugat III. Karena Tergugat membeli Tanah dan Bangunan Apartemen tersebut dari PT. Capital Investama Artha BUKAN dari TERGUGAT I atau TERGUGAT II atau dari PENGGUGAT. Oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat;
12. Bahwa Tergugat III membeli tanah dan bangunan apartemen tersebut melalui cara-cara dan prosedur yang sesuai dengan perturan perundang-undangan yang berlaku. Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik, oleh karena Tergugat III harus dilindungi kepentingannya oleh Undang-undang dan Hukum;
13. Mahkamah Agung dalam merumuskan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 di dalam butir yang ke-IX merumuskan bahwa:

Halaman 37 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)”.

“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”;

Bahwa Mahkamah Agung yang memiliki tugas berdasarkan Undang-undang untuk menguji peraturan secara materiil terhadap peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang serta melakukan pengawasan tertinggi terhadap penyelenggaraan peradilan di semua lingkungan peradilan dalam menyelenggarakan kekuasaan kehakiman telah menerbitkan SEMA No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, untuk melindungi pembeli yang beritikad baik, dalam hal ini Tergugat III. Oleh karenanya, berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat III, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak seluruh dalil-dalil Penggugat angka 14 s/d angka 23, karena dalil-dalil tersebut terbukti mengada-ada dan tidak berdasarkan atas fakta dan peristiwa hukum sebenarnya;

14. Bahwa untuk menghindari pengulangan-pengulangan yang percuma, terkait bantahan Tergugat III terhadap dalil-dalil Penggugat sebagaimana diterangkan di atas, telah Tergugat III sampaikan bantahan tersebut dalam bagian Eksepsi terkait Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum dan sangat jelas hubungan hukumnya tidak ada. Oleh karena tidak ada alasan hukum mendasar dan objek perkara adalah milik Tergugat III, maka tuntutan penggugat berupa ganti rugi kerugian, sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan uang paksa (*Dwangsom*) maupun putusan serta-merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) patutlah ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

DALAM REKONVENSIS:

1. Bahwa apa-apa yang tertuang dalam konvensi adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan rekonvensi ini.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Apartemen yang terletak di Kelurahan Tanjung Bena, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Kelurahan Tanjung Bena, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-11-2006 Nomor 154/Tanjung Bena/2006, seluas 600 M2 dengan Nomor

Halaman 38 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 22.03.09.05.00230 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 101/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 162/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-4-2007 Nomor 162/Tanjung Benoa/2007, seluas 650 M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 22.03.09.05.00240 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017.

3. Bahwa Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, membeli bangunan apartemen tersebut dari PT. Capital Investama Artha (tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini) bukan dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi seperti yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi. Jual Beli dilakukan di hadapan Notaris Notaris/PPAT Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 101/2017 dan Akte Jual Beli Nomor: 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi serta para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.
5. Bahwa ketika jual beli dilakukan, Tergugat III mendapat jaminan dari pihak Penjual (PT. Capital Investama Artha) bahwa objek jual beli tersebut bebas dari segala macam hubungan hukum dengan pihak lain, seperti objek jual beli tidak sedang diagunkan, dijaminan, digadaikan serta tidak ada yg menghuni objek jual beli tersebut.
6. Bahwa Pihak Penggugat, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang sangat merugikan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Karena telah menyebabkan batalnya transaksi atas tanah dan Bangunan Apartemen milik Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
7. Bahwa dengan adanya gugatan ini, maka hilanglah kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkan keuntungan (materiil) sebesar Rp. 60.000.000.000 (enam puluh milyar rupiah) dari hasil penjualan atas tanah dan bangunan Apartemen milik Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dikarenakan Tergugat I telah salah alamat dan mengaku-ngaku sebagai penyewa dan/atau mempunyai hak atas tanah dan bangunan (obyek tanah) yang secara sah menurut hukum merupakan hak milik dari Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Faktanya Tergugat III

Halaman 39 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukanlah pihak yang sebelumnya pernah melakukan dan/atau mengadakan hubungan hukum dengan para pihak, baik Para Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II. Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, membeli bangunan apartemen tersebut dari PT. Capital Investama Artha (tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 101/2017 dan Akte Jual Beli Nomor: 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017 yang dilakukan di hadapan Notaris Notaris/PPAT Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I)

Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut telah menyebabkan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi terganggu pikirannya, tenaga bahkan psikis dari Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa tidak nyaman terhadap kolega-kolega, rekan-rekan bisnis Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta kerabat dan keluarga Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi hal ini dikarenakan sebagaimana sudah disampaikan bahwa batalnya transaksi atas obyek tanah dan bangunan apartemen milik Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempengaruhi kredibilitas dan nama baik Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Hal ini tentunya sangat berdampak terhadap psikis, batin, pikiran dan tenaga Para Penggugat dan oleh karenanya sangatlah wajar jika Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan seketika.

8. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus juga dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (sepuluh juta) perhari untuk setiap keterlambatan sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan alasan-alasan, dasar dan peristiwa hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Tergugat III/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

Halaman 40 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Apartemen yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-11-2006 Nomor 154/Tanjung Benoa/2006, seluas 600 M² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 22.03.09.05.00230 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 101/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 162/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-4-2007 Nomor 162/Tanjung Benoa/2007, seluas 650 M² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 22.03.09.05.00240 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017;
3. Menyatakan Seluruh Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
4. Menyatakan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 60.000.000.000 (enam puluh milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara kontan dan seketika sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Penggugat (Para Penggugat) untuk membayar kerugian Immateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.0000.000, - (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara kontan dan seketika sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 41 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Dalam hal ini TURUT TERGGUAT II tidak mengajukan eksepsi;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa benar Akta Sewa menyewa Bangunan No. 105 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 106 tanggal 18 Februari 2010, dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Badung;
2. Bahwa benar Akta Sewa menyewa Bangunan No. 103 tertanggal 17 Februari 2010 dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Badung;
3. Bahwa benar Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 107 tertanggal 18 Februari 2010 dan Akta Sewa Menyewa No. 108 tertanggal 18 Februari 2010 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Badung;
4. Bahwa benar Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 89 tertanggal 18 Nopember 2008 dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Badung;
5. Bahwa benar Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 88 tertanggal 18 Nopember 2008 dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Badung;
6. Bahwa benar Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 131 tertanggal 22 Desember 2008 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 132 tertanggal 22 Desember 2008 dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Badung;
7. Bahwa benar Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 103 tertanggal 18 Juni 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 104 tertanggal 18 Juni 2010 dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Badung;

Berdasarkan seluruh uraian di atas Turut Tergugat II dengan ini memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Halaman 42 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menerima dalil-dalil yang diajukan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo At Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat III dan Turut Tergugat II, Penggugat menanggapi secara tertulis dengan Replik tertanggal 26 November 2019, dan selanjutnya atas Replik tersebut Tergugat III dan Turut Tergugat II menanggapi secara tertulis dengan Duplik tertanggal 10 Desember 2019;

Menimbang, bahwa memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 419/Pdt.G/201/PN.Dps. tanggal 6 Mei 2020, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa:
 - a. Akta Sewa menyewa Bangunan No. 105 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 106 tertanggal 18 Februari 2010 between Penggugat I (PETER JOHN SULLIVAN), with DEFENDANT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - b. Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 19 September 2017 antara Penggugat II (TRACEY DIANNE BENNETT) dengan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI)
 - c. Perjanjian jual beli dengan paket Hak Sewa Tertanggal 14 Mei 2008 antara Penggugat III (ROBIN SANDRA BOWER) dengan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI);

Halaman 43 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Akta Sewa Menyewa Bangunan Akta No. 103 tertanggal 17 Februari 2010 antara Penggugat IV (ELAINE HELEN KING) dengan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI);
 - e. Akta sewa Menyewa Bangunan akta No. 107 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan sewa Menyewa Bangunan Akta No.108 tanggal 18 Februari 2010 antara Penggugat V (HANSEN RAYMOND JOHN) dengan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI);
 - f. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 89 tertanggal 18 November 2008 dan akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 19 November 2008 antara Penggugat VI (ERIK VERSAVEL) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI);
 - g. Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 88 tertanggal 18 November 2008 dan akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 12 Desember 2008 antara Penggugat VII (SAI HUNG ZELDA SHUM) dengan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI);
 - h. Akta Sewa menyewa Bangunan No. 131 tanggal 22 Desember 2008 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 132 tertanggal 22 Desember 2008 antara Penggugat VIII (KOEN CAREL KRUIJTBOOSCH) dengan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI);
 - i. Akta Sewa Menyewa Bangunan No.103 tertanggal 18 Juni 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 104 tertanggal 18 Juni 2010 antara Penggugat IX (WAYNE LEIGHTON THOMAS) dengan Tergugat I (NI WAYAN SANTIANI);
adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan jual beli 2 (dua) bidang tanah Hak Milik SHM No. 162/ Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah hak milik SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 M², tidak dapat memutus hak sewa terhadap Apartemen Sengketa antara Tergugat I dengan Para Penggugat;
 4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat III tidak memiliki hak untuk menempati dan menguasai apartemen sengketa sebelum Sewa menyewa Apartemen sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I berakhir;
 5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII dan Penggugat IX memiliki hak terhadap apartemen sengketa sesuai dengan isi dari perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I sampai batas waktu sewa berakhir;

Halaman 44 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung rentang untuk membayar ganti kerugian Material kepada masing-masing Penggugat sejumlah:
 - a. Kepada Penggugat I sebesar \$ US 22.680,-
 - b. Kepada Penggugat II sebesar \$ US 35.250,-
 - c. Kepada Penggugat III sebesar \$ US 22.680,-
 - d. Kepada Penggugat IV sebesar \$ US 22.680,-
 - e. Kepada Penggugat V sebesar \$ US 35.250,-
 - f. Kepada Penggugat VI sebesar \$ US 35.250,-
 - g. Kepada Penggugat VII sebesar \$ US 35.250,-
 - h. Kepada Penggugat VIII sebesar \$ US 35.250,-
 - i. Kepada Penggugat IX sebesar \$ US 63.000,-Dengan perhitungan nilai tukar per Dolar Amerika Serikat terhadap rupiah sebesar Rp. 14.000,- (empat belas ribu rupiah);
8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau barang siapa yang menempati dan menguasai Apartemen Sengketa atau yang mendapatkan hak dari padanya harus meninggalkan dan menyerahkan Apartemen Sengketa kepada Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi dalam keadaan kosong;
9. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung rentang untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.821.000,00 (Tiga juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Membaca risalah pemberitahuan putusan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, masing-masing tertanggal 18 Mei 2020, kepada Tergugat III tanggal 11 Juni 2020;

Halaman 45 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 48/Akta.Pdt.Banding/2020/PN.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 25 Juni 2020 Kuasa Tergugat III sekarang Pemanding, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 418/Pdt.G/2019/PN.Dps. tanggal 6 Mei 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 Juli 2020 masing-masing kepada : 1. Terbanding I semula Penggugat I, 2. Terbanding II semula Penggugat II, 3. Terbanding III semula Penggugat III, 4. Terbanding IV semula Penggugat IV, 5. Terbanding V semula Penggugat V. 6. Terbanding VI semula Penggugat VI. 7. Terbanding VII semula Penggugat VII. 8. Terbanding VIII semula Penggugat VIII, 9. Terbanding IX semula Penggugat IX, 10. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat III dan tanggal 22 Juli 2020 masing-masing kepada : 1. Turut Terbanding I semula Tergugat I, 2. Turut Terbanding II semula Tergugat II, 3. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I, yang memberitahukan bahwa pada tanggal 25 Juni 2020 Tergugat III sekarang Pemanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Dps. tanggal 6 Mei 2020 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan membaca Berkas Perkara Banding (Inzage) Nomor : 1241/Pdt.G/2018/PN.Dps, yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, pada Tanggal 27 Juli 2020 kepada Kuasa Pemanding semula Tergugat III, pada tanggal 22 Juli 2020 kepada : 1. Turut Terbanding I semula Tergugat I, 2. Turut Terbanding II semula Tergugat II, 3. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I, pada tanggal 23 Juli 2020 kepada : 1. Terbanding I semula Penggugat I, 2. Terbanding II semula Penggugat II, 3. Terbanding III semula Penggugat III, 4. Terbanding IV semula Penggugat IV, 5. Terbanding V semula Penggugat V. 6. Terbanding VI semula Penggugat VI. 7. Terbanding VII semula Penggugat VII. 8. Terbanding VIII semula Penggugat VIII, 9. Terbanding IX semula Penggugat IX, 10. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat III ;

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat III tertanggal 14 Agustus 2020, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 46 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai Legal Standing Para Penggugat/Para Terbanding dalam kaitannya dengan Keabsahan Surat Kuasa Para Terbanding;

Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Juris pada hal. 54 Putusan No. 419/Pdt.G/2019/PN.Dps, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa tidak dimasukkannya Turut Tergugat I, II dan III dalam Surat Kuasa Para Penggugat tidak menghilangkan hak kuasa para Penggugat untuk mengajukan gugatan, sebab Turut Tergugat hanyalah pihak terkait yang melengkapi subjek gugatan agar gugatan para Penggugat tidak kurang pihak dan eksekusi dapat dilakukan, oleh karenanya dimasukkannya Turut Tergugat dalam gugatan para Penggugat bertujuan untuk kepentingan hukum si pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat III tentang kuasa para Penggugat tidak memiliki Legal Standing dalam mengajukan gugatan ini menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan hukum dan karenanya harus ditolak.”

Bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah bertentangan dengan syarat kuasa sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 6 Tahun 1994, yang pada pokoknya SEMA ini sama dengan SEMA No. 2/1959 dan No. 1/1971 yang mensyaratkan kuasa khusus terdiri dari:

- ✧ Menyebut dengan jelas untuk berperan di pengadilan;
- ✧ Menyebut kompetensi relatif;
- ✧ Menyebut identitas dan kedudukan para pihak;
- ✧ Menyebut secara ringkas pokok dan objek sengketa;

Mengacu pada SEMA tersebut Vide Pasal 1792 Jo. Pasal 1795 KUHPdata, bahwa tindakan yang boleh dilakukan oleh Penerima Kuasa adalah terbatas pada hal-hal yang tertulis atau dikuasakan secara khusus, sehingga dalam hal ini surat kuasa harus secara detail dan lengkap menyebut apa saja tindakan yang boleh dilakukan penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa, termasuk dalam hal ini mencantumkan secara jelas identitas dan kedudukan para pihak. Dengan fakta surat kuasa Para Terbanding tidak mencantumkan identitas dan kedudukan para pihak,

Halaman 47 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka secara hukum Penerima Kuasa dari Para Terbanding tidak mempunyai wewenang untuk mengajukan suatu gugatan kepada pihak-pihak yang tidak diberikan persetujuan untuk melakukan tindakan terhadap para Turut Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka Judex Facti telah salah menerapkan hukum dan mohon agar Judex Facti tingkat banding menyatakan surat kuasa tidak sah dan menolak gugatan aquo.

2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan pihak-pihak yang terlibat/kurang pihak dalam perkara aquo sebagaimana dalam Putusan.

Bahwa Pembanding berkeberatan dengan pertimbangan Judex Juris pada halaman 55 putusan, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap suatu gugatan yang bertujuan untuk menuntut pengembalian objek sengketa oleh penyewanya, menurut Majelis Hakim adalah cukup ditujukan kepada pihak-pihak yang menyewakan dan yang menguasai objek sengketa tersebut, maka oleh karena itu gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I, II, dan III, tanpa melibatkan PT. Capital Investama Artha, menurut Majelis Hakim telah cukup memenuhi syarat formil suatu gugatan, selain hal tersebut sudah merupakan hak Penggugat untuk menarik atau mendudukkan pihak yang diikut sertakan dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa namun demikian tidak sembarang pihak dapat didudukkan oleh Penggugat sebagai pihak dalam suatu perkara namun hanyalah terhadap pihak-pihak yang benar-benar yang telah merugikan hak Penggugatlah yang dapat ditarik sebagai pihak;”

Bahwa dalam kaitannya dengan pihak yang dapat didudukkan sebagai pihak maka harus dilihat secara nyata juga hubungan hukum yang benar-benar merugikan Para Terbanding, dalam hal ini Pembanding didalilkan membeli tanah dan bangunan Apartemen tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II, padahal dalil tersebut adalah tidak sesuai dengan fakta hukum di persidangan, Tergugat III tidak mengenal dan mempunyai ikatan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II karena Tergugat III membeli apartemen tersebut dari PT. Capital Investama Artha dihadapan Notaris/PPAT Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 101/2017 tertanggal 27 desember 2017 (Vide Bukti T III-1) BUKAN dari Tergugat I dan Tergugat II. Namun dalam perkara ini, PT. Capital Investama

Halaman 48 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Artha selaku Penjual kepada Pembanding/Pembeli dari Tergugat I dan Tergugat II tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini. Hal ini mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak dan menjadi tidak jelas, karena dalam perkara perdata hal utama yang harus dilakukan hakim dalam hukum acara perdata adalah menemukan dan menentukan peristiwanya atau hubungan hukumnya dan kemudian memperlakukan atau menerapkan hukumnya terhadap peristiwa yang telah diterapkan tersebut;

Tidak dimasukkannya PT. Capital Investama Artha dalam gugatan aquo mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, yang dikenal sebagai *exceptio plurium litis consortium* oleh karena para pihak yang diajukan sebagai Tergugat oleh Terbanding tidak lengkap. Hal ini telah menjadi suatu Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974. Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa, selain itu Para Terbanding mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik Perusahaan Property yang bernama PT. GRIYA DEVELOPMENT yang terletak di Jalan Raya Uluwatu No. 8A Jimbaran 80361, Bali Indonesia, di mana Para Terbanding membeli hak sewa/menyewa atas unit-unit apartemen sengketa. Dalil tersebut juga membuktikan bahwa terdapat pihak lain yang harus diikutsertakan dalam gugatan aquo, terlebih lagi Para Terbanding mengakui akan kebenarannya Apartemen-apartemen sengketa adalah milik dari PT. GRIYA DEVELOPMENT dengan demikian sangat jelas kedudukan dan hubungan hukum antara Para Terbanding dengan Tergugat I, Tergugat II dan PT. GRIYA DEVELOPMENT, hal ini pun juga telah sesuai dengan bukti-bukti SALE AND PURCHASE AGREEMENT oleh antara PT. GRIYA DEVELOPMENT sebagai Pihak Pertama dan masing-masing Terbanding, sebagaimana contoh bukti PIII.1 adalah merupakan SALE AND PURCHASE AGREEMENT antara PT. GRIYA DEVELOPMENT dengan ROBIN SANDRA BOWER (Terbanding III/Penggugat III) tertanggal 14 Mei 2008 vide bukti PI.3, PII.1, PV.4, PVI.3, PVIII.3.

Berdasarkan hal tersebut, maka mohon agar Majelis Tingkat Banding menolak gugatan aquo oleh karena gugatan tidak jelas dan kabur.

Halaman 49 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Gugatan Tidak Jelas dan Kabur.

Bahwa oleh karena Judex Facti Tingkat Banding memiliki wewenang untuk memeriksa ulang perkara, maka Pembanding dengan ini mengajukan Eksepsi Gugatan Tidak Jelas dan Kabur dengan dasar bahwa Para Terbanding dalam gugatan aquo tidak menguraikan batas-batas unit apartemen dengan jelas. Dengan tidak adanya batas-batas unit Apartemen yang disewa oleh Para Terbanding, maka terbukti gugatan aquo menjadi tidak jelas dan kabur dan oleh karenanya sudah sepatutnya secara hukum Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak gugatan aquo;

4. SURAT KUASA PENGGUGAT I/TERBANDING I DAN PENGGUGAT II/TERBANDING II TIDAK SAH;

Bahwa Surat Kuasa Terbanding I dan Terbanding II cacat formil dikarenakan surat kuasa tersebut tidak ditanda tangani langsung oleh yang bersangkutan, melainkan ditanda tangani oleh Terbanding V, dengan tidak ditandatangani surat kuasa tersebut oleh principal, maka persyaratan atas surat kuasa tidak terpenuhi dan oleh karenanya tidak dapat digunakan dalam perkara aquo. Atas hal tersebut maka mohon agar Majelis Tingkat Banding menyatakan surat kuasa tidak sah dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Pembanding sangat berkeberatan dengan pertimbangan Judex Facti Tingkat Pertama pada hal. 63-65 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Pasal 1576 KUHPerdara menyatakan bahwa “dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”; Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Oktober 1966 No. 313 K/Sip/1960 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa “Penjualan sebidang tanah tidak mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa yang telah ada antara penyewa dengan pemilik tanah yang lama”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PI.1 berupa Akta Sewa menyewa Bangunan No. 105 tertanggal 18 Februari 2010 antara kuasa Penggugat I dan penggugat II dengan Tergugat I, PI.2 berupa Akta Perpanjangan Sewa menyewa Bangunan No.106 tertanggal 18 Februari 2010 antara kuasa Penggugat I dan penggugat II dengan Tergugat I, PI.3 berupa SALE AND PURCHASE AGREEMENT/Perjanjian jual Beli Hak sewa tertanggal 17

Halaman 50 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2007 oleh dan antara Tergugat I dengan Penggugat I, PII.1 berupa SALE AND PURCHASE AGREEMENT tertanggal 19 September 2007 oleh dan antara Tergugat I dengan Penggugat II, PIII.1 berupa SALE AND PURCHASE AGREEMENT tertanggal 14 Mei 2008 oleh dan antara Tergugat I dengan Penggugat III, PIV.1 berupa Akta Sewa menyewa Bangunan No. 103 tertanggal 17 Februari 2010 antara Tergugat I dengan Penggugat IV, PV.1 berupa Akta Sewa menyewa Bangunan No. 107 tertanggal 18 Februari 2010 antara Tergugat I dengan Penggugat V, PV.2 berupa Akta Perpanjangan Sewa menyewa Bangunan No. 108 tertanggal 18 Februari 2010 antara Tergugat I dengan Penggugat V, PV.4 berupa SALE AND PURCHASE AGREEMENT tertanggal 24 April 2008 oleh dan antara Tergugat I dengan Penggugat V, PVI.1 berupa Akta Sewa menyewa Bangunan No. 89 tertanggal 18 November 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat VI, PVI.2 berupa Akta Tambahan Pertama atas perjanjian sewa menyewa yang dibuat di bawah tangan tertanggal 19 November 2008 antara Tergugat II dengan Penggugat VI, PVI.3 berupa SALE AND PURCHASE AGREEMENT tertanggal 25 Maret 2007 oleh dan antara Tergugat I dengan PT. GRIYA ASRI dalam hal ini didelegasikan kepada Tergugat II, PVII.1 berupa Akta Sewa menyewa Bangunan No. 88 tertanggal 18 November 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat VII, PVII.2 berupa Akta tambahan Pertama atas Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen yang dibuat di bawah tangan tertanggal 12 Desember 2008 antara Tergugat II dengan Penggugat VII, PVIII.1 berupa Akta Sewa menyewa Bangunan No. 131 tertanggal 22 Desember 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat VIII, PVIII.2 berupa Akta Perpanjangan Sewa menyewa Bangunan No.132 tanggal 22 Desember 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat VIII, PVIII.3 berupa SALE AND PURCHASE AGREEMENT tertanggal 22 Agustus 2007 oleh dan antara Tergugat II dengan Penggugat VIII, PIX.1 berupa Akta Sewa menyewa Bangunan No. 103 tertanggal 18 Juni 2010 22 Desember 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat IX dan PIX.2 berupa Akta Perpanjangan Sewa menyewa Bangunan No. 104 tertanggal 18 Juni 2010, 22 Desember 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat IX, T-III.1 berupa Akta Jual Beli No. 101/2017 tertanggal 27 Desember 2017, T-III.2 berupa Akta Jual Beli No. 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017, T-III.3 berupa Kuitansi Bukti Pembayaran dari Danvi Sekartaji Indrihayanti Rukmana untuk pembayaran pelunasan pembelian sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 144/Tanjung Bena, T-III.4 berupa Kuitansi Bukti Pembayaran

Halaman 51 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Danvi Sekartaji Indrihayanti Rukmana untuk pembayaran pelunasan pembelian sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 162/Tanjung Bena, T-III.5 berupa Akta Perdamaian No. 24 tertanggal 18 Desember 2017, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Bonardo Nasution,SH, T-III.6 berupa Akta Kuasa Menjual No. 45 tertanggal 20 Desember 2017, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Bonardo Nasution, S.H., T-III.7 berupa Sertifikat Hak Milik No. 144/Tanjung Bena a.n. Danvi Sekartaji Indrihayanti Rukmana serta bukti T-III.8 berupa Sertifikat Hak Milik No. 162/Tanjung Bena a.n. Danvi Sekartaji Indrihayanti Rukmana, dalam perjanjian sewa menyewa bangunan antara Para Penggugat dengan Tergugat I di atas tidak terdapat pasal yang mengatur terkait penjualan apartemen sengketa sedangkan pembelian apartemen sengketa oleh Tergugat III terjadi setelah perjanjian sewa menyewa bangunan antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim petitem keempat gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan;”

“..... Menimbang, bahwa dikarenakan perjanjian sewa menyewa bangunan antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah dinyatakan sah dan mengikat, maka menurut Majelis Hakim petitem kelima dan keenam gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan;”

Bahwa pertimbangan hukum diatas adalah keliru dan sangat tidak berkeadilan, Pembanding adalah Pembeli yang beritikad baik yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya, khususnya dalam hal kepemilikan. Dalam hal ini Pembanding tidak mengetahui adanya perjanjian sewa dan/atau ikatan lainnya antara PT. GRIYA DEVELOPMENT maupun Tergugat I dan Tergugat II dengan Para Terbanding;

Bahwa Pembelian atas tanah dan bangunan atas Apartemen sengketa tersebut dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang dan telah sah secara hukum sebagaimana berdasarkan pertimbangan Judex Juris Tingkat Pertama, yaitu “Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti yang di ajukan oleh Para Penggugat dan bukti-bukti yang di ajukan oleh Tergugat III, ternyata tidak dapat dibuktikan ketidaksahan dan pelanggaran hukum dari akta jual beli tanah dan Apartemen Sengketa oleh Tergugat I kepada

Halaman 52 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III oleh Para Penggugat maka terhadap petitum gugatan angka tiga haruslah ditolak”;

Bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut, Pembanding tidak dapat di kategorikan melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena membeli tanah dan bangunan tersebut, terlebih lagi “KONDOMINIUM HOTEL THE SEGARA” yang dibeli oleh Pembanding dibeli dalam keadaan tidak beroperasi dan sudah digembok yang hingga kini juga belum beroperasi, oleh karenanya adalah sangat tidak berdasar Judex Juris memutus Pembanding melakukan perbuatan melawan hukum hanya dengan dasar foto serta kesaksian melihat gerbang di kunci sebagaimana berdasarkan bukti PIX-20 dan Saksi Leonard Bunga Paksi tanpa dapat melihat dan/atau membuktikan apakah benar Pembanding yang menggemboknya dan dengan sengaja membuat Para Terbanding tidak dapat menempati dan menguasai unit-unit Apartemen Para Terbanding;

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, tidak ada peraturan yang mewajibkan Pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak Penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini membebankan kewajiban kepada pihak Penjual dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan PT. GRIYA DEVELOPMENT untuk memberikan keterangan kepada Pembanding tentang barang yang akan dibeli. Dalam hal ini Pembanding adalah juga menjadi korban dan patut dilindungi secara hukum;

Bahwa, selain itu Para Terbanding mendalilkan Tergugat I dan tergugat II adalah pemilik Perusahaan Property yang bernama PT.GRIYA DEVELOPMENT yang terletak di jalan raya Uluwatu No.8A Jimbaran 80361, Bali Indonesia, dimana Para Terbanding membeli hak sewa/ menyewa atas Apartemen - apartemen sengketa. Dalil tersebut membuktikan bahwa Para Terbanding mengakui akan kebenarannya unit-unit Apartemen sengketa adalah milik dari PT. GRIYA DEVELOPMENT dengan demikian sangat jelas kedudukan dan hubungan hukum antara Para Terbanding dengan Tergugat I, Tergugat II dan PT. GRIYA DEVELOPMENT, oleh karenanya adalah salah alamat dan tidak tepat apabila kesalahan maupun tanggung jawab atas unit-unit apartemen yang disewa dibebankan kepada Pembanding, hal ini pun juga telah sesuai dengan bukti-bukti SALE AND PURCHASE AGREEMENT oleh dan antara PT. GRIYA DEVELOPMENT sebagai Pihak Pertama dan

Halaman 53 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing Terbanding, sebagaimana contoh bukti PIII.1 adalah merupakan SALE AND PURCHASE AGREEMENT antara PT. GRIYA DEVELOPMENT dengan ROBIN SANDRA BOWER (Terbanding III/Penggugat III) tertanggal 14 Mei 2008 vide bukti PI.3, PII.1, PV.4, PVI.3, PVIII.3;

Bahwa terkait pembelian KONDOMINIUM HOTEL THE SEGARA tersebut pun Pembanding secara hukum telah dilindungi dengan adanya Klausula penjaminan dalam Bukti T-III.1, T-III.2 dan T-III.5 yang pada pokoknya menyatakan menjamin objek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun (Pasal 2 Bukti T-III.1 & T-III.2) dan menjamin bebas dari tuntutan apapun dari pihak manapun yang menjadi tanggung jawab dari Tergugat I.

Pasal 3 (Bukti T-III.5)

Atas penyerahan Objek Perdamaian oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atas dasar Akta ini, Pihak Kedua menjamin sepenuhnya Pihak Pertama bahwa Objek Perdamaian berupa tanah-tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yang diserahkan berdasarkan perjanjian ini:

1. Adalah benar-benar bebas dari tuntutan apapun dan dari pihak manapun, sehingga apabila ada tuntutan-tuntutan yang timbul dikemudian hari dalam bentuk apapun menjadi beban dan tanggungjawab serta tanggungan Pihak Kedua;
2. Belum pernah dialihkan haknya dan atau disewakan dan atau diperjanjikan akan dijual atau dijual kepada pihak lain, kecuali kepada Pihak Pertama;
3. Tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang atau dijual kepada pihak lain, sehingga apabila timbul suatu perkara atau sengketa dikemudian hari atas Objek Perdamaian, maka menjadi beban dan tanggung jawab serta tanggungan Pihak Kedua.

Halaman 54 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Belum pernah memberi kuasa kepada Pihak lain dalam bentuk apapun juga, bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat, maka sekarang juga Pihak kedua menyatakan mencabut/tidak berlaku lagi kuasa yang telah dibuatnya tersebut;
5. Ia tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya kepada Pihak manapun, dan atau untuk membayar pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya kepada pemerintah, sehubungan dengan tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya tersebut, apabila ada tunggakan-tunggakan pajak maka Pihak Kedua wajib dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah diberitahu oleh Pihak Pertama untuk menyelesaikan tunggakan-tunggakan tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka sudah sepatutnya secara hukum Pembanding dilindungi secara hukum selaku pembeli yang beritikad baik dan tidak dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini Pembanding tidak mengetahui ada sewa menyewa oleh dan antara Tergugat I, Tergugat II dan bahkan PT. GRIYA DEVELOPMENT atas unit-unit Apartemen yang sesungguhnya saat ini menjadi Hotel dengan nama KONDOMINIUM HOTEL THE SEGARA, dengan demikian maka mohon agar Majelis Tingkat Banding menolak gugatan Para Terbanding untuk seluruhnya.

2. Bahwa Pembanding berkeberatan dengan pertimbangan Judex Juris pada hal. 66, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi A.A Bagus Mutiara AP General Manajer di Segara Apartemen dari tahun 2008 s/d tahun 2010 yang menyatakan bahwa uang hasil penyewaan terhadap apartemen tersebut, setelah dipotong pajak dan biaya-biaya lainnya baru didistribusikan atau ditransfer kepada para Penyewa termasuk para Penggugat yang mana selama saksi mengelola condotel tersebut, tingkat hunian kamar pada masa kerjanya dari tahun 2008 s/d tahun 2010 rata-rata mencapai 60% dengan harga per unit kamar yang bervariasi antara US\$ 60 sampai dengan US\$ 500;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan kerugian materiil yang dideritanya yakni terbatas pada hasil penyewaan unit per hari yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, maka dengan demikian petitum angka delapan beralasan hukum untuk dikabulkan;"

Halaman 55 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara hukum Pembanding tidak dapat dimintakan ganti kerugian, karena tidak ada perbuatan Pembanding yang menyebabkan kerugian terhadap Para Terbanding, terlebih lagi Pembanding adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi secara hukum sehingga tidak dapat dipersalahkan atas suatu kesepakatan yang dilanggar oleh pihak lain, dalam hal ini yang dapat dimintakan ganti kerugian adalah Tergugat I, Tergugat II dan PT. GRIYA DEVELOPMENT.

Bahwa selain itu Judex Juris telah keliru dalam mempertimbangkan ganti kerugian karena sesungguhnya Para Terbanding tidak dapat membuktikan kerugiannya, Judex Juris Tingkat Pertama telah salah kaprah dalam memutuskan ganti kerugian dengan hanya berpatokan pada saksi yang tidak menjelaskan porsi-porsi para Terbanding atas unit-unit Apartemen tersebut. Berdasarkan hal-hal tersebut maka tepat dan berdasarkan hukum dalil Para Terbanding di kesampingkan dan gugatan ditolak.

3. Bahwa mengacu pada pertimbangan Putusan No. 419/Pdt.G/2019/PN.Dps, hal. 46, yaitu: Menimbang, bahwa seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti PI.4, PI.5, PI.6, PIII.1, PIII.2, PIV.2, PIV.3, PV.3, PV.4, P-20, P-22, P-24 yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan bukti PII.4, PIII.3, PIII.4, PIII.5, PIII.6, PIII.7, PIII.8, PIII.9, PVIII.4, PVIII.5, PVIII.6, PVIII.7, PVIII.8 yang merupakan fotokopi dari hasil cetak, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini.”

Atas fakta hukum dipersidangan Tingkat Pertama tersebut, sangat jelas Majelis Hakim Tingkat Pertama salah dalam menerapkan hukum bahkan melanggar hukum dengan menggunakan bukti-bukti copy sebagai alat bukti yang sah sehingga membuat keputusan yang merugikan Pembanding. Hal ini ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya No.: 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)”.

Adapun Bukti Foto Copy tersebut adalah sebagai berikut:

Halaman 56 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P1.4 Receipt Payment/Kwitansi Pembayaran Penggugat I tanggal 19 September 2007 sejumlah US\$ 46. 875 untuk pembayaran ke 1 dan ke 2 (COPY);
- Bukti P1.5 Receipt Payment/Kwitansi Pembayaran Penggugat I tanggal Nopember 2007 sejumlah US\$ 65.125 untuk pembayaran ke 3 (COPY);
- Bukti P1.6 Receipt Payment Kwitansi Pembayaran Penggugat I tanggal 19 September 2007 sejumlah US\$ 75.000 untuk pembayaran ke 4 dan ke 5 (COPY);
- Bukti PIII. 1 Sale and Purchase Agreement tertanggal 14 Mei 2008 (COPY);
- Bukti PIII. 2 Deposit Receipt No. 6104T0344400EAF5D82 tertanggal 15 Mei 2008 sejumlah US\$ 134.422.50 (COPY);
- Bukti PIV.2 Offer and Deposit Receipt pembayaran tertanggal 6 November 2009 (COPY);
- Bukti PIV. 3 Penawaran dan Kuitansi Pembayaran tertanggal 6 November 2009 (COPY);
- Bukti PV. 3 Receipt Payment/Kwitansi Pembayaran bulan Januari 2009 sebesar US\$ 301.320.32 (COPY);
- Bukti PV.4 Sale and Purchase Agreement tertanggal 24 April 2008 (COPY);
- Bukti PIII. 3 Receipt Payment/Kwitansi Pembayaran No. 661381 tertanggal 5 Juli 2016 sejumlah US\$ 3.498.00 (COPY)
- Bukti PIII. 4 Receipt Payment/Kwitansi Pembayaran No. 332373 tertanggal 8 Januari 2017 sejumlah US\$ 3.590.00 (COPY)
- Bukti PIII. 5 Receipt Payment/Kwitansi Pembayaran No. 720719 tertanggal 28 Mei 2017 sejumlah US\$ 3.520.00 (COPY)
- Bukti PVIII. 4 Receipt Payment/Kwitansi Pembayaran No. 332373 tanggal 8 Januari 2017 sejumlah US\$ 3.590.00; (COPY);
- Bukti PVIII. 5 Receipt Payment/Kwitansi Pembayaran No. 720719 tanggal 28 Mei 2017 sejumlah US\$ 3.520.00; (COPY);

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas bukti yang di ajukan oleh Para Terbanding dahulu Para Penggugat adalah berupa fotokopi dan tidak diperkuat dengan bukti lainnya sehingga tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Halaman 57 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suatu pembuktian mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang harus dipertimbangkan oleh hakim dalam menjatuhkan putusannya. Kekuatan pembuktian tersebut antara lain yaitu :

- **Bukti Permulaan;**
Bukti permulaan mengandung maksud, bahwa sekalipun alat bukti tersebut sah dan dapat dipercaya kebenarannya, tetapi belum mencukupi syarat formil sebagai alat bukti yang cukup. Bukti tersebut masih perlu (harus) ditambah dengan alat bukti lain agar menjadi sempurna. Dalam hal ini, hakim bebas dan tidak terikat dengan alat bukti tersebut. Bukti ini dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan, misalnya alat bukti saksi yang terdiri dari satu orang (Pasal 136 HIR, 306 Rbg), sehingga harus ditambah dengan alat bukti lain seperti sumpah supletoir, akta di bawah tangan yang dipungkiri tanda tangan dan isinya oleh yang bersangkutan (Pasal 165 HIR, Pasal 289 Rbg).
- **Bukti bukan bukti;**
Hal ini mengandung maksud, bahwa sekalipun suatu alat bukti tampak memberi keterangan yang mendukung kebenaran suatu peristiwa, tetapi alat bukti tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagai alat bukti yang sah. Alat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan tampak seperti bukti tetapi bukan bukti, seperti halnya: saksi yang tidak disumpah (Pasal 145 (4) HIR, 172 Rbg), saksi yang belum cukup umur 15 tahun, foto-foto, rekaman kaset/ video, kesaksian tak langsung (Pasal 717 HIR, Pasal 308 Rbg);

Bahwa berdasarkan hubungan hukum oleh dan antara Pemanding dengan Para Terbanding, tidak ada suatu ikatan dan/atau ketentuan yang mewajibkan Pemanding untuk mengganti kerugian terhadap Para Terbanding, adapun mengacu pada perjanjian, maka hak dan kewajiban serta tanggung jawab yang timbul atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan KONDOMINIUM HOTEL THE SEGARA dengan unit-unit apartemen Para Terbanding adalah terpisah sesuai dengan para pihak yang melakukan kesepakatan. Pemanding dalam hal ini mempunyai ikatan dengan Tergugat I berdasarkan Bukti T-III.1 dan Bukti T-III.2, sedangkan Para Terbanding mempunyai ikatan dengan Tergugat I, Tergugat II dan PT. GRIYA DEVELOPMENT berdasarkan bukti-bukti Akta Sewa Menyewa Bangunan dan *Sale and Purchase Agreement* sebagaimana dalam berkas perkara yang masing-masing memiliki hak dan kewajibannya sendiri-sendiri;

Halaman 58 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka amar putusan Judex Juris yang menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Perjanjian Jual Beli dengan Paket Hak Sewa tertanggal 14 Mei 2008 antara Terbanding III dengan Tergugat I dan bukti-bukti pembayaran Terbanding I, III, IV, V dan VIII adalah gugur karena tidak berdasarkan bukti yang sah dan atas hal tersebut maka sudah tepat dan berdasarkan hukum gugatan aquo ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSIS :

1. Bahwa mohon apa yang telah disampaikan Pembanding sebelumnya menjadi bagian dari Rekonvensi dalam Memori Banding ini.
2. Bahwa Pembanding berkebaratan dengan pertimbangan Judex Juris pada hal. 70, sebagai berikut:
"Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga, Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi menuntut pada pokoknya agar menyatakan seluruh Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
Menimbang, bahwa mengenai sah tidaknya perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dipertimbangkan dan diputus dalam gugatan pokok oleh karenanya petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III konvensi ketiga ketiga tersebut haruslah dinyatakan ditolak".
3. Bahwa sekalipun memang ada sewa menyewa seperti yang didalilkan oleh Para Terbanding, namun hal tersebut sangatlah bertentangan dan melanggar hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, terlebih terdapat istilah Paket Sewa Jangka Panjang (Free Hold Lease Title) dan Jual Beli Hak Sewa yang merupakan hal yang tidak wajar dan bertentangan serta melanggar hukum yang berlaku oleh karena Sistem hukum yang berlaku di Indonesia tidak mengenal istilah Jual Beli Hak Sewa.
4. Bahwa selanjutnya hal yang lebih fatal dan sangat bertentangan serta melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, bagaimana mungkin seorang Warga Negara Asing (WNA) individu/bukan badan hukum dan bukan Perwakilan Negara Asing maupun Perwakilan Badan Internasional bisa memiliki dan/atau menguasai, memakai suatu tanah di Indonesia lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun bahkan sampai 100 (seratus) tahun. Menurut Pasal 49 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak

Halaman 59 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakai Atas Tanah: 1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang 2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak milik, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan. Meskipun peraturan tersebut mengenai Hak Pakai, akan tetapi kaidah hukum Hak Sewa meskipun berdasarkan kesepakatan akan tetapi tidak melebihi jangka waktu dari Hak Pakai.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka secara hukum perjanjian-perjanjian Para Terbanding telah melanggar sebab yang halal, oleh karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebiasaan dengan demikian maka Perjanjian sewa menyewa Para Terbanding sebagaimana dijelaskan dalam gugatan aquo tersebut menjadi batal demi hukum. Atas dasar hukum tersebut, maka mohon agar Majelis Hakim tingkat Banding membatalkan:

Akta Sewa menyewa Bangunan No. 105 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 106 tertanggal 18 Februari 2010 antara PENGGUGAT I (PETER JOHN SULLIVAN), with TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI), Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 19 September 2017 antara PENGGUGAT II (TRACEY DIANNE BENNETT) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI), Perjanjian jual beli dengan paket Hak Sewa Tertanggal 14 Mei 2008 antara PENGGUGAT III (ROBIN SANDRA BOWER) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI), Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 103 tertanggal 17 Februari 2010 antara PENGGUGAT IV (ELAINE HELEN KING) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI), Akta sewa Menyewa Bangunan akta No. 107 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan sewa Menyewa Bangunan Akta No.108 tanggal 18 Februari 2010 antara PENGGUGAT V (HANSEN RAYMOND JOHN) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI), Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 89 tertanggal 18 November 2008 dan akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 19 November 2008 antara PENGGUGAT VI (ERIK VERSAVEL) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI), Akta Sewa menyewa Bangunan Akta No. 88 tertanggal 18 November 2008 dan akta Tambahan Pertama atas perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 12 Desember 2008 antara PENGGUGAT VII (SAI HUNG ZELDA SHUM) dengan TERGUGAT I (NI WAYAN SANTIANI).

Halaman 60 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERMOHONAN :

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

Mengadili :

Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat III.

Mengadili Sendiri :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Pembanding semula Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Terbanding semula Para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 419/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 6 Juni 2020;
2. Menolak Gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Terbanding semula Para Penggugat;

DALAM REKONVENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Apartemen yang terletak di Kelurahan Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-11-2006 Nomor 154/Tanjung Benoa/2006, seluas 600 M² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 22.03.09.05.00230 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 101/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 162/Kelurahan Tanjung Benoa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-4-2007 Nomor 162/Tanjung Benoa/2007, seluas 650 M² dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 22.03.09.05.00240 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017;

Halaman 61 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Seluruh Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
4. Menyatakan Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 60.000.000.000 (enam puluh milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara kontan dan seketika sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Penggugat (Para Penggugat) untuk membayar kerugian Immateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.0000.000, - (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara kontan dan seketika sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau;

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

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar kepada Para Terbanding semula Penggugat I, II, III, V sampai dengan Penggugat IX Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dan kepada Para Turut Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi pada tanggal 26 Agustus 2020, sedangkan pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding IV semula Penggugat IV dilakukan pada tanggal 28 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, para Turut Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, juga Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi, tidak mengajukan kontra memori banding, sedangkan para Terbanding semula Penggugat I sampai dengan Penggugat IX Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 Oktober 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 9 Oktober 2020, yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut :

Halaman 62 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sebelum kontra memori banding disampaikan perlu kiranya untuk diketahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II, juga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan, juga tidak pernah menunjuk wakilnya yang sah meskipun sudah dipanggil secara patut menurut hukum, karena itu Tergugat I dan Tergugat II juga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dianggap mengakui seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat, termasuk surat-surat bukti dan saksi-saksinya (pasal 127 HIR);
2. Bahwa dasar gugatan ini adalah didasarkan pada adanya Akta Sewa Menyewa Jangka Panjang yang kesemuanya dibuat secara notariil oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH.;
3. Bahwa obyek sengketa berupa apartemen-apartemen yang menjadi hak para Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat III secara melawan hukum;
4. Bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh para Penggugat dihubungkan dengan saksi-saksinya telah terungkap fakta bahwa para Terbanding adalah pihak-pihak yang berhak secara hukum atas unit-unit apartemen dimaksud, sehingga berhak untuk memakai, menikmati dan mengalihkan hak sewanya sampai batas waktu sewanya kepada pihak lain;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 419/Pdt.G/2019/PN Dps tanggal 06 Mei 2020 sudah tepat dan benar karena itu harus dikuatkan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut, beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 419/Pdt.G/2019/PN.Dps. tanggal 6 Mei 2020 dan memori banding tertanggal 14 Agustus 2020 yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, juga kontra memori banding yang diajukan oleh para Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi tertanggal 6 Oktober 2020, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, karena itu pertimbangan dan putusan tersebut diambil alih sebagai

Halaman 63 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan dan putusan pengadilan tingkat banding sendiri untuk memutus perkara ini, dengan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena ternyata para Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini ke pengadilan, demikian halnya mengenai obyek gugatan, sangat mudah dipahami yaitu terkait dengan hak sewa yang dimiliki oleh para Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi atas apartemen-apartemen yang berlokasi di Tanjung Benoa Bali yang dikenal dengan nama THE APARTEMEN SEGARA dengan hak sewa jangka panjang (*Free Hold lease Title*), hak sewa mana dilakukan oleh para Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan para turut Terbanding dahulu Tergugat I dan Tergugat II Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena ternyata para Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait dengan obyek gugatan yaitu :

Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan dan putusan mendasarkan pada adanya beberapa akte otektik, meliputi : Akta Sewa menyewa Bangunan No. 105 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 106 tertanggal 18 Februari 2010, Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 19 September 2017, Akte Perjanjian Jual Beli dengan Paket Hak Sewa Tertanggal 14 Mei 2008, Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 103 tertanggal 17 Februari 2010, Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 107 tanggal 18 Februari 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Akta No.108 tanggal 18 Februari 2010, Akta Sewa menyewa Bangunan No. 89 tertanggal 18 November 2008, dan Akta Tambahan Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 19 November 2008, Akta Sewa Menyewa Bangunan No. 88 tertanggal 18 November 2008 dan Akta Tambahan Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen tertanggal 12 Desember 2008, Akta

Halaman 64 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa menyewa Bangunan No. 131 tanggal 22 Desember 2008 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 132, Akta Sewa Menyewa Bangunan No.103 tertanggal 18 Juni 2010 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan No. 104 tertanggal 18 Juni 2010;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 285 RBg/Pasal 1870 KUHPerdara, akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui benar oleh hakim, kecuali bisa dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa para Tergugat Konvensi dahulu Tergugat I dan tergugat II/Terbanding I dan Terbanding II, termasuk Pembanding dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, ternyata tidak dapat menunjukkan bukti sebaliknya yang bisa melumpuhkan bukti-bukti yang diajukan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi, dalam hal ini tidak dapat menunjukkan bukti-bukti bahwa hak sewa yang dimiliki oleh para Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah, oleh karena itu adalah benar jika Pengadilan Tingkat Pertama telah mengabulkan gugatan para Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan didasarkan adanya bukti-bukti yang bersifat otentik, maka jika 2 (dua) bidang tanah masing-masing SHM No. 162/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 650 M² (enam ratus lima puluh meter persegi) dan tanah SHM No. 144/Kelurahan Tanjung Benoa seluas 600 M², sudah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III, maka jual beli tersebut tetap sah, akan tetapi jual beli atas tanah tersebut tidak memutuskan hak sewanya, sebelum sewa menyewa apartemen sebagai obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I berakhir;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa pada pokoknya Pembanding dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon agar seluruh perjanjian sewa menyewa antara para Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah yang berdiri bangunan apartemen-apartemen sebagai obyek perkara dimaksud, dinyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum, oleh karena tanah-tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Keluarahan Tanjung Benoa seluas 600 M² sudah dibeli berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 101/2017 tertanggal 27 Desember 2017 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 162/Kelurahan

Halaman 65 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Benoa, seluas 650 M² sudah dibeli berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 102/2017 tertanggal 27 Desember 2017 oleh Pembanding dahulu Tergugat III/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena hak sewa menyewa yang dimiliki oleh para Terbanding dahulu para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi sebagaimana dipertimbangkan pada gugatan Konvensi dinyatakan sah, maka dengan sendirinya permohonan Pembanding dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 419/Pdt.G/2019/PN.Dps. tanggal 6 Mei 2020 harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan para Turut Terbanding dahulu Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II tetap berada di pihak yang kalah, maka Pembanding dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan para Turut Terbanding dahulu Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan R.Bg Stb. Nomor 1947/227, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta Peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 419/Pdt.G/2019/PN.Dps. tanggal 6 Mei 2020 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Senin, Tanggal 19 Oktober 2020, oleh kami, I Made Sujana, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, dengan Suhartanto, S.H., M.H, dan Sumpeno, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 12 Agustus 2020, Nomor 130/PDT/2020/PT DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara

Halaman 66 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari Selasa. tanggal 20 Oktober 2020 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta Dewa Ketut Supardi, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

ttd

S u h a r t a n t o, S.H., M.H.

ttd

S u m p e n o, S.H., M.H.

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

I Made Sujana, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

Dewa Ketut Supardi, S.H.

Perincian biaya :

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

J u m l a h Rp. 150. 000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk salinan resmi

Denpasar, Oktober 2020

P a n i t e r a

I KETUT SUMARTA, S.H.,M.H.

NIP 195812311985031047

Halaman 67 dari 67 halaman Putusan Nomor 130/Pdt/2020/PT DPS

Disclaimer

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