



**PUTUSAN**

**Nomor 247/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. Ester, Jalan Kober Ulu No. 33 Rt.2 Rw.9, Kel/Desa Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi**;
2. Yohanes, Jalan Kober Ulu No. 33 Rt.2 Rw.9, Kel/Desa Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi**;

Dalam hal ini **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi** dan **Pembanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi** memberikan Kuasa Kepada **Leo Sani Putra Siregar, S.H., Jaka Maulana, S.H., Amelia Miranda, S.H., Akbar Sayudi, S.H., M.H., Harry Rizaldy Siregar, S.H.** Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada kantor Hukum "Esa & Co" berkedudukan di Menara Global Lt. 20 Suite E Jalan Gatot Subroto Kav. 27, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 215/ESA-SKK/IX/2024, tanggal 5 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 17 September 2024, Reg. No. 3869/Daf/2024. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding**

*Halaman 1 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/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

semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II  
Rekonvensi;

Lawan :

Deeson Quang-Minh Nguyen, Pemegang Paspor Amerika Serikat No.659983701, berdomisili di Villa Dee – Jl. Babakan Kubu No. 38, Br. Babakan, Desa Cangu, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizky Bayu Perdana, S.H., LL.M., Yoshivan Immanuel, S.H., Arung A. Anggakara, S.H., Rizki B. Aritonang, S.H. Anak Agung Istri Widya Prabarani, S.H., M.H., Shabrina Hanifa, S.H., Advokat dan/atau Asisten Advokat dari Sarvasuksma Attorneys at Law, beralamat di Synergy Pro - Jalan Sunset Road Tengah Building No. 9, Seminyak, Kabupaten Badung, Bali 80361, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 September 2024, Reg. No. 4010/Daf/2024. Untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

D a n

3. Liza Setyadi, Griya Abasan No.15, Padangsambian Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat III;
4. Ni Wayan Dewi Lestari, BR Dinas Wongaya Kelod, Kel/Desa Wongaya Gede, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat IV;

Halaman 2 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fibrian Syahria Kusuma, Griya Abasan No.15, Padangsambian Klod, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara berturut-turut:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 247/PDT/2024/PT DPS tanggal 16 Oktober 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 247/PDT/2024/PT DPS tanggal 16 Oktober 2024 tentang hari dan tanggal sidang;
3. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 4 September 2024 dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 4 September 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM PROVISI

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara sah dan meyakinkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS



3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi, kepada Penggugat sebesar Rp. 560.580.000,- (lima ratus enam puluh juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI :**

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat I dan II Rekonvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.456.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 4 September 2024 tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat dalam perkara ini dan atas putusan tersebut pada tanggal 18 September 2024 Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Nomor 142/Akta.Pdt.Banding/2024/PN Dps tanggal 18 September 2024 secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding I semula Tergugat III, Turut Terbanding II semula Tergugat IV dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat masing – masing pada tanggal 18 September 2024 dan tanggal 20 September 2024;

Menimbang bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi telah mengajukan memori banding tanggal 17 September 2024 selanjutnya memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Turut Terbanding I semula Tergugat III, Turut Terbanding II semula Tergugat IV dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat

*Halaman 4 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing – masing pada tanggal 18 September 2024 dan tanggal 20 September 2024;

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 September 2024 selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan secara elektronik kepada Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi Turut Terbanding I semula Tergugat III, Turut Terbanding II semula Tergugat IV dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat masing – masing pada tanggal 27 September 2024 dan tanggal 30 September 2024;

Menimbang bahwa para pihak telah diberitahukan secara elektronik untuk memeriksa berkas (*inzage*) perkara banding sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Denpasar, masing-masing pada tanggal 20 September 2024 dan tanggal 23 September 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan perkara Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 4 September 2024 tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat. Selanjutnya Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi mengajukan permohonan banding secara elektronik pada tanggal 18 September 2024. Dengan demikian berdasarkan Pasal 199 ayat (1) RBg jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik jo Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan

Halaman 5 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS



banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi mengajukan memori banding yang pada pokoknya mohon menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pemohon Banding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps tertanggal 4 September 2024 yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI**

Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng secara terang, seketika dan tunai karena perbuatan melawan hukum Penggugat sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian :
  - Hilangnya potensi manfaat atas asset (villa) milik Penggugat yang mana apabila didasari atas harga sewa villa pada tahun 2024 yaitu sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per bulan dikalikan dari berakhimya masa sewa Tergugat hingga gugatan a quo diajukan adalah sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
  - Biaya perbaikan atas kerusakan - kerusakan pada villa akibat ditinggalkan begitu saja oleh Penggugat sebesar Rp 150.000.000,- (serratus lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian materiil yang Tergugat I dan Tergugat II alami akibat pengurusan perkara ini dan biaya Pengacara / Advokat termasuk biaya operasional sebesar Rp 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah).

*Halaman 6 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membayar ganti kerugian Immateriil kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 2.000.000.000,-(dua miliar rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,-(dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) hingga seluruh ganti rugi tersebut dibayar lunas oleh Penggugat;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim memiliki pandangan dan pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap memori banding Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi, Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya agar Majelis Hakim Tingkat Banding menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps yang dimohonkan banding tersebut dengan segala akibat hukumnya, dan selanjutnya memutuskan dan mengadili sendiri:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 7 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara sah dan meyakinkan Para Pembanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi, kepada Penggugat sebesar Rp. 560.580.000,- (lima ratus enam puluh juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah);
4. Menerima gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II, untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.456.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);

## A T A U

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

Menimbang bahwa setelah mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 4 September 2024, memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi, Kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat didalam gugatannya mengajukan tuntutan Provisi berupa pernyataan sah sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 1 unit Villa yang beralamat di Jl.

Halaman 8 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umalas Klecung No 27, Kerobokan Kelod, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Bali 80361, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 582 Provinsi Daerah Tingkat I Bali, Kab. Daerah Tingkat II Bali, Kec. Kuta Utara, Kelurahan Kelod, dengan batas-batas sebagai berikut : Utara berbatasan dengan jalan, Timur berbatasan dengan tanah milik, Selatan berbatasan dengan tanah milik, Barat berbatasan dengan tanah milik;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Provisi Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar sehingga keseluruhan pertimbangan Provisi Majelis Hakim Pengadilan Negeri diambil alih sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II didalam jawaban gugatan mengajukan Eksepsi dan keseluruhan Eksepsi telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri sehingga keseluruhan pertimbangan Eksepsi Majelis Hakim Pengadilan Negeri diambil alih sebagai pertimbangan tersendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa terhadap pokok perkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim memperoleh suatu kesimpulan dan fakta antara lain:

- Bahwa dari bukti P-1 dan dibenarkan oleh Tergugat I dan II dalam jawabannya terungkap fakta bahwa telah terjadi hubungan hukum Perjanjian Sewa Villa antara Yohanes (Tergugat II) selaku kuasa dari

Halaman 9 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ester (Tergugat I) dengan Deeson Quang-Minh Nguyen (Penggugat) yang disepakati dimulai pada tanggal 7 Januari 2023 sampai dengan 7 Januari 2024 dengan objek sewa 1 unit Villa dengan 3 kamar tidur dan 3 kamar mandi yang dikenal dengan nama Volla Lavie yang berlokasi di Jl. Umalas Klecung No 27, Kerobokan Kelod, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Bali 80361;

- Bahwa dari bukti P-2.a s/d P-2.e dan dibenarkan oleh Tergugat I dan II dalam jawabannya bahwa atas sewa Villa tersebut, Tergugat I telah menerima pembayaran dari Liza Setyadi (Tergugat III) selaku agen properti perwakilan Tergugat I dan Tergugat sejumlah Rp. 560.580.000,- (lima ratus enam puluh juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah), yang ditransfer oleh Tergugat III;
- Bahwa bukti surat P-3.a dan P-3.b dibenarkan oleh Tergugat I dan II dalam jawabannya bahwa pada tanggal 3 Maret 2023, Tergugat II sebagai perwakilan sah dari Tergugat I memberikan kuasa kepada Kantor Hukum F.X. Joniono Rahardjo, SH. & Partners untuk menerbitkan somasi kepada Penggugat dimana pada angka 1 hal. 7 somasi pada pokoknya melarang Penggugat menempati Villa tersebut sehingga Penggugat tidak dapat menikmati Villa tersebut, padahal Penggugat telah membayar sewa Villa tersebut secara penuh untuk masa sewa 1 (satu) tahun sejak 7 Januari 2023 sampai dengan 7 Januari 2024;
- Bahwa dari bukti P-4 dibenarkan oleh Tergugat I dan II adanya proses mediasi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Denpasar permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dengan memberikan pertimbangan "...bahwa terhadap tindakan Tergugat telah menyewakan Villanya Kembali padahal masa sewa tinggal di Villa Tergugat masih merupakan hak milik dari Penggugat adalah telah melanggar sebagaimana ketentuan dalam pasal 16 UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen";

Halaman 10 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS



- Bahwa dari bukti P-9.a dan P-9.b Para Tergugat berencana untuk mengembalikan uang sewa sebesar Rp. 413.220.000,- (empat ratus tiga belas juta dua ratus dua puluh ribu rupiah), namun penawaran tersebut dibatalkan oleh Tergugat II, yang kemudian Tergugat I, II dan III mengubah nominal pengembalian uang sewa menjadi Rp. 347.900.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah) yang disetujui oleh Penggugat, namun penawaran tersebut dibatalkan kembali oleh Tergugat I, II dan III;

Menimbang bahwa bukti T I, II – 1 berupa fotokopi dari fotokopi surat perjanjian sewa Villa Lavie Jalan Umalas Klecung No 27 Kerobokan Kelod, Kec.Kuta Utara, Kab. Badung, Bali antara Pengugat dan Tergugat II, berdasarkan fakta bahwa bukti surat ini menguatkan dalil dari Penggugat membuktikan hubungan hukum antara Tergugat I dan II dan Penggugat memiliki hak sewa atas Villa untuk jangka waktu 7 Januari 2023 sampai dengan 7 Januari 2024;

Menimbang bahwa bukti T.I,II – 2 berupa print out surat penerimaan laporan No LP/B//93/I/2024/SPKT/POLDA Bali, tanggal 30 Januari 2024 diajukan oleh Tergugat I sebagai pelapor dan Penggugat sebagai Terlapor, terhadap bukti ini Majelis Hakim menilai sebagai bentuk hak dari Tergugat I untuk dapat melanjutkan proses hukum pidana, sepanjang belum ada putusan Hakim yang menyatakan Penggugat terbukti melakukan tindak pidana maka terhadap bukti ini patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti T.I, II – 3 berupa fotokopi dari fotokopi Salinan putusan Nomor 637/Pdt.G/2023/PN Dps, fakta hukum terhadap bukti ini bersesuaian dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat menerangkan Para Tergugat telah menerima uang dari Penggugat;

Menimbang bahwa dalam perkara ini juga telah turut diajukan bukti elektronik oleh Penggugat berupa print out;

Menimbang bahwa Undang-Undang ITE, yaitu dalam Pasal 5 Ayat (1) dan Ayat (2) UU ITE, yang menyebutkan :

*Halaman 11 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS*



1. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah;
2. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia;

Dengan berlakunya ketentuan dalam Pasal 5 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang ITE, maka alat bukti yang sah dalam hukum acara perdata maupun pidana menjadi tidak saja terbatas pada alat bukti yang ada dalam HIR/RBg., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, tetapi juga termasuk alat bukti yang disebutkan dalam Pasal 5 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang ITE, yaitu Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya;

Menimbang bahwa bukti T.I,II – 4 berupa print out passport atas nama Deeson Quang Minh (Penggugat), terhadap bukti surat ini menunjukkan identitas diri yang bersesuaian dengan bukti Penggugat yang juga telah dipertimbangkan oleh Majelis dalam eksepsi Tergugat I dan II;

Menimbang bahwa bukti T.I,II – 5.a s/d T.I,II – 5.i berupa print out keadaan Villa, terungkap fakta bahwa benar adanya kerusakan pada villa keluhan-keluhan keadaan villa yang dilaporkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat bersesuaian dengan keterangan saksi I Made Budiasa dan bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim memperoleh suatu kesimpulan dan fakta antara lain:

- Bahwa dari bukti-bukti surat Tergugat I dan II, mengakui dalil penggugat tentang adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang diberikan kuasa oleh Tergugat I yang menandatangani perjanjian sewa atas 1 unit Villa yang berkedudukan di Jl. Umalas Klecung No 27 Kerobokan, Kuta Utara, Kab Badung, Bali 80361 dalam jangka waktu sewa terhitung 7 Januari 2023 sampai dengan 7 Januari 2024;

Halaman 12 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat menerbitkan somasi kepada Penggugat yang melarang Penggugat menempati Villa tersebut sehingga Penggugat tidak dapat menikmati Villa tersebut untuk masa sewa 1 (satu) tahun sejak 7 Januari 2023 sampai dengan 7 Januari 2024;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang bahwa di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata disebutkan bahwa “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Menimbang bahwa Undang-undang sendiri tidak memberikan penjelasan secara rinci mengenai maksud “Perbuatan Melawan Hukum” tersebut, namun berdasarkan doktrin/ilmu pengetahuan, serta yurisprudensi yang berlaku, diketahui bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tersebut mencakup 4 (empat) hal sebagai berikut: Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; Melanggar hak subjektif orang lain; Melanggar kaidah tata Susila; Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang bahwa sesuai dengan bukti P -1, P- 3. a-b, P-4, T.I,II – 1, T.I,II-11 bahwa dari fakta hukum terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II sebagai perwakilan sah dari Tergugat I sebagaimana tercantum dalam perjanjian sewa atas 1 unit Villa yang berkedudukan di Jl. Umalas Klecung No 27 Kerobokan, Kuta Utara, Kab Badung, Bali 80361 dalam jangka waktu sewa terhitung 7 Januari 2023 sampai dengan 7 Januari 2024, Penggugat yang awalnya tertarik menyewa Villa tersebut berdasarkan representasi foto-foto yang diberikan oleh tergugat III dan IV sebagai perwakilan Tergugat I dan II (Vide bukti P-12) setelah melihat secara langsung keadaan Villa tersebut Penggugat mengutarakan kekecewaannya atas Villa yang tidak sesuai dengan informasi yang diberikan

Halaman 13 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/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)



sebelumnya (vide bukti T.I,II – 5.a s/d T.I,II – 5.i) bersesuaian juga dengan keterangan saksi I Made Budiasa, Penggugat menyampaikan keluhannya terkait Villa dan Penggugat meminta pengembalian atas sewa uang yang sebelumnya telah dibayar;

Menimbang bahwa pada tanggal 3 Maret 2023, Tergugat II sebagai perwakilan sah dari Tergugat I memberikan kuasa kepada kantor Hukum F.X. Joniono Rahardjo, SH. & Partners untuk memberikan somasi kepada Penggugat pada pokoknya melarang Penggugat menempati Villa tersebut sehingga Penggugat tidak dapat menikmati Villa tersebut sehingga Penggugat tidak dapat menikmati Villa tersebut vide bukti (P-4 dan P-5), padahal Penggugat telah membayar Villa tersebut secara penuh untuk masa sewa 1 (satu) tahun sejak 7 Januari 2023 sampai dengan 7 Januari 2024;

Menimbang bahwa dari bukti P-4 dibenarkan oleh Tergugat I dan II adanya proses mediasi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Denpasar permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dengan memberikan pertimbangan "...bahwa terhadap tindakan Tergugat telah menyewakan Villanya kembali padahal masa sewa tinggal di Villa Tergugat masih merupakan hak milik dari Penggugat adalah telah melanggar sebagaimana ketentuan dalam pasal 16 UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen";

Menimbang bahwa dari bukti P-9.a dan P-9.b Para Tergugat berencana untuk mengembalikan uang sewa sebesar Rp. 413.220.000,- (empat ratus tiga belas juta dua ratus dua puluh ribu rupiah), namun penawaran tersebut dibatalkan oleh Tergugat II, yang kemudian Tergugat I, II dan III mengubah nominal pengembalian uang sewa menjadi Rp. 347.900.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah) yang disetujui oleh Penggugat, namun penawaran tersebut dibatalkan kembali oleh Tergugat I, II dan III;

Menimbang bahwa dari fakta hukum berupa tindakan Para Tergugat yang memberikan somasi dan melarang Penggugat menempati Villa tersebut yang masih dalam masa sewa sesuai dengan perjanjian selama 1 (satu)

*Halaman 14 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun sejak 7 Januari 2023 sampai dengan 7 Januari 2024 merupakan bukti nyata bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah menimbulkan kerugian yang nyata terhadap Penggugat dimana Penggugat telah membayarkan keseluruhan dari masa sewa Villa selama 1 (satu) tahun tersebut kepada Para Tergugat yang seharusnya Villa tersebut masih menjadi hak dari Penggugat, sehingga Penggugat harus mencari tempat tinggal lain sebagai dampak dari tidak dapat dinikmatinya Villa tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat maksud dari perbuatan melawan hukum telah terbukti petitum angka 3 patut untuk dikabulkan;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa Para Pembanding semula Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi dan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar sehingga keseluruhan pertimbangan Rekonvensi Majelis Hakim Pengadilan Negeri diambil alih sebagai pertimbangan tersendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

Menimbang bahwa terhadap memori banding Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan - pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri oleh karena pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut telah didasarkan atas fakta-fakta hukum yang terbukti dalam persidangan disertai alasan-alasan hukum yang tepat dan benar sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 4 September 2024, sehingga alasan yang mengungkapkan keberatan Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi dalam memori bandingnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena alasan yang diungkapkan dalam memori banding pada pokoknya hanya bersifat pengulangan dan telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut, sehingga oleh karenanya alasan dalam memori bandingnya Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi harus dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

Halaman 15 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, mengajukan kontra memori banding yang dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa, inti substansi pada kontra memori bandingnya itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena sudah sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 4 September 2024 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan dalam Peradilan Tingkat Banding;

Menimbang bahwa oleh karena dalil Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi tidak cukup alasan untuk dikabulkan maka berdasarkan pasal 192 Rbg, Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi sebagai pihak yang kalah baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding, dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, R.Bg. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Secara Elektronik di Pengadilan jo Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

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

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi tersebut;

*Halaman 16 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1397/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 4 September 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Selasa tanggal 5 November 2024, oleh kami H. R. Unggul Warso Murti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Hariono, S.H.,M.H. dan I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 12 November 2024 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut serta Dewa Ketut Putra Wijaya, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

t. t. d.

t. t. d.

Hariono, S.H.,M.H.

H. R. Unggul Warso Murti, S.H., M.H.

t. t. d.

I Wayan Kawisada, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

t. t. d.

Dewa Ketut Putra Wijaya, S.H.

Halaman 17 dari 18 hal, Putusan Nomor 247/PDT/2024/PT DPS



Perincian biaya perkara:

1. Meterai ..... Rp 10.000,00
2. Redaksi ..... Rp 10.000,00
3. Pemberkasan ..... Rp130.000,00
- Jumlah ..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).