



**PUTUSAN**

**Nomor 206/PDT/2024/PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

- 1. RICHARD JOHN RANDAL LIGHTBOUND**, laki-laki, Warga Negara Inggris, lahir di Heswell, pada tanggal 11 Juli 1971, pemegang pasport No. 124117463, selaku Direktur dari NEW INTERNATIONAL ALLIANCE LTD, beralamat di Morgan and Morgan Trust Corporation Limited, Morgan and Morgan Building PO Box 958, Pasea Estate, Road Town, Tortola British Virginia Island, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Desy Eka Widyantari, S.H., M.H., C.Me., CTL., CLA., I GST. Ayu Rai Fajar Harini, S.H., Ni Luh Putu Wulan Purwanti, S.H. dan Hanggana Raras Paramarta Titika, S.H., Para Advokat yang berkantor di VIDHI LAW OFFICE, beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta 80361, Bali, Phone (0361) 759 722, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Juli 2024, yang didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 2 Agustus 2024, Reg. No. 3156/Daf 2024, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING I semula PENGGUGAT I;
- 2. NICHOLAS JONATHAN DARGAN**, laki-laki, Warga Negara Australia, lahir di Mackay, tanggal 21 April 1965, pemegang paspor No. PB4130788, selaku Direktur CENTURY KEY, LTD, beralamat di Clariden Leu Asset Management, Alexander House Suite 2309, 18 Chater Road Central Hongkong, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Desy Eka Widyantari, S.H., M.H., C.Me., CTL., CLA., I GST. Ayu Rai Fajar Harini, S.H., Ni Luh Putu Wulan Purwanti, S.H. dan Hanggana Raras Paramarta Titika, S.H. dkk., Para

**Hal. 1 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat yang berkantor di VIDHI LAW OFFICE, beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta 80361, Bali, Phone (0361) 759 722, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Juli 2024, yang didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 2 Agustus 2024, Reg. No. Reg. No. 3157/Daf 2024, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING II semula PENGGUGAT II; Selanjutnya PEMBANDING I semula PENGGUGAT I dan PEMBANDING II SEMULA PENGGUGAT II ke duanya disebut sebagai PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT;

## LAWAN:

1. **AGUNG SALIM, S.H.**, laki-laki, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 10.5102.1506600002, alamat di Jalan Permata Indah II, Blok S2/1, RT. 008/RW. 002, Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;
2. **DJONI HASJIM**, laki-laki, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk 09.5208.260265.0097, beralamat di Jalan Danau Bogor Raya Blok K7, RT. 002/RW.013, Katualampa, Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II, dalam memberikan Kuasa kepada Dr. J. Robert Khuana, S.H., M.H., CLA., Johaness Maria Vianny G., S.H., M.H. dan Haratua Silitonga, S.H., Para Advokat dari Firma Hukum Robert Khuana And Partners, berkantor di Jalan Hayam Wuruk No. 206C Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Agustus 2024, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12-08-2024, No. Reg. 3319/Daf/2024,

**Halaman 2 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II;

3. **PT. SEMINYAK SUITE DEVELOPMENT**, Perseroan Terbatas yang didirikan menurut Hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Jalan Abimanyu (Dhayanpura), Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, setempat dikenal dengan ANANTARA SEMINYAK BALI/GRAND SEMINYAK, dalam hal ini diwakili oleh Djoni Hasjim dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT. Seminyak Suite Development, berdasarkan Akta Np. 64 tanggal 24 April 2006, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dr. J. Robert Khuana, S.H., M.H., CLA., Johanes Maria Vianny G., S.H., M.H. dan Haratua Silitonga, S.H., Para Advokat dari Firma Hukum Robert Khuana And Partners, berkantor di Jalan Hayam Wuruk No. 206C Kota Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Agustus 2024, untuk Terbanding I semula Tergugat I dan tertanggal 04 Desember 2023 untuk Terbanding II semula Tergugat I, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12-08-2024, No. Reg. 3318/Daf/2024, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas-berkas perkara tersebut;

1. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. tanggal 22 Juli 2024;
2. Surat Penetapan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS tanggal 03 September 2024 tentang Penunjukkan Majelis Hakim; Surat Penetapan Nomor 209/PDT/2024/PT DPS tanggal 03 September 2024 tentang Hari Sidang;

**Halaman 3 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/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)



**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. tanggal 22 Juli 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp342.000,00 (tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. diucapkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 22 Juli 2024 dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga, terhadap Para Pembanding semula Para Penggugat/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 111/Akta. Pdt. Banding/2024/PN Dps. tanggal 5 Agustus 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri tanggal 5 Agustus 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 5 Agustus 2024, oleh Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah disampaikan pula kepada Para Pembanding semula Para Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 12 Agustus 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing tanggal 12 Agustus 2024;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara

**Halaman 4 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, sehingga oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding dengan alasan-alasan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Judex Factie Pengadilan Negeri Denpasar tidak cermat, keliru dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti permulaan yang dijadikan dasar penentuan kompetensi mengadili, karena tidak membaca secara keseluruhan pasal-pasal yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara sah dan mengikat, yang dalam Pasal 20 disebutkan dengan tegas, kutipannya sebagai berikut : *"for the enforcement of this lease and all dispute arising hereunder, each of the parties hereby select as its permanent domicile the register office The District Court of Denpasar"* yang apabila ditranslasikan dalam Bahasa Indonesia "untuk pelaksanaan perjanjian sewa ini dan seluruh sengketa yang ditimbulkan dari perjanjian ini maka para pihak memilih kedudukan hukum yang tetap pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar". Pasal 20 bukan semata-mata penunjukan kedudukan hukum para pihak tetapi juga mengamanatkan penyelesaian seluruh sengketa yang timbul dari pelaksanaan perjanjian ini didaftarkan dan diselesaikan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar. Para pihak dalam perjanjian telah menunjuk domisili hukum dan pemberitahuan surat-surat masing-masing dalam Pasal 18 dan bukan dalam Pasal 20 sebagaimana yang didalilkan dalam pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar, sangat jelas Judex Facti Pengadilan Negeri Denpasar tidak cermat membaca dan mempelajari bukti permulaan perjanjian sewa menyewa, sehingga memutuskan para pihak sepakat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase, padahal dalam perjanjian sewa menyewa tersebut para pihak sejatinya memberikan kebebasan untuk memilih penyelesaian sengketa yang timbul atas pelaksanaan perjanjian sewa menyewa baik melalui arbitrase maupun melalui Pengadilan Negeri Denpasar;
2. Judex Facti mengabaikan azas kebebasan berkontrak, Pacta Sunt Servanda (Daya ikat perjanjian) Pasal 1338 KUHPerduta dan penafsiran perjanjian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1349 Jo. Pasal 1351

Halaman 5 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata. Para Pembanding dan Para Terbanding telah membuat perjanjian sewa menyewa, di mana perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah nya perjanjian dan karenanya mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Para Pembanding dan Para Terbanding dalam perjanjian sewa menyewa tersebut sepakat untuk memilih 2 penyelesaian sengketa, yaitu Pasal 19 melalui lembaga arbitrase dan Pasal 20 melalui Pengadilan Negeri Denpasar dan sepakat memilih domisili untuk surat menyurat dan pemberitahuan terkait pelaksanaan perjanjian di alamat/domisili hukum yang ditunjuk para pihak dalam Pasal 18. Para Pembanding dan Para Terbanding tidak pernah membuat perubahan/amandament maupun tambahan/addendum atas perjanjian sewa menyewa tersebut yang secara tegas hanya menyepakati penyelesaian sengketa nya hanya melalui arbitrase, dengan demikian para pihak bebas memilih penyelesaian sengketa dan tidak terikat pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, sehingga Para Terbanding sebagai pembuat perjanjian juga tidak dapat mengurangi atau membatasi kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian sewa menyewa yang mengatur 2 penyelesaian sengketa dengan menyatakan penyelesaian sengketa hanya melalui lembaga arbitrase saja dan menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili dan menyelesaikan perkara aquo, dengan demikian maka Para Pembanding mohon Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan banding yang diajukan Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. tertanggal 22 Juli 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk mengadili dan menyelesaikan sengketa serta memutus perkara aquo;
4. Memerintahkan Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo;

**Halaman 6 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/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

Menimbang, bahwa Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III mengajukan kontra memori banding dengan alasan-alasan, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar telah tepat dan cermat dalam mempertimbangkan mengenai eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III. Berdasarkan Article 19 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Article 19 Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008, Para Pembanding/semula Para Penggugat dan Para Terbanding/semula Para Tergugat telah menyepakati klausula Arbitrase sebagai pilihan forum untuk penyelesaian sengketa. Dan Pasal 19 tersebut disepakati jika setiap perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan diselesaikan melalui arbitrase dalam Bahasa Inggris sesuai aturan BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia), mengenai ketentuan Pasal 20 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Article 19 Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008 yang dikutip Para Pembanding/semula Para Penggugat, ketentuan tersebut hanyalah mengenai kedudukan domisili hukum dan bukanlah mengenai tempat atau forum penyelesaian sengketa, sedangkan Pasal 19 berbunyi "Hukum yang berlaku dan penyelesaian sengketa" dan untuk forum penyelesaian sengketa sudah secara tegas mencantumkan BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia), dengan demikian maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sudah tepat dan benar, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. tertanggal 22 Juli 2024 yang menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah tepat dan cermat dalam menilai azas kebebasan berkontrak. Dengan menjatuhkan eksepsi kompetensi absolut yang menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk mengadili, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah menghormati azas kebebasan berkontrak dari Para

**Halaman 7 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.**



Pembanding/semula Para Penggugat dan Para Terbanding/semula Para Tergugat, hal ini tidak berarti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menghalangi atau membatasi hak dari Para Pembanding/semula Para Penggugat dalam mencari keadilan, melainkan Para Pembanding/semula Para Penggugat masih bisa mencari keadilan dan memperjuangkan hak-haknya melalui BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia), sehingga Para Terbanding/semula Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. tertanggal 22 Juli 2024 yang diajukan oleh Pembanding I/semula Penggugat I dan Pembanding II/semula Penggugat II;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. tertanggal 22 Juli 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara pada tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas-berkas perkara, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps., tanggal 22 Juli 2024 dan Memori Banding tanggal 5 Agustus 2024 yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, serta Kontra Memori Banding tanggal 12 Agustus 2024 yang diajukan oleh Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, adapun pertimbangannya pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas-berkas perkara, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps., tanggal 22 Juli 2024 dan Memori Banding tanggal 5 Agustus 2024 yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat,

**Halaman 8 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.**





serta Kontra Memori Banding tanggal 12 Agustus 2024 yang diajukan oleh Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III, dapat disimpulkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan yang ditujukan kepada Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III dengan dalil bahwa Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi (ingkar janji), karena Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III tidak memenuhi prestasi/kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008;

Menimbang, bahwa yang dijadikan sebagai alasan Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama memutuskan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps., karena dalam Pasal 19 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008 menyebutkan dengan jelas sebagai berikut :

Pasal 19 : Hukum Yang Berlaku dan Penyelesaian Sengketa  
Perjanjian sewa menyewa ini diatur berdasarkan Hukum Republik Indonesia. Setiap perselisihan yang timbul akibat perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah antara penyewa dan pihak yang menyewakan, apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah perselisihan yang dipermasalahkan tersebut disampaikan oleh salah satu pihak kepada pihak lain, maka atas pilihan salah satu pihak, diselesaikan melalui Arbitrase dalam Bahasa Inggris berdasarkan Peraturan BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia). Ke dua belah pihak berhak mengajukan pengajuan tertulis kepada Arbiter yang ditunjuk mengenai pokok perselisihan yang dipermasalahkan. Keputusan BANI bersifat final, mengikat dan tak terbantahkan serta dapat dipergunakan sebagai dasar pengambilan keputusan di Indonesia atau di tempat lain. Para pihak secara tegas menyetujui Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, sehingga dengan demikian tidak ada banding ke pengadilan manapun atas putusan para Arbiter. Para pihak selanjutnya secara tegas menyetujui Pasal 56 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase sehingga dengan demikian para Arbiter terikat pada peraturan perundang-undangan dalam mengambil keputusan, dan dapat menjatuhkan putusan ex aequo et bono.

**Halaman 9 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak ada satu pihakpun yang berhak untuk memulai atau mempertahankan tindakan apapun di pengadilan atas suatu perselisihan yang dipermasalahkan sampai perselisihan tersebut diajukan dan ditentukan sebagaimana ditetapkan sebelumnya yang kemudian menegakkan pelaksanaan putusan arbitrase terkait.

Sambil menunggu pengajuan ke arbitrase dan selanjutnya menunggu diumumkannya putusan Badan arbitrase, para pihak, kecuali dalam hal pengakhiran, harus terus melaksanakan semua kewajiban mereka berdasarkan perjanjian ini tanpa mengurangi perubahan terakhir sesuai dengan keputusan yang ditetapkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim tingkat banding berkesimpulan bahwa dengan adanya perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III, ternyata Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III telah membuat kesepakatan untuk mengantisipasi apabila di kemudian hari terjadi perselisihan terkait perjanjian sewa menyewa yang mereka lakukan, yang mana apabila ada perselisihan yang timbul akibat adanya perjanjian sewa menyewa yang terjadi di antara mereka, maka akan diselesaikan secara musyawarah dan apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, baik Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III memilih melalui Arbitrase untuk menyelesaikan perselisihan yang dihadapinya;

Menimbang, bahwa namun kesepakatan terkait penyelesaian perselisihan hubungan sewa menyewa yang dibuat oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008, ternyata telah disimpangi oleh Para Pembanding semula Para Penggugat sendiri, karena Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan gugatan wanprestasi yang ditujukan kepada Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III bukan ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), namun gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar, dan yang dijadikan sebagai dasar hukum adalah Pasal 20 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008

**Halaman 10 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20 : Kediaman Hukum

Untuk pelaksanaan sewa menyewa dan segala perselisihan yang timbul berdasarkan perjanjian ini, para pihak dengan ini memilih kediaman hukum yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar.

Menimbang, bahwa ternyata dalam memori bandingnya Para Pembanding semula Para Penggugat juga mengatakan bahwa “padahal dalam perjanjian sewa menyewa tersebut para pihak sejatinya memberikan kebebasan untuk memilih penyelesaian sengketa yang timbul atas pelaksanaan perjanjian sewa menyewa baik melalui arbitrase maupun melalui Pengadilan Negeri Denpasar”, sehingga yang patut dipertanyakan adalah “kalau memang bisa memilih antara arbitrase atau Pengadilan Negeri Denpasar, mengapa harus dibuat kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 19 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008?”, menurut Majelis Hakim tingkat banding dalam Pasal 19 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008 sudah sangat jelas disebutkan bahwa “.....maka atas pilihan salah satu pihak, diselesaikan melalui Arbitrase dalam Bahasa Inggris berdasarkan Peraturan BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia). Ke dua belah pihak berhak mengajukan pengajuan tertulis kepada Arbiter yang ditunjuk mengenai pokok perselisihan yang dipermasalahkan. Keputusan BANI bersifat final, mengikat dan tak terbantahkan serta dapat dipergunakan sebagai dasar pengambilan keputusan di Indonesia atau di tempat lain”, sehingga apabila di kemudian hari timbul sengketa antara Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III terkait perjanjian sewa menyewa yang dibuatnya, maka akan diselesaikan melalui BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) bukan melalui Pengadilan Negeri Denpasar;

Menimbang, bahwa kesepakatan yang dibuat oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang tertuang dalam Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008 justru merupakan perwujudan dari

**Halaman 11 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/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

pengejawantahan Pasal 1338 KUHPerdara yang intinya memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat kesepakatan sesuai dengan yang diinginkan, dan sudah menjadi kewajiban dari Para Pembanding semula Para Penggugat maupun Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III untuk mematuhi dan mentaati kesepakatan yang mereka buat, karena perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan sudah disebutkan dengan jelas dalam kesepakatan yang mereka buat sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 19 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008 bahwa apabila ada perselisihan terkait perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), bukan Pasal 20 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008, karena Pasal 20 tersebut hanya terkait dengan kediaman hukum, sehingga apabila Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya mengatakan bahwa Judex Facti mengabaikan azas kebebasan berkontrak adalah sangat tidak benar;

Menimbang, bahwa selain itu pilihan penyelesaian sengketa sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 19 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008 merupakan kewenangan mengadili secara absolut atau kompetensi absolut, sehingga meskipun tidak ada eksepsi dari Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III, Majelis Hakim tingkat pertama karena jabatannya harus menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, karena kewenangan mengadili secara absolut atau kompetensi absolut merupakan kewenangan mutlak yang tidak dapat disimpangi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 160 R.Bg./134 H.I.R., sedangkan Pasal 20 Lease Agreement Nomor 002/LA-ASB/SSD/401/VIII/2008 tertanggal 11 Agustus 2008 dan Lease Agreement tertanggal 14 Mei 2008 hanya terkait dengan domisili hukum dalam arti mengenai kewenangan mengadili secara relatif atau kompetensi relatif;

**Halaman 12 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, oleh karena Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar dalam menguraikan pertimbangan hukumnya terkait tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan wanprestasi Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps., sehingga Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. yang menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. dan beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini khususnya Pasal 160 RBg.

**MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 102/Pdt.G/2024/PN Dps. tanggal 22 Juli 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis, tanggal 13 September 2024, oleh kami Hj. Hera Kartiningsih, S.H., M. H., sebagai Hakim Ketua, I Nyoman Somanada, S.H., M.H. dan Suwarno, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan secara elektronik yang terbuka untuk umum, pada hari Kamis, tanggal 19 September 2024, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh I Made Sukarma, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Denpasar, tanpa dihadiri oleh ke dua belah pihak yang

**Halaman 13 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berperkara dan putusan tersebut telah dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

I Nyoman Somanada, S.H., M.H.

Hj. Hera Kartiningsih, S.H., M.H.

Ttd.

Suwarno, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

I Made Sukarma, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Materai..... Rp10.000,00
2. Redaksi..... Rp10.000,00
3. Pemberkasan..... Rp130.000,00

Jumlah ..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 14 dari 14 Putusan Nomor 206/PDT/2024/PT DPS.

### Disclaimer

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

Halaman 14