



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALINAN

## PUTUSAN Nomor 75/Pdt/2019/PT.DPS

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**NICHOLAS JAMES CAEKEEK**, Warga Negara Australia, No.Passport N3678044, Alamat ( Australia ) 160 Espalanade West, Port Melbourne, Vic 3207, bertempat tinggal di ( BALI ) Jl. Segara Perancak No. 10 Pantai Berawa, Kab. Badung, Provinsi Bali yang dalam pemeriksaan tingkat banding diwakili oleh Kuasa Hukum MOCHAMAD SUKEDI, SH, NUR ABIDIN, SH, EDWARD TOMUARA P H. L TOBING, SH. Para Advokad dan Konsultan Hukum BALINDO Law Office yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 125 Denpasar 80116 Bali, Indonesia berdasarka Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 April 2017, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

M e l a w a n :

1. **NATALIE ANNE MIDDELTON**, Warga Negara Australia, Pemegang Passport Nomor N 7323857, bertempat tinggal di ( BALI ) Villa Rumbah Ratu, Jl.Kunti 2, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**
2. **VINCENT SAMUEL RAE**, Warga Negara Inggris, Pemegang Passport Nomor 520178019, bertempat tinggal di 39 Rue De Jeneurs, 75002, Paris Perancis, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**

Dan

3. **I WAYAN KARIARTA**, bertempat tinggal di Lingkungan Padangsambian, Dusun Padangsambian, Desa/Kelurahan Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**
4. **MELODY LEE ANN KARIARTA**, bertempat tinggal di Lingkungan Padangsambian, Dusun Padangsambian, Desa/Kelurahan

Halaman 1 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



Padangsambian, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali;  
Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

5. **NI KADEK SINTAWATI, SH.** Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan, Alamat Jl.Dr.Ir. Soekarno, By Pass Kediri Tabanan, Bali; Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 21 April 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 April 2017 dibawah register Nomor 316/ Pdt.G/ 2017/PN. Dps Penggugat telah menggugat Para Tergugat dengan mengemukakan hal – hal sebagai berikut :

1. Bahwa demi hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah telah terikat secara hukum dalam sebuah perjanjian sewa menyewa sebuah bangunan rumah makan dan bar berikut turutannya terdiri dari lantai keramik, atap genteng, dinding tembok, pompa air listrik, listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 33.000 (tiga puluh tiga ribu) watt, air dari sumur bor, telepon nomor: 0361-4733123; 0361-4730269; 0361-4731232; Setempat dikenal sebagai "PURNAMA" terletak di Jalan Petitenget, Kerobokan Kelod, Kuta, Bali, yang didirikan diatas sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor: 4549, berdasarkan surat ukur tertanggal 15-6-2011, Nomor: 04432/2011, dengan luas keseluruhan 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi), tercantum atas nama I WAYAN KARIARTA (Turut Tergugat I). Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 50 Tahun 1995 tertanggal 16 Mei 1995. Hal tersebut secara tegas tercantum di dalam Akta Sewa Menyewa Nomor: 55, tertanggal 31 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung;  
Selanjutnya disebut dengan "*Objek Sengketa I / Purnama*";
2. Bahwa hubungan hukum antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sebagai pasangan suami-istri;

Halaman 2 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



3. Bahwa sesuai dengan Akta Sewa Menyewa Nomor: 55 di atas, jangka waktu sewa menyewa *a quo* adalah selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2013 sampai dengan 1 Januari 2023 (*vide Pasal 1*) dengan harga sewa sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) per tahun sehingga total seluruh harga sewa adalah sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) untuk jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun (*vide Pasal 2*);
4. Bahwa seluruh uang atau harga sewa menyewa *a quo* adalah telah dibayar lunas seluruh dan sepenuhnya oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sejumlah Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). Hal tersebut secara tegas tercantum di dalam Akta Pelunasan Nomor: 28, tertanggal 22 April 2013, yang dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung;
5. Bahwa demi hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga telah membuat dan menandatangani ADDENDUM terkait sewa menyewa "*Objek Sengketa I / Purnama*" sebagaimana tercantum di dalam Akta ADDENDUM Nomor: 41, tertanggal 19 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung;
6. Bahwa selain itu, antara Penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga telah membuat dan menandatangani perjanjian sewa menyewa sebuah bangunan rumah tinggal berikut turutannya terdiri dari lantai keramik, dinding tembok, atap genteng, listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 7.000 (tujuh ribu) watt, air dari sumur dengan pompa, beserta seluruh peralatan dan furniture, setempat dikenal sebagai "*VILLA MOON 1*" Jalan Petitenget, Kerobokan Kelod, Kuta, Bali, yang didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor: 4549, berdasarkan surat ukur tertanggal 15-6-2011, Nomor: 04432/2011, dengan luas keseluruhan 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi), tercantum atas nama I WAYAN KARIARTA (Turut Tergugat I). Hal tersebut secara tegas tercantum di dalam Akta Sewa Menyewa Nomor: 12, tertanggal 4 Oktober 2013, yang dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung; Selanjutnya disebut dengan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*";
7. Bahwa sesuai dengan Akta Sewa Menyewa Nomor: 12 di atas, jangka waktu sewa menyewa *a quo* adalah selama 10 (sepuluh) tahun terhitung

Halaman 3 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



- sejak tanggal 1 Desember 2013 sampai dengan 1 Desember 2023 (*vide Pasal 1*) dengan harga sewa keseluruhannya sebesar Rp.2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) (*vide Pasal 2*);
8. Bahwa selanjutnya oleh Penggugat "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" yang telah disewanya tersebut digunakan sebagai tempat usaha restoran / bar yang setempat dikenal dengan "*SHANGHAI BABY BALI*". Usaha restoran / bar tersebut berjalan dengan lancar dan ramai pengunjung;
  9. Bahwa setelah usaha "*SHANGHAI BABY BALI*" berjalan cukup lancar dan ramai pengunjung, ternyata Tergugat I dan Tergugat II berkonspirasi / mempunyai niat tidak baik untuk menguasai "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" dengan secara melawan hukum, dimana Penggugat dipaksa untuk mengalihkan hak sewa atas "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" tersebut kepada Tergugat II melalui Tergugat I (sebagai kuasa Tergugat II);
  10. Bahwa akibat adanya tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat dalam usahanya untuk menguasai "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" secara melawan hukum tersebut menyebabkan Penggugat tidak kuasa lagi untuk menghindari terjadinya penandatanganan akta-akta pengalihan hak sewa atas "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" tersebut, sehingga lahirlah akta-akta pengalihan hak sewa yaitu:
    - a. Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*", yang dibuat di hadapan NI KADEK SINTAWATI, SH., Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);
    - b. Akta Nomor: 929, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas "*Objek Sengketa I / PURNAMA*", yang dibuat di hadapan NI KADEK SINTAWATI, SH., Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);
  11. Bahwa tindakan-tindakan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam proses pembuatan dan penandatanganan peralihan hak sewa atas "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" misalnya:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Adanya unsur *tindakan penekanan, intimidasi, pemaksaan (DWANG)* dimana Tergugat I dan Tergugat II membawa beberapa orang besar berbadan kekar untuk memaksa Penggugat bersedia mengikuti keinginan Tergugat I dan Tergugat II dalam penandatanganan akta peralihan a quo;
  - b. Adanya unsur *kesesatan (DWALING)*, dimana para pihak yang terlibat di dalam akta peralihan tersebut, khususnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sama sekali tidak pernah hadir di kantor dan/atau berhadapan dengan NI KADEK SINTAWATI, SH., (Turut Tergugat III) Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan, yang beralamat di Alamat Jl. Dr. Ir. Soekarno, By Pass Kediri, Tabanan, Bali;
  - c. Adanya unsur atau tindakan *penipuan / tipu muslihat (BEDROG)*, dimana Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran atas pemindahan dan penyerahan hak sewa atas “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1”, yaitu sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) untuk “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) untuk “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1”;
12. Bahwa tindakan-tindakan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam proses penandatanganan akta-akta pemindahan dan penyerahan hak sewa atas “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” tersebut di atas telah didasarkan pada adanya itikad buruk, baik adanya *kesesatan (dwaling)*, *paksaan (dwang)*, *penipuan (bedrog)*, dan juga penyalahgunaan keadaan baik karena keunggulan ekonomi dan kejiwaan, sehingga oleh karenanya akta-akta pemindahan dan penyerahan hak sewa atas “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 1320 KUHperdata, sehingga oleh karenanya akta-akta tersebut adalah tidak sah, dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; -
13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum apabila Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1”, dan Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1”, yang semuanya dibuat di hadapan NI KADEK

Halaman 5 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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

SINTAWATI, SH., Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III) tersebut adalah dinyatakan TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;

14. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak illusionir, serta ada dugaan kuat Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan / memindahkan lagi hak sewa atas "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" kepada pihak lain sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula Penggugat mohon agar Majelis Hakim / Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu atas "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*", dan atau setidaknya menjadikan atau menempatkan dalam keadaan status quo atas objek-objek sengketa tersebut;
15. Bahwa Para Turut Tergugat ditarik dalam perkara a quo adalah demi terpenuhinya formalitas sebuah gugatan dan untuk kelengkapan para pihak;
16. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II bersedia mematuhi isi dalam putusan ini, maka cukup beralasan Tergugat I dan Tergugat II dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
17. Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah menurut hukum, maka PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada upaya hukum verset, banding, atau kasasi dari Para Tergugat atau Turut Tergugat (*Uitvoerbaar bijvoorraad*);
18. Bahwa oleh karena jelas dan nyata secara hukum, Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang bersalah dalam perkara a quo, maka sangat wajar apabila Tergugat I dan Tergugat II dibebani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian tersebut di atas, selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 6 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI:

Mohon terlebih dahulu Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dalam tindakan pendahuluan / provisional:

1. Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas:
  - a. “Objek Sengketa I / PURNAMA” berupa: Sebuah bangunan rumah makan dan bar berikut turutannya terdiri dari lantai keramik, atap genteng, dinding tembok, pompa air listrik, listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 33.000 (tiga puluh tiga ribu) watt, air dari sumur bor, telepon nomor: 0361-4733123; 0361-4730269; 0361-4731232; Terletak di Jalan Petitenget, Kerobokan Kelod, Kuta, Bali, yang didirikan diatas sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor: 4549, berdasarkan surat ukur tertanggal 15-6-2011, Nomor: 04432/2011, dengan luas keseluruhan 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi), tercantum atas nama I WAYAN KARIARTA (Turut Tergugat I), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 50 Tahun 1995 tertanggal 16 Mei 1995;
  - b. “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” berupa: Sebuah bangunan rumah tinggal berikut turutannya terdiri dari lantai keramik, dinding tembok, atap genteng, listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 7.000 (tujuh ribu) watt, air dari sumur dengan pompa, beserta seluruh peralatan dan furniture, terletak di Jalan Petitenget, Kerobokan Kelod, Kuta, Bali, yang didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor: 4549, berdasarkan surat ukur tertanggal 15-6-2011, Nomor: 04432/2011, dengan luas keseluruhan 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi), tercantum atas nama I WAYAN KARIARTA (Turut Tergugat I);
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan/atau siapa saja pemegang hak daripadanya untuk mengosongkan, atau menjadikan staus quo atas “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1”, bila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di depan persidangan;
3. Menyatakan hukum Akta Sewa Menyewa atas “Objek Sengketa I / PURNAMA” antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 55, tertanggal 31 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung, adalah SAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM;
4. Menyatakan hukum Akta Pelunasan Nomor: 28, tertanggal 22 April 2013, yang dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung, adalah SAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM;
5. Menyatakan hukum Akta Addendum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 41, tertanggal 19 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung, adalah SAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM;
6. Menyatakan hukum Akta Sewa Menyewa atas “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 12, tertanggal 4 Oktober 2013, yang dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung, adalah SAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM; --
7. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1”, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, yang dibuat di hadapan NI KADEK SINTAWATI, SH., Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan;
8. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa I / PURNAMA”, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 929, tertanggal 31 Oktober 2016, yang dibuat di hadapan NI KADEK SINTAWATI, SH., Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan;
9. Menyatakan hukum Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” antara Penggugat dengan Tergugat

Halaman 8 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS





I dan Tergugat II, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan NI KADEK SINTAWATI, SH., Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan adalah TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;

10. Menyatakan hukum Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 929, tertanggal 31 Oktober 2016, yang dibuat di hadapan NI KADEK SINTAWATI, SH., Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan adalah TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
11. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah satu-satunya pihak yang sah dan dilindungi hukum sebagai pemegang hak sewa atas "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 55, tertanggal 31 Oktober 2012, dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 12, tertanggal 4 Oktober 2013, yang semuanya dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung;
12. Menyatakan hukum segala bentuk perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II dengan pihak lain terhadap "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" tanpa sepengetahuan atau seijin dari Penggugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal dengan segala akibat hukumnya;
13. Menyatakan hukum sah pengosongan dan menjadikan keadaan status quo terhadap "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*";
14. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*";
15. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya atas "*Objek Sengketa I / PURNAMA*" dan "*Objek Sengketa II / VILLA MOON 1*" tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan sepenuh dan seutuhnya kepada Penggugat dalam keadaan lasia dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan ini dibacakan bila perlu dengan bantuan aparat berwenang ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) per hari kepada Penggugat atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
17. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
18. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding, dan kasasi (*uit vorbar bijvooraad*);
19. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dipersidangan telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Exceptio In Persona);

Bahwa Penggugat telah keliru mendudukkan Tergugat I selaku pihak Tergugat dalam perkara a quo sebab Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan pihak Penggugat terkait perbuatan hukum pengalihan hak sewa Obyek Sengketa I dan II yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat. Para pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian pengalihan dan pemindahan hak sewa atas Obyek Sengketa I dan II dengan Akta No. 927, tertanggal 31 Oktober 2016 dan Akta No. 929, tertanggal 31 Oktober 2016 tersebut yang dimohonkan pembatalan dalam gugatan a quo adalah Penggugat sebagai pihak yang mengalihkan hak sewa dengan Tergugat II sendiri sebagai pihak yang menerima pengalihan hak sewa atas Obyek Sengketa I dan II tersebut. Walaupun Tergugat I sempat menandatangani surat kuasa yang disiapkan Tergugat II untuk mewakili Tergugat II terkait urusan obyek sengketa I dan II, Tergugat I tidak pernah bertindak atas nama Tergugat II berdasarkan kuasa tersebut untuk menandatangani akta-akta dan melakukan tindakan apapun termasuk pembayaran-pembayaran guna mewakili Tergugat II dalam perbuatan hukum pengalihan dan pemindahan hak sewa Obyek Sengketa I dan II tersebut dengan Penggugat. Dengan demikian Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan Penggugat dan Obyek

Halaman 10 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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)



Sengketa I dan II dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat a quo terhadap Tergugat I haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 dengan kaidah hukum, *"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak"*, dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan bahwa, *"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;"*

II. Gugatan Obscur Libel :

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah kabur dan tidak jelas sebab perihal gugatan Penggugat adalah Gugatan Pembatalan Perjanjian tetapi dalam posita dan petitum gugatan menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan mencampur adukkan gugatan tentang "Pembatalan Perjanjian" dengan "Perbuatan Melawan Hukum" pada satu surat gugatan dan tidak diajukan secara terpisah telah mengakibatkan gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah kabur dan tidak terang (obscur libel) maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, menyatakan : *"Penggabungan Perbuatan melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima";*

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah Tergugat I sampaikan dan jelaskan dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat dan terulang kembali dalam jawaban pokok perkara a quo;
2. Bahwa Tergugat I pada pokoknya menyangkal dan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas dan jelas;
3. Bahwa dalil poin 1 s/d 8 gugatan Penggugat tidak ada kaitan dan hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat I maka Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan tersebut;
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil poin 9 s/d 14 gugatan Penggugat sebab tidak menerangkan fakta yang sebenarnya terjadi dan



bertentangan dengan logika akal sehat, sebagaimana alasan dan penjelasan sebagai berikut :

4.1. Dalam eksepsinya tentang Exceptio In Persona Tergugat I sudah menjelaskan walaupun Tergugat I pernah menandatangani surat kuasa dari Tergugat II dengan maksud apabila sewaktu-waktu Tergugat II tidak berada di Indonesia maka Tergugat I dimintai tolong mewakili dan bertindak atas nama Tergugat II dalam menyelesaikan kewajibannya terkait pengalihan dan pemindahan hak sewa atas obyek sengketa I dan II dengan pihak Penggugat, akan tetapi setelah ditandatangani Tergugat I sampai diajukannya gugatan ini surat kuasa tersebut tetap dipegang atau masih dikuasai oleh Tergugat II, sehingga menjadi fakta Tergugat I tidak pernah menggunakan surat kuasa tersebut dan mewakili Tergugat II melaksanakan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 927, tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta No. 929, tanggal, tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III tersebut, dimana sebagai para pihak dalam akta-akta tersebut adalah Penggugat dan Tergugat II sendiri. Dengan demikian surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tersebut tidak menimbulkan akibat hukum apapun terhadap pihak Penggugat dan Obyek Sengketa I dan II sebab Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan

pihak Penggugat maupun dengan Obyek Sengketa I dan II dalam perkara a quo. Apabila akan ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo untuk mencegah kekurangan formil gugatan, kedudukan Tergugat I seharusnya hanya sebatas sebagai Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat I selaku Tergugat dalam perkara a quo haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

4.2. Bahwa oleh karena faktanya Tergugat I tidak mempunyai kaitan dan hubungan langsung dengan Penggugat dan Obyek Sengketa I dan II dalam perkara a quo, Tergugat I tidak mempunyai kepentingan dan mendapat keuntungan apapun terhadap keberadaan Obyek Sengketa I dan II, maka logikanya untuk apa Tergugat I melakukan penekanan, intimidasi, paksaan sebagaimana didalilkan dalam poin 11 gugatan Penggugat, apalagi faktanya perbuatan hukum pengalihan sewa atas Obyek Sengketa I dan II dengan Akta No. 927, tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta No. 929, tanggal, tanggal 31 Oktober 2016 antara Penggugat dan Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat III sebagai



Pejabat Notaris NI KADEK SINTAWATI, SH. maka terungkap dalil Penggugat tersebut hanya berdasarkan asumsi yang tidak berdasarkan fakta dan logika akal sehat, dan oleh karenanya gugatan Penggugat dalam perkara a quo haruslah ditolak untuk seluruhnya;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil poin 15 s/d 18 gugatan Penggugat karena sesuai penjelasan poin 4 jawaban diatas gugatan Penggugat a quo tidak ada relevansi dan hubungan hukum langsung dengan Tergugat I, sehingga tuntutan uang dwangsom dan tuntutan Penggugat lainnya terhadap Tergugat I dalam perkara a quo menjadi tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali maka sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian diatas Tergugat I mohon kepada Yth.

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

atau : Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil sesuai ketentuan hukum yang berlaku (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dipersidangkan telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

#### I. DALAM EKSEPSI:

- Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*obscur libel*);
  - a. Bahwa PENGGUGAT tidak memahami secara benar fakta-fakta hukum yang terjadi sehingga PENGGUGAT cenderung terjebak dalam situasi dan kondisi kronologis peristiwa Perkara Aquo. Gugatan PENGGUGAT terkadang mendeskripsikan telah terjadi peristiwa Wanprestasi, Sebagaimana PENGGUGAT uraikan pada dalil Gugatan angka 11 huruf c : “adanya unsur tindakan penipuan / tipu muslihat (BEDROG). Dimana Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran atas pemindahan dan penyerahan hak sewa atas “objek sengketa I / PURNAMA” dan “objek sengketa II / VILLA MOON 1”, yaitu sebesar Rp.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) untuk “objek sengketa I / PURNAMA” dan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) untuk “ objek sengketa II / VILLA MOON 1”;

Rangkaian kalimat di atas jelas menunjukkan ada prestasi yang tidak dipenuhi sebagaimana Perjanjian yang telah disepakati para pihak.

Hal

demikian menunjukkan bahwa permasalahan PENGUGAT adalah dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam permasalahan wanprestasi, namun Gugatan PENGUGAT *a quo* diajukan dalam bentuk Gugatan Pembatalan Perjanjian yang dari rangkaian Positanya mengarahkan pada modus Perbuatan Melawan Hukum;

Sehingga tampak jelas PENGUGAT tidak yakin dan kebingungan dalam garis batas antara Gugatan Wan Prestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

b. Dalam Posita Angka 10 Gugatan PENGUGAT, disebutkan bahwa :

“akibat adanya tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap Penggugat dalam usahanya untuk menguasai “obyek sengketa I/Purnama” dan “obyek Sengketa II/Villa Moon 1” secara melawan hukum, dimana Penggugat dipaksa untuk mengalihkan Hak Sewa atas “Obyek Sengketa I/Purnama” dan “Obyek Sengketa II/Villa Moon 1” tersebut, sehingga lahirlah akte-akte Pengalihan Hak Sewa yaitu :

a. Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa II/ VILLA MOON 1”, yang dibuat dihadapan NI KADEK SINTAWATI, S.H, Notaris / PPAT Di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);

b. Akta Nomor: 929, tertanggal 31 oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek sengketa I/PURNAMA”, yang di buat di hadapan NI KADEK SINTAWATI, S.H, Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);

Padahal realitanya, akibat penandatanganan beberapa perjanjian pada waktu dan tempat tersebut tidak saja melahirkan penandatanganan tentang Peralihan Hak, melainkan juga telah menandatangani beberapa perjanjian penting yang lengkap nya tersaji dalam tabel sebagai berikut :

Halaman 14 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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)



No	No.Akte	Hal Akte Perjanjian
1.	925	Pelunasan antara I Wayan Kariarta dan PENGGUGAT
2.	926	Addendum antara I Wayan Kariarta dan PENGGUGAT
3.	927	Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara Natalie Anne Middletown dan PENGGUGAT
4.	928	Addendum antara I Wayan Kariarta dan PENGGUGAT
5.	929	Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara Natalie Anne Middletown dan PENGGUGAT

Ambivalensi ini menunjukkan sekali bahwa gugatan ini adalah sebagai siasat dari PENGGUGAT yang menginginkan Pembatalan terhadap Perjanjian Peralihan Hak yang dibuat skenario seolah-olah dalam kondisi tertekan, tetapi perjanjian lain yang dirasakan menguntungkan posisi PENGGUGAT, maka dengan sengaja disembunyikan untuk mempertahankan nilai berlakunya;

Sungguh sebuah susunan Gugatan dengan motif yang sangat menyesatkan. PENGGUGAT Mengharapkan pembatalan tetapi di satu sisi PENGGUGAT mencoba mengambil benefit dari peristiwa hari itu.

Sekali lagi TERGUGAT II paparkan bahwa Terhadap perjanjian Nomer 27 dan 29, seperti yang PENGGUGAT tuliskan dalam Posita nya di Angka 11,

*“Adanya unsure tindakan penekanan, intimidasi, pemaksaan, (DWANG) dimana Tergugat I dan Tergugat II membawa orang berbadan besar untuk memaksa Penggugat bersedia mengikuti keinginan Tergugat I dan Tergugat II dalam penandatanganan akta peralihan a quo”;*

Untuk lebih lengkapnya PENGGUGAT mengilustrasikan peristiwa hukum ini bahwa pada satu sisi PENGGUGAT merasa tertekan karena diintimidasi oleh orang-orang kekar sehingga dengannya mengajukan gugatan pembatalan terhadap Akte Perjanjian 927 dan 929, namun terhadap perjanjian 925,926 dan 928 karena mengatur tentang addendum yang menyangkut Perpanjangan Kontrak dan Pelunasan Oleh Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya Tergugat I, penandatanganan yang dilakukan para pihak pada waktu dan tempat yang sama, namun terhadap Perjanjian tersebut Penggugat tidak

Halaman 15 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



merasa tertekan sehingga tidak dimintakan pembatalan. Demikian Logika Silogisme yang dapat disusun dari bangunan premis Gugatan Penggugat;

Sebuah Gugatan yang absurd dan cenderung mengada-ada yang sarat dengan modus untuk menguntungkan diri sendiri;

c. Hubungan Hukum antara Tergugat II dengan Penggugat;

Secara kasatmata hubungan Hukum antara Tergugat II dengan Penggugat hanya tampak dalam Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomer 927 dan 929, Tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sintawati, SH. Hubungan ini tampak sederhana karena memang disiasati oleh Penggugat, agar kapasitas dan integritas nya tersembunyikan dengan permasalahan dalam sebuah Badan Hukum;

Padahal sejatinya hubungan Tergugat II dan Penggugat tidak sesederhana itu. Antara Tergugat II dan Penggugat adalah kolega lama yang sama-sama bersepakat mendirikan sebuah Restoran di Bali, sehingga bersama beberapa investor yang lainnya membentuklah Sebuah Perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas yang bernama PT. SHANGHAI BABY BALI. Sebuah perseroan yang awalnya didirikan berdasarkan hukum dan perundang-undangan Negara Republik Indonesia, yang anggaran dasarnya didirikan dengan Akta tertanggal 03-02-2014, Nomor : 01, dibuat dihadapan Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastawa, S.H, dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Ham Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 02-04-2014. Sistem administrasi Badan HUKUM berdasarkan Akte Notaris di ataslah menempatkan Penggugat sebagai Direktur Perseroan, yang mengelola Bar dan Restoran Shanghai Baby, berlokasi di Jalan Peti Tenget, Kerobokan Kelod Kuta Bali. Sedangkan Tergugat II sendiri adalah sebagai pemegang Saham dalam Perseroan tersebut;--

d. Penggugat sudah diberhentikan dan dikeluarkan dari PT. Shanghai Baby Bali;

Setelah Restoran berjalan selama kurang lebih 2 tahun dengan Pimpinan Operasional di bawah kendali Penggugat (Direktur Perseroan), beragam masalah mulai muncul yang menjadi bahan debat dan diskusi berkepanjangan dalam Group Media Sosial dari jajaran pimpinan pengurus PT. Shanghai Baby, Komisaris dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Saham. Ada banyak kebijakan yang diperdebatkan terutama terkait Manajemen keuangan yang dianggap tidak transparan. Bahkan atas dugaan penyalahgunaan keuangan perusahaan, Penggugat sempat dilaporkan oleh Tergugat II ke Kepolisian Resor Kota Denpasar dengan Nomor Laporan Polisi : LP/983/X/2014/Bali/Resta Dps pada Tanggal 11 Nopember 2014;

Karena situasi Manajemen yang dianggap tidak kondusif di bawah Kepemimpinan Penggugat, dan terjadi ketidakpercayaan sebagian besar pemegang saham, akhirnya pada tanggal 19 Desember 2016 digelarlah sebuah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Shanghai Baby Bali di Kantor Hukum Ihza & Ihza Law Firm Bali, yang mana telah memenuhi syarat quorum dengan terwakilinya 63,69 % saham yang telah dikeluarkan atau sama dengan 7.379 seluruh saham yang telah dikeluarkan, dengan demikian RUPS Luar Biasa ini dianggap sah;

Bahwa sesuai berita acara rapat, telah diputuskan oleh seluruh pemegang saham perseroan terhadap beberapa hal sebagai berikut :

- 1) Menyetujui pemberhentian Tuan Nicholas James Carkeek sebagai Direktur Perseroan;
- 2) Menyetujui pengangkatan Tuan Vincent Sameul Rae sebagai Direktur Utama Perseroan;
- 3) Menyetujui pengangkatan Tuan Preshant Nagen Pillay sebagai Direktur Perseroan;
- 4) Tidak menyetujui pengangkatan Tuan Nicholas James Carkeek sebagai Komisaris Perseoan;
- 5) Menyetujui pemberian kuasa kepada Tuan Charles R S M Sijabat untuk menyatakan Keputusan Rapat dalam Akta Notaris, dan untuk keperluan itu menghadap dan memberikan keterangan;

Dan berdasarkan Akta Pernyataan keputusan Rapat Umum pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT Shanghai Baby Bali" telah kembali mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Ham Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya bertanggal 25-12-2016, Nomor AHU-AH.01.03-0112196. Maka Keputusan Perubahan susunan Pengurus perseroan telah final dan memiliki kekuatan hukum tetap, dengan serta merta Penggugat

Halaman 17 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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)



tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara Aquo;

Itu sebabnya Penggugat sama sekali tidak mau jujur untuk mengatakan dengan sebenarnya tentang keberadaan PT.Shanghai Baby Bali sebagai Badan Hukum yang menaungi beroperasionalnya Restaurant & Bar Shanghai Baby;

Oleh karena Gugatan Penggugat kabur maka Tergugat II Mohon pada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Gugatan Tidak Dapat diterima;

- Gugatan PENGGUGAT ERROR IN PERSONA;

Bahwa dalam beberapa Perjanjian yang dibuat oleh Notaris Ni Kadek Sintajani S.H, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tabanan, Perjanjian yang tersurat dengan Nomor Perjanjian, 927 dan 929 adalah Jelas Tersurat dan Tersebut bahwa Yang menjadi para pihak dalam Perjanjian tersebut adalah PENGGUGAT dan TERGUGAT II. Namun dalam realitasnya, dikarenakan TERGUGAT II disibukkan oleh urusan bisnis di luar negeri, maka TERGUGAT II mengkuasakan kepada TERGUGAT I untuk mewakili kepentingan dirinya dalam formalitas

perikatan tersebut, dan telah tertulis jelas dalam Surat Kuasa bertanggal surat 21 Oktober 2016 tersebut bahwa TERGUGAT I bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II;

Dengan diseret-seret nya Pemegang Kuasa sebagai pihak dalam perkara Aquo, sungguh selain TERGUGAT II merasa bersalah dan bersimpati terhadap TERGUGAT I, karena TERGUGAT I memiliki niat baik untuk membantu urusan TERGUGAT II dalam menjalankan bisnis restaurant, namun justru niat baik tersebut berbuah pahit dikarenakan PENGGUGAT tidak paham dalam mencermati kapasitas seseorang sehingga dengan *ngawur* nya menggugat pihak independen, yg jika ditinjau dari sisi *mensrea* nya tidak memiliki kepentingan personal sedikitpun dalam kasus aquo terkecuali hanya sebagai pihak yang **mewakulkan**. Dengan demikian TERGUGAT II rasakan ini lah gugatan yang paling 'aneh' dalam sejarah peradilan yang pernah dihadapinya selama ini. Ditegaskan sekali lagi, untuk alasan yang tidak jelas





PEMEGANG KUASA telah digugat. Dapat dibayangkan, besok dan seterusnya, jika dianalogikan maka Profesi Advokat yang notabene

sebagai Pemegang Kuasa atas prinsipalnya pun akan selalu menjadi pihak Tergugat dalam perkara-perkara perdata yang akan datang. Sungguh Absurd, dan terhadap kondisi ini TERGUGAT II sangat merasa keberatan. Yurisprudensi dari Putusan MA-RI No. 1260.K/Sip/1980 jelas telah tidak membenarkan dilakukan gugatan yang ditujukan kepada seorang Pemegang Kuasa;

Sebagaimana sanggahan formil Tergugat II, bersama ini Tergugat II Mohon Dengan Hormat Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara Gugatan a quo, berkenan memutuskan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul atas adanya gugatan ini.

## II. DALAM POKOK PERKARA;

Sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat, berikut ini sanggahan Tergugat II kecuali untuk hal-hal yang kebenarannya diakui oleh Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh tergugat;
2. Bahwa sebagaimana informasi yang diperoleh Tergugat II dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, membenarkan dalil gugatan Penggugat angka 1 s/d 3;
3. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 5 yang mengatakan bahwa :

“Bahwa seluruh uang atau harga sewa menyewa a quo adalah telah dibayar lunas seluruh dan sepenuhnya oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sejumlah Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). Hal

tersebut secara tegas tercantum dalam Akta Pelunasan Nomor: 28, tertanggal 22 April 2013, yng dibuat dihadapan RICHARD YERRY PURYATMA, S.H, M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung”;



Meskipun telah dibayar oleh Penggugat, namun Dapat Tergugat II buktikan bahwa sumber dana dari pembayaran sewa tersebut adalah dari Pemegang Saham PT. Shanghai Baby Bali;

4. Bahwa sebagaimana informasi yang diperoleh Tergugat II dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehubungan dengan dalil angka 8 gugatan Penggugat, Tergugat II menilai Penggugat telah mengada-ada dengan mengatakan "...usaha restoran / bar tersebut berjalan dengan lancar dan ramai pengunjung". Penggugat tidak jujur atau menutupi hal sebenarnya, bahwa yang sebenarnya usaha restoran / bar tersebut sepi dari pengunjung. Hal ini terbukti dengan ketidaksanggupan manajemen membayar tagihan yang muncul akibat Restaurant beroperasi secara merugi terus, dan Pemegang Saham jangankan mendapatkan Dividen, bahkan untuk laporan kinerja perusahaan pun tak pernah didapat. Sehingga waktu itu Penggugat tanpa syarat menyatakan setuju melakukan pengalihan hak sewa (sebagaimana bukti persetujuan Penggugat berupa tanda tangan secara sah pada:

- a. Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas objek sengketa II/Villa Moon 1, yang dibuat di hadapan Ni Kadek Sintawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);
- b. Akta Nomor: 929, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas objek sengketa I/PURNAMA, yang dibuat dihadapan Ni Kadek Sintawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);

5. Bahwa tidak benar dan mengada ada tuduhan Penggugat sebagaimana diutarakannya pada dalil angka 9, yang mendalilkan :

"Bahwa setelah usaha "SHANGHAI BABY BALI" berjalan cukup lancar dan ramai pengunjung, ternyata Tergugat I dan Tergugat II berkonspirasi / mempunyai niat tidak baik untuk menguasai "Objek Sengketa I / PURNAMA" dan "Objek Sengketa II / VILLA MOON 1" dengan secara melawan hukum, dimana Penggugat dipaksa untuk mengalih sewa atas "Objek sengketa I/PURNAMA" dan "Objek Sengketa II/ VILLA MOON 1" tersebut kepada Tergugat I (sebagai kuasa Tergugat II)";

Tidak Jelas konteks yang dimaksud "Dipaksa" oleh Penggugat. Apakah dipaksa dibawah acungan pistol, atau mungkin saat penandatanganan leher Penggugat dikalungkan celurit atau benda tajam sejenisnya, atau apa? Bagi Tergugat II, pernyataan ini masih abstrak dan multi



interpretative. Penggugat adalah orang yang cakap menurut umur, punya pengalaman bisnis dalam bisnis property, sehingga sangat absurd jika dikatakan berada di bawah tekanan;

6. Bahwa sebagaimana dalil gugatan angka 10 dan 11, yang dikatakannya konon Penggugat II mempengaruhi Penggugat dengan cara-cara tindakan menekan, intimidasi bahkan pemaksaan (*dwang*) yang katanya Tergugat II membawa beberapa orang besar berbadan kekar untuk memaksa Penggugat menandatangani akta peralihan hak a quo. Ditambah lagi Penggugat menuduh Tergugat II melakukan hal yang mengandung unsur atau tindakan penipuan/tipu muslihat (*bedrog*). Tuduhan-tuduhan tersebut seluruhnya tidak berdasar hukum, karena kalau memang itu benar tentunya akan ada proses hukum pidana, namun ini tidak. Sama sekali tidak ada laporan Pidana terhadap hilangnya hak dari Penggugat. Dan konyolnya lagi, bagaimana mungkin Tergugat II dikatakan membawa orang-orang besar berbadan kekar, sementara posisi Tergugat II masih di luar negeri. Berarti, para Tergugat dan Turut Tergugat cukup dibikin repot dengan hasil hayalan dan halusinasi Penggugat;
7. Terhadap dalil Gugatan angka 13, Tergugat IIanggapi bahwa terhadap semua perjanjian yang ditandatangani pada hari itu di tempat/kantor Bali Expatriate Services, baik yang disebutkan oleh Penggugat ataupun yang disembunyikan oleh Penggugat adalah berlaku sah dan mengikat dikarenakan telah memenuhi syarat-syarat berlaku sah nya sebuah perjanjian. Adapun cerita tentang orang-orang kekar, tidak lebih dari modus Penggugat yang sangat tendensius. Sebagai orang dewasa yang jika benar menghadapi situasi seperti itu, sudah barang tentu cukup mahfum dengan langkah-langkah yang harus diambil dalam berlakunya supremasi hokum di Indonesia;
8. Dalil Angka 14 tentang diminta berlakunya Sita Jaminan (Conserbatoir Beslaag) dengan sendirinya tidak bisa dilakukan upaya hukumnya karena Obyek Sewa saat ini berada dalam kekuasaan Turut Tergugat I. Bukan pada Tergugat II ataupun bukan pada Tergugat I;  
Kenapa Obyek Sewa dikuasai oleh Turut Tergugat I ?

Pasca diserahkan terimaknya pengelolaan restaurant Shanghai Baby dari Penggugat kepada Tergugat II, maka sembari mempersiapkan kematangan SDM dan peralatan penunjang lainnya selama 1 bulan, tepatnya di Bulan Januari , Tergugat II melakukan legal reasoning, baik terhadap Posisi asset ataupun outstanding perusahaan. Sungguh luarbiasa terkejutnya Tergugat 2



ketika teridentifikasi, bahwa manajemen di bawah pengelolaan Penggugat telah tidak memasukkan Asuransi kepada Personil manajemen Restaurant Shanghai Baby, dan bagi Tergugat II ini adalah masalah krusial dan vital dikarenakan menyangkut kesehatan dan keselamatan karyawan. Di luar negeri tempat Tergugat II berasal, pertanggungjawabannya hamper mirip dengan Kejahatan terhadap kemanusiaan. Tanggungjawab nya luar biasa. Tergugat II membayangkan bagaimana jadinya jika suatu ketika Restaurant Shanghai Baby mengalami kebakaran dan harus terjadi korban jiwa, maka yang ada di benak Turut Tergugat II adalah pertanggungjawaban pidana berupa hukuman badan. Daripada harus menanggung getah pahit dari kinerja buruk orang lain, maka saat itupula Tergugat II menyatakan kepada seluruh organ PT, bahwa Tergugat II tidak sanggup mengatasi dan meneruskan bisnis restaurant. Terlalu beresiko, maka Restaurant pun ditutup karena memang tidak layak untuk beroperasi. Karena ditutupnya restaurant lebih dari 90 hari, maka menjadi sangat beralaskan hokum bahwa penguasaan atas asset tersebut dimiliki oleh Turut Tergugat I;

9. Bahwa dalil gugatan angka 15 s/d 18 hanyalah rangkaian dari dalil-dalil sebelumnya yang tidak lebih dari bualan Penggugat yang memaksakan diri ingin membatalkan akta-akta peralihan hak sewa a quo, oleh karenanya Tergugat menolak dan memohon pada yang Terhormat Majelis Hakim yang Memeriksa gugatan a quo, agar menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Sebagaimana uraian Eksepsi dan Pokok Perkara dalam Jawaban Tergugat II tersebut diatas, Tergugat II Mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi:
  1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;-
  2. Menyatakan Hukum Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
  3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul atas adanya gugatan ini.
- II. Dalam Pokok Perkara:
  1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



2. Menghukum Penggugat Membayar seluruh biaya perkara.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I dipersidangan telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Salah Sasaran (Error In Persona);

a. TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II adalah Pasangan Suami Istri;

Sudah sangat jelas dalam gugatannya Point 2, Penggugat menyatakan tegas “Bahwa hubungan hukum antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sebagai pasangan suami istri”;

Jika sudah tegas tersurat seperti itu, maka menjadi kekeliruan besar tatkala Istri Tergugat I telah dimasukkan sebagai Pihak “Turut Tergugat” oleh Penggugat;

Mereview akan isi Perjanjian Nomor 55 Tanggal 31 Oktober 2012 tentang Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I Halaman 1, Jelas disebutkan :

*“menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan untuk tindakannya ini telah mendapatkan persetujuan istrinya ... “;*

Jadi, dalam kapasitas Istri (Turut Tergugat II) sebagai orang yang mendampingi dan menyaksikan suaminya ( Turut Tergugat I ) dalam penandatanganan perjanjian, maka jelaslah dia bukan sebagai “Para Pihak” dalam perjanjian tersebut akan tetapi merupakan satu kesatuan subyek hukum bersama Turut Tergugat I dalam perkara a quo.

Oleh karenanya Turut Tergugat I merasakan keberatan terhadap dilibatkannya Turut Tergugat II dalam Perkara a quo;

Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (*obscur libel* );

Status sebagai “TURUT TERGUGAT”;

Bahwa dalam Gugatan a quo, Turut Tergugat I telah diposisikan sebagai Pihak “Turut Tergugat”. Sebuah penempatan pihak yang sangat keliru, dimana sudah menjadi pengetahuan umum bahwa status “Turut Tergugat” adalah diperuntukkan hanya sebagai syarat lengkapnya Pihak dalam Berperkara, yang dalam petitum cenderung dituliskan sebagai pihak yang dimohon agar tunduk dan taat terhadap Putusan Pengadilan. Padahal pasca terkondisikannya ketentuan Pasal 13 dari Akta Perjanjian Nomor 55 Tanggal 31 Oktober 2012 tentang Sewa Menyewa, yang benar-benar





menunjukkan keadaan Penyewa yang telah Wan Prestasi, yang berkonsekwensi pada syarat batalnya perjanjian dengan mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267;

Maka sejatinya Pihak Turut Tergugat I memiliki peran sangat penting, bahwa selain sebagai pemilik yang sah atas obyek yang diperkarakan, tetapi juga Pihak yang menguasai Obyek Sewa saat ini. Jadi dapat dikatakan bahwa Penggugat telah keliru dalam memahami permasalahan dan kronologis factual, sehingga dalam kesalahan fatal itu telah memposisikan seseorang yang menguasai objek sewa hanya sebagai "Turut tergugat";

1. SITA JAMINAN;

Bahwa uraian posita Gugatan a quo tidak seluruhnya sejalan/konsisten dirumuskan dalam petitum gugatan a quo Sebagaimana petitum (bagian dalam pokok perkara) angka 14 (empat belas);

*"Menyatakan hukum agar Majelis /Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan ( Conservatoir Beslag ) terlebih dahulu atas Objek sengketa I " Purnama " dan Objek Sengketa II " Villa Moon 1", untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia – sia. Serta ada dugaan kuat Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan/ memindahkan lagi hak sewa";*

Petitum angka 14 ( empat belas ) sangat tidak jelas, bagaimana Pengadilan bisa menetapkan memutuskan sita Jaminan, sedangkan sudah sangat jelas

Kedua objek sengketa " Purnama " dan Villa Moon 1 saat ini sudah tidak dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II , dan saat ini ke 2 ( dua ) objek tersebut saat ini telah dikuasai oleh Turut Tergugat I, karena telah ada pihak yang melakukan wanprestasi dalam hal ini Penggugat sendiri telah melakukan Wanprestasi sesuai dengan perjanjian dan Adendum Akta No 55, tanggal 31 Oktober 2012 tentang sewa Menyewa, pada pasal 13 garis ke 3 ( tiga ), yang mana terdapat klausule yang sangat tegas mengatur tentang hak dan kewajiban yang melekat pada masing – masing pihak termasuk prosedur dan teknis pelaksanaan dilapangan;

2. PENGUGAT MENYEMBUNYIKAN BEBERAPA FAKTA HUKUM :

Bahwa ada beberapa hal penting yang disembunyikan Penggugat dalam Perkara Aquo, dengan maksud dan tujuan tidak baik sehingga mengaburkan kondisi sebenarnya;



a. Dalam Posita Angka 10 Gugatan PENGUGAT, disebutkan bahwa :

“akibat adanya tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap Penggugat dalam usahanya untuk menguasai “obyek sengketa I/Purnama” dan “obyek Sengketa II/Villa Moon 1” secara melawan hukum, dimana Penggugat dipaksa untuk mengalihkan Hak Sewa atas “Obyek Sengketa I/Purnama” dan “Obyek Sengketa II/Villa Moon 1” tersebut, sehingga lahirlah akte-akte Pengalihan Hak Sewa yaitu :

a. Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa II/ VILLA MOON 1”, yang dibuat dihadapan NI KADEK SINTAWATI, S.H, Notaris / PPAT Di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);

b. Akta Nomor: 929, tertanggal 31 oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek sengketa I/PURNAMA”, yang di buat di hadapan NI KADEK SINTAWATI, S.H, Notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);

Padahal dihari yang sama Penggugat telah menandatangani beberapa Perjanjian dengan beberapa pihak termasuk Turut Tergugat I, yang mana macam dan perihal perjanjian adalah sebagai berikut :

No	No.Akte	Hal Akte Perjanjian
1	925	Pelunasan antara I Wayan Kariarta dan PENGUGAT
2	926	Addendum antara I Wayan Kariarta dan PENGUGAT
3	927	Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara Natalie Anne Middletown dan PENGUGAT
4	928	Addendum antara I Wayan Kariarta dan PENGUGAT
5	929	Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara Natalie Anne Middletown dan PENGUGAT

Dengan tidak dimintakannya pembatalan terhadap Perjanjian lain selain 927 dan 929, maka menjadi sangat aneh dan tendensius tentang Gugatan Pembatalan Perjanjian ini. Ada hal yang disembunyikan dan disiasati oleh Penggugat, padahal alasan Permohonan Pembatalan dikarenakan saat penandatanganan Penggugat merasa ditekan oleh kehadiran beberapa lelaki berbadan kekar (Versi Penggugat);



3. Penggugat tidak cermat merasionalkan dalil sebab akibat dalam permasalahan A quo;

Pacta Sun Servanda menyatakan Perjanjian adalah Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu Para Pihak wajib menjunjung dan menghormati apa yang telah disepakatinya;

Penggugat dalam gugatannya tidak pernah membahas tentang isi Perjanjian Sewa Menyewa secara detail, padahal alasan dasar dari wan prestasi nya penyewa lah yang menjadi *Conditio Sine Quannon* sehingga dilakukan pengambilalihan dan Penguasaan hak sewa oleh Turut Tergugat I atas obyek sewa, hal ini tegas diatur dalam Akte Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 55 tanggal 31 oktober 2012, yang mengatur hal sebagai berikut :

**Pasal 13** tentang Perawatan Bangunan menegaskan bahwa apabila setelah dimulainya pengoperasian bangunan tersebut sebagai tempat usaha, Pihak Kedua membiarkan bangunan tersebut dalam keadaan kosong, tidak dihuni atau dipergunakan serta tidak dipelihara selama 90 (Sembilan Puluh) hari berturut-turut, maka Pihak Pertama dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi berhak untuk membuka dan memasuki bangunan tersebut, dalam hal terjadi demikian makam perjanjian sewa menyewa ini menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum, mengenai pembatalan ini kedua belah pihak telah semufakat untuk mengecualikan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia;

Penyewa telah melakukan penelantaran terhadap Obyek Sewa **sejak** sekitar 10 bulan yang lalu. Tanpa alasan dan pemberitahuan yang jelas, Obyek sewa yang tadinya berdiri sebuah restaurant bernama Sahanghai Baby telah ditinggalkan begitu saja oleh Penyewa. Setelah berlalu 2 (dua) bulan lamanya,

Turut Tergugat I bergerak aktif karena khawatir dengan tidak adanya penjagaan keamanan dan pengawasan terhadap bangunan, bisa saja ada pihak-pihak yang tidak berkepentingan masuk ke dalam dan melakukan sesuatu yang melawan hukum. Namun setelah dicoba hubungi beberapa kali tidak berhasil, Turut Tergugat I masih menunggu niat baik penyewa untuk datang kehadapan Turut Tergugat I. Menunggu sampai 6 bulan lamanya, toh tidak ada pihak yang muncul menjelaskan hal ikhwal sampai terjadinya penelantaran terhadap obyek sewa tersebut. Bulan ke tujuh dari sejak dikosongkannya Bangunan Obyek Sewa tersebut, barulah Turut



Tergugat I menjalankan perintah undang-undang (Perjanjian Sewa Menyewa) dan mengirimkan surat kepada Penyewa tentang berlakunya syarat batal seperti yang diatur Pasal 13 Tentang Perawatan Bangunan;

Dan akibat ditelantarkannya tempat tersebut, teridentifikasi oleh Turut Tergugat I adanya situasi yang sangat merugikan Turut Tergugat I sebagai pemilik, yaitu telah dicabutnya Line Telepon milik Turut Tergugat I, Disegelnya Listrik oleh pihak PLN akibat tunggakan selama sekian bulan, Kondisi dalam ruangan yang sangat berantakan, yang berdasarkan info dari yang dpat dipercaya bahwa Pihak Ketiga dalam hal ini supplier menjadi marah akibat tagihannya tak terbayar dan berlomba-lomba mengambil asset di dalam ruangan dan secara sendiri-sendiri melepas bagian dari isi restaurant yang dianggapnya dapat menutup kerugian mereka. Jadi kondisi inilah yang menjadi hal mendasar berlakunya peralihan hak dari Penyewa kepada pemilik Sewa, kesalahan identifikasi permasalahan menyebabkan Penggugat secara sengaja untuk tidak menampilkan berlakunya syarat pembatalan dari Ketentuan perawatan Bangunan dalam Perjanjian Sewa Menyewa;

*Bukan karena Ayam Berkokok Matahari Terbit, tetapi karena Matahari terbitlah Ayam Berkokok;*

4. Penggugat menyembunyikan fakta tentang keberadaan PT. Shanghai Baby Bali ;

Penggugat dengan maksud dan tujuan mengaburkan Kronologis terkait kapasitas, hak dan kewajiban, dan Pertanggung jawaban, sehingga dengan sengaja menyembunyikan keberadaan PT. Shanghai Baby Bali, sebagai sebuah Bentuk Badan Usaha Perseroan Terbatas yang menaungi beroperasinya Restaurant Shanghai Babby di atas lahan obyek sewa, padahal sejak beroperasionalnya restaurant tersebut, dalam setiap kesempatan Penggugat selalu menyatakan dirinya sebagai Direktur Perusahaan tersebut, namun dalam Gugatan Pembatalan Perjanjian ini tidak barang sekalipun menyebutkan tentang Badan Usaha itu. Tentu menjadi keganjilan, seorang Direktur sebuah Perusahaan Perseroan Terbatas yang jelas akte pendiriannya menurut Hukum yang berlaku di Indonesia, namun seolah-olah tidak pernah berkepentingan bahkan mengabaikan keberadaannya, sehingga memunculkan ketidakjelasan dan interpretasi yang berbeda di masyarakat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana sanggahan formil Turut Tergugat I, bersama ini Turut Tergugat I Mohon Dengan Hormat Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara Gugatan a quo, berkenan memutuskan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul atas adanya gugatan ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh tergugat;
2. Bahwa sesuai dengan Fakta, Turut Tergugat I, membenarkan dalil gugatan Penggugat angka 1 s/d 4;
3. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 5 yang mengatakan bahwa :

“Bahwa seluruh uang atau harga sewa menyewa a quo adalah telah dibayar lunas seluruh dan sepenuhnya oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sejumlah Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah). Hal tersebut secara tegas tercantum dalam Akta Pelunasan Nomor: 28, tertanggal 22 April 2013, yang dibuat dihadapan RICHARD YERRY PURYATMA, S.H, M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung”;

Maka dengan ini Penggugat membantah bahwa tidak benar Turut Tergugat II turut menerima pelunasan berupa uang atas sewa dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa Akta nomor 55 tanggal 31 oktober 2012, dan Penggugat sama sekali tidak tahu menahu tentang pelunasan atas pembayaran sewa senilai Rp 4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah);

4. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang mengatakan bahwa :

“Bahwa selain itu, antara penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga telah membuat dan menandatangani perjanjian sewa menyewa sebuah bangunan rumah tinggal berikut turutannya terdiri dari lantai keramik, dinding tembok, atap genteng, listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 7.000 (tujuh ribu) watt, air dari sumur dengan pompa, beserta seluruh peralatan dan furniture, setempat dikenal sebagai “VILLA MOON 1” Jalan Petitenget, Kerobokan kelod, Kuta, Bali, yang didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor:

Halaman 28 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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)





4549, berdasarkan surat ukur tanggal 15-6-2011, Nomor: 04432/2011, dengan luas keseluruhan 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama I WAYAN KARIARTA (Turut Tergugat I). Hal tersebut secara tegas tercantum di dalam Akta Sewa Menyewa Nomor: 12, tertanggal 4 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan RICHARD YERRY PURYATMA, S.H, M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung”;

Dengan ini Turut Tergugat I nyatakan bahwa memang benar telah menandatangani Akta Sewa Menyewa Nomor: 12, tertanggal 4 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan RICHARD YERRY PURYATMA, S.H, M.Kn., Notaris di Wilayah Kuta, Badung, tetapi entah dengan tujuan apa, Penggugat telah mengubah identitas dirinya menjadi seseorang bernama Mr. Nicholas James Carkeek Minitti. Suatu kejadian aneh dimata Turut Tergugat I, seseorang yang memiliki identitas nomor passport yang sama tetapi memiliki identitas nama yang berbeda. Hal ini sempat dipertanyakan oleh Turut Tergugat I kepada Notaris, namun jawaban yang di dapatkan bahwa sudah sesuai dengan Passport yang ditunjukkan. Berarti Perjanjian-Perjanjian sebelumnya, patut diduga telah menggunakan Passport yang berbeda, karena nama Penggugat selalu “Nicholas James Carkeek”, menurut Turut Tergugat I ada yang aneh dalam peristiwa ini, karena nama yang tertera tidak sesuai dengan identitas diri dari Penggugat saat ini;

5. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 9 yang mengatakan bahwa :

“Bahwa setelah usaha “SHANGHAI BABY BALI” berjalan cukup lancar dan ramai pengunjung, ternyata Tergugat I dan Tergugat II berkonspirasi / mempunyai niat tidak baik untuk menguasai “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” dengan secara melawan hukum, dimana Penggugat dipaksa untuk mengalih sewa atas “Objek sengketa I/PURNAMA” dan “Objek Sengketa II/ VILLA MOON 1” tersebut kepada Tergugat I (sebagai kuasa Tergugat II)”;

Pada poin ini Penggugat memang tidak menyebutkan Turut Tergugat I, tapi Turut Tergugat I merasa berkepentingan untuk merespond Klaim dari Penggugat yang mengatakan bisnisnya Lancar dan Ramai Pengunjung. Jika saja benar Usaha ini berjalan baik tentu Penggugat akan memenuhi segala Prestasi yang diprasyaratkan dalam kontrak atau setidaknya tidaknya akan meminimise munculnya beragam masalah terhadap pihak ketiga yang memiliki tagihan terkait beroperasionalnya Restoran Shanghai Baby, dan selama ini hampir setiap saat datang pihak-pihak yang berkepentingan



dan berhadapan dengan Turut Tergugat I sebagai Pemilik Obyek Sewa. Sungguh Turut Tergugat I merasa dirugikan oleh apa yang dialaminya saat ini. Selain permasalahan Pihak Ketiga, maka berdasarkan Akte Perjanjian Nomor 55 Tanggal 31 Oktober 2012, ada beberapa hal krusial yang menjadi permasalahan serius yang harus ditanggung oleh Turut Tergugat I karena Penggugat mengabaikan beberapa hal. Yaitu :

- Pasal 8 dari Akte Perjanjian Sewa di atas telah jelas-jelas mengatur masalah Tanggungan Asuransi yang harus dibayar pihak Penyewa (Penggugat), tersurat sebagai berikut :

Terhitung sejak dimulainya renovasi atau konstruksi, maka premi Asuransi senilai US.\$ 600.000,00 (Enam Ratus Ribu Dollar Amerika Serikat) menjadi tanggungan dan pembayaran Pihak Kedua;

Terhadap Klausule ini, sampai detik ini Penggugat tidak pernah membayarkan Asuransi tersebut;

- **Pasal 11** dari Akte Perjanjian Sewa, mengatur tentang kewajiban Penggugat atas tanggungan Pajak-Pajak serta Biaya-Biaya; Dari apa yang dialami oleh Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I berkesimpulan bahwa Penggugat bukanlah Pebisnis yang baik, karena tagihan atas pajak terutang dari Dinas Pajak yang selalu menghubungi.

Turut Tergugat I atas pajak-pajak yang disebutkan dan diatur dalam perjanjian, telah diabaikan oleh Penggugat (tidak dibayarkan dengan baik sehingga menimbulkan tagihan yang besar dan tidak sanggup dibayar oleh Penggugat sampai terjadinya peralihan hak sewa atas restaurant dimaksud;

5. Turut Tergugat I bersama Tergugat I dan Tergugat II telah berkonspirasi untuk menguasai Obyek sengketa I "Purnama "dan Obyek sengketa II " Villa Moon 1, Menurut hemat Turut Tergugat I, berkonspirasi atau tidak pihak-pihak yang disebutkan bukanlah alasan untuk membatalkan Perjanjian, karena sepengetahuan Turut Tergugat I, itu adalah murni masalah interen Perseroan terbatas, yaitu PT Shanghai Baby Bali jika ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu ada baiknya dilaporkan ke Kepolisian republik Indonesia;
6. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 10 pada huruf a dan b, dapat Turut Tergugat I Jelaskan bahwa, yang melakukan transaksi Pemindahan Dan Penyerahan Hak Sewa adalah Penggugat sendiri



dengan Tergugat I sebagai kuasa mewakili Tergugat II, Turut Tergugat I hanya menyaksikan dan menyetujui transaksi Pengalihan hak sewa Penggugat Kepada Tergugat II yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I mewakili Tergugat II di kantor Turut Tergugat III, sebagaimana yang tertuang dalam Akta pengalihan hak sewa (sebagaimana bukti persetujuan Penggugat berupa tanda tangan secara sah pada:

- a. Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas objek sengketa II/Villa Moon 1, yang dibuat di hadapan Ni Kadek Sintawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);
- b. Akta Nomor: 929, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas objek sengketa I/PURNAMA, yang dibuat di hadapan Ni Kadek Sintawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);

Perlu Turut Tergugat I sampaikan, bahwa dalam hal terjadinya peralihan Hak yang harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Pemilik ( Turut Tergugat I) seperti yang diatur dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa, pada Faktanya pihak Penggugat lah yang secara intens menghubungi Turut Tergugat I agar menyediakan waktu untuk melakukan penandatanganan (dikarenakan kesibukan Turut tergugat I saat itu sebagai Anggota Dewan provinsi Bali yang harus melakukan beberapa kunjungan ke luar daerah ), Penggugat lah yang mengatur tentang waktu dan tempat penandatanganan bahkan Turut Tergugat I sama sekali tidak pernah berhubungan baik dengan Tergugat I ataupun Tergugat II, jadi sangat mengada - ada dan sedikit menghayal jika dalam gugatan ini Penggugat menyatakan diri tertekan dan terintimidasi;

7. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 10 pada huruf a yang menyatakan :

Adanya unsure tindakan penekanan, intimidasi, pemaksaan, (DWANG) dimana Tergugat I dan Tergugat II membawa orang berbadan besar untuk memaksa Penggugat bersedia mengikuti keinginan Tergugat I dan Tergugat II dalam penandatanganan akta peralihan a quo;

Dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat itu adalah BOHONG. Situasi di tempat terjadinya penandatanganan yang Turut Tergugat I lakukan adalah pada sebuah Kantor Jasa Layanan Hukum bernama Bali Expatriate Servis,



terletak di Jalan Nakula, Komplek Pertokoan Legian View Nomer 93 adalah dalam kondisi yang sangat tenang, adem dan Ibu Notaris pun menjelaskan kepada pihak yang hadir secara komprehensif ikhwil isi dan akibat perjanjian. Tidak ada sama sekali situasi mengintimidasi apalagi orang-orang yang berbadan kekar. Kekar seperti apa maksudnya Penggugat, sangat sumir bahkan tidak jelas! Jika ada penekanan sampai berakibat terancamnya hak seseorang sudah barang tentu harus dilaporkan ke pihak berwajib, apalagi Penggugat sudah cakap secara umur dan memiliki pengalaman bisnis yang malang melintang, tetapi toh sampai saat ini tidak pernah dilakukan;

8. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 10 pada huruf b yang menyatakan:

*Adanya unsure kesesatan (DWALING)*, dimana para pihak yang terlibat didalam akta peralihan tersebut, Khususnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sama sekali tidak pernah hadir di kantor dan/atau berhadapan dengan NI KADEK SINTAWATI, S.H, (Turut Tergugat III) notaris / PPAT di Kabupaten Tabanan, yang beralamat JL. Dr. Ir. Soekarno, By pass Kediri, Tabanan, Bali;

Kembali Turut Tergugat I nyatakan bahwa Penggugat telah BERBOHONG ! Turut Tergugat I dengan mata kepala sendiri melihat kehadiran Tergugat I di Kantor Jasa Layanan Hukum bernama Bali Expatriate Servis, terletak di Jalan Nakula, Komplek Pertokoan Legian View Nomer 93, dengan menggunakan baju atasan berwarna merah Tergugat I hadir mewakili Kepentingan Tergugat II yang kebetulan berhalangan hadir saat tersebut. Tentang hal nya Tergugat II tidak hadir tentu tidak perlu dibahas dalam gugatan Aquo, karena jika Tergugat II mampu hadir untuk apa dia kuasakan kepada Tergugat I;

9. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 10 pada huruf b yang menyatakan:

*Adanya unsure atau tindakan penipuan / tipu muslihat (BEDROG)* dimana Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran atas pemindahan dan penyerahan hak sewa atas "Objek sengketa I/PURNAMA" dan "Objek Sengketa II/ VILLA MOON 1" yaitu sebesar Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) untuk "Objek sengketa I/PURNAMA" dan sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) untuk "Objek Sengketa II/ VILLA MOON 1";



Turut Tergugat I merasa berkepentingan untuk merespond pernyataan ini, karena Penggugat sedari awal tidak membahas tentang keberadaan PT Shanghai Baby Bali, karena hal ini memang diasiasi untuk menunjukkan bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan pembayaran, namun dengan Kapasitas Tergugat II dalam Organ Perseroan Terbatas, maka perlu Turut Tergugat I sampaikan bahwa Tergugat II telah melakukan pembayaran sejumlah dimaksud kepada Turut Tergugat I. Untuk hal ini Turut Tergugat I dapat buktikan dalam persidangan;

10. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 15 ( lima belas ), penggugat berusaha untuk menarik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara a quo hanya untuk formalitas agar gugatan Penggugat dianggap lengkap;

Dapat Turut Tergugat I Jelaskan , bahwa penggugat tidak cermat dan tidak teliti dalam membuat gugatan karena tanpa bisa menjelaskan peran dari Turut Tergugat II yang notabene adalah Istri dari Turut Tergugat I, dalam perkara a quo;

11. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat 16, 17 dan 18;
12. Bahwa sebagaimana uraian bantahan dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas, maka Turut Tergugat I Mohon dengan hormat Majelis Hakim yang Memeriksa dan Menyidangkan Perkara a quo Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Sebagaimana uraian Eksepsi dan Pokok Perkara dalam Jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas, Turut Tergugat I Mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi;
  1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Hukum Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
  3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul atas adanya gugatan ini;
- II. Dalam Pokok Perkara :
  3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
  4. Menghukum Penggugat Membayar seluruh biaya perkara;





Atau :--

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dipersidangan telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*obscur libel*);

Bahwa Gugatan Penggugat adalah sangat Obscur Libel karena sangat tidak jelas sebagai kualifikasi Gugatan Wanprestasi ataukah Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana Penggugat uraikan pada dalil Gugatan angka 11 huruf c : "...Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran atas pemindahan dan penyerahan hak sewa atas "objek sengketa I / PURNAMA" dan " objek sengketa II / VILLA MOON 1", yaitu sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) untuk "objek sengketa I / PURNAMA" dan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) untuk " objek sengketa II / VILLA MOON 1";

Bahwa uraian dalil Penggugat tersebut di atas didasarkan adanya:

1. Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas objek sengketa II/Villa Moon 1, yang dibuat di hadapan Ni Kadek Sintawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);
2. Akta Nomor: 929, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas objek sengketa I/PURNAMA, yang dibuat dihadapan Ni Kadek Sintawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);

Sebagaimana pemaparan dalam eksepsi tersebut di atas, menunjukkan ada prestasi yang tidak dipenuhi sebagaimana Perjanjian yang telah disepakati para pihak. Hal demikian menunjukkan permasalahan wanprestasi, namun Gugatan Penggugat *a quo* diajukan dalam bentuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena Gugatan Penggugat kabur maka Tergugat II Mohon pada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Gugatan Tidak Dapat diterima;

- Gugatan Error In Persona :

Bahwa Turut Tergugat II diajukan sebagai pihak dalam perkara Aquo sangat tidak beralasan. Beberapa kali disebutkan dalam hampir semua



Akta Perjanjian, bahwa Turut Tergugat II adalah sebagai istri Turut Tergugat I yang hanya dalam kapasitas memberikan ijin kepada suaminya (Turut Tergugat I) dalam melakukan tindakan hukum, sekaligus demi sempurnanya legalitas Akta Perjanjian, Tergugat II turut menyaksikan proses ratifikasi tersebut. Jadi dapat disimpulkan bahwa Gugatan ini telah salah mengidentifikasi para pihak, meski untuk menentukan siapa yang akan digugat menjadi otoritas Penggugat, tetapi keterhubungan hukumnya jika sudah melekat bersama-sama Turut Tergugat I sebagai pasangan Suami Istri, maka justru menggugat Turut Tergugat II hanya menampakkan cacat hukumnya gugatan Penggugat;

Sebagaimana sanggahan formil di atas, bersama ini TURUT TERGUGAT II Mohon Dengan Hormat Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara ini, berkenan menerima eksepsi TURUT TERGUGAT II;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

Berikut ini sanggahan TURUT TERGUGAT II kecuali untuk hal-hal yang kebenarannya telah diakui oleh TURUT TERGUGAT II;

Bahwa dalam Pokok Perkara ini TURUT TERGUGAT II tidak akan menanggapi seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, TURUT TERGUGAT II hanya menanggapi hal yang dirasa penting dan diketahui saja, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana informasi yang diperoleh TURUT TERGUGAT II dari Turut Tergugat I, membenarkan dalil gugatan Penggugat hanya pada angka 1;
2. Bahwa tidak benar dan menyesatkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II menerima pembayaran sewa senilai Rp 4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah) seperti yang diungkapkan Penggugat dalam Gugatannya di Angka 4. Dengan ini Turut Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk dapat membuktikan Dalilnya dipersidangan;
3. Bahwa sebagaimana informasi yang diperoleh TURUT TERGUGAT II dari Turut Tergugat I sehubungan dengan dalil angka 8 gugatan Penggugat, Tergugat II menilai Penggugat telah mengada-ada dengan mengatakan "...usaha restoran / bar tersebut berjalan dengan lancar dan ramai pengunjung";  
Usaha restoran selain sepi meski telah diupayakan tampilnya beberapa DJ Internasional, namun tidak berhasil menyedot pengunjung lebih banyak. Oleh karenanya Turut Tergugat II cukup paham ketika



Penggugat tidak mampu membayar tagihan beberapa supplier, bahkan ironisnya hingga sound system yang dibeli kredit pun tidak mampu dilunasi, sampai pemilik toko datang dan mencabut sendiri sound yang sudah terpasang. Sungguh ironis sekali, Restoran yang menampilkan aksi DJ, peralatan utamanya dilepas paksa karena tidak mampu membayar pelunasan atas seperangkat alat sound system tersebut. Jadi sangat tidak masuk akal jika dikatakan usaha tersebut ramai pengunjung;

Akibat usaha restoran / bar tersebut sepi dari pengunjung. Sehingga waktu itu Penggugat setuju melakukan pengalihan hak sewa (sebagaimana bukti persetujuan Penggugat berupa tanda tangan secara sah pada:

- Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas objek sengketa II/Villa Moon 1, yang dibuat di hadapan Ni Kadek Sintawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);
- Akta Nomor: 929, tertanggal 31 Oktober 2016, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas objek sengketa I/PURNAMA, yang dibuat dihadapan Ni Kadek Sintawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan (Turut Tergugat III);

4. Bahwa Turut Tergugat II hadir dan menyaksikan proses penandatanganan Beberapa Perjanjian(kurang lebih 5 Perjanjian) pada tanggal 31 Oktober 2016, dan para pihak berhadapan langsung dengan Notaris Ni Kadek Sintawati, SH yang memberikan pengarahan dan penjelasan tentang hal ikhwal yang diatur dalam Perjanjian. Penandatanganan ini terlaksana di sebuah Kantor Biro Jasa Hukum di Jalan Nakula Kuta Bali dengan proses yang lancar, semuanya tampak sangat akrab satu sama lain;
5. Pernyataan Fakta di atas sekaligus membantah dalil-dalil dari Penggugat yang menyatakan bahwa telah terjadi kegiatan penekanan, intimidasi dari Tergugat I dan Tergugat II. Bahkan perlu Turut Tergugat II sampaikan bahwa dalam forum penandatanganan tersebut, tidak pernah hadir Tergugat II karena menurut keterangan Pihak Notaris, Tergugat II sedang berada di luar negeri. Oleh karena itu, hadirilah Tergugat I mewakili kepentingan Tergugat II. Jadi sangat tidak masuk akal jika dikatakan Tergugat II telah melakukan intimidasi, dengan membawa beberapa pria besar dan kekar. Sangat tidak masuk akal, apalagi



dengan pernyataan ingkar dari Penggugat bahwa Para Pihak tidak pernah berhadapan dengan Ibu Notaris. Sebuah kebohongan besar dan begitu banyak saksinya yang menyaksikan para pihak hadir di tempat yang sudah ditentukan untuk penandatanganan perjanjian;

6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 55 Tahun 2012 tersebut di atas, Penyewa telah wan prestasi dan memenuhi syarat batalnya Perjanjian. Silakan Penggugat membaca Akta Perjanjian lebih teliti lagi sehingga dapat memahami duduk perkara lebih jernih lagi;
7. Bahwa TURUT TERGUGAT II tidak menanggapi dalil gugatan yang lain karena tidak ada sangkut pautnya dengan TURUT TERGUGAT II dan dalil yang disampaikan cenderung bersifat absurd dan mengada - ada, oleh karenanya TURUT TERGUGAT II menolak dan memohon pada yang Terhormat Majelis Hakim yang Memeriksa gugatan a quo, agar menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
8. Sebagaimana uraian Eksepsi dan Pokok Perkara dalam Jawaban TURUT TERGUGAT II tersebut diatas, TURUT TERGUGAT II Mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut

#### I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul atas adanya gugatan ini;

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat Membayar seluruh biaya perkara;

Atau : Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ( Ex Aequo Et Bono );

Menimbang, bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat

III, dipersidangan telah mengajukan jawaban sebagai berikut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil yang secara tegas yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat III;
2. Bahwa memang benar pada tanggal 31 Oktober 2016 di hadapan Turut Tergugat III telah dibuat dan ditandatangani Akta No. 927 yakni Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa oleh dan antara Penggugat sebagai Pihak Pertama / Yang Menyewakan dan Tergugat I dalam kapasitasnya sebagai Kuasa dari Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Oktober 2016 sebagai Pihak Kedua / Penyewa dan Akta No. 929 yakni Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa oleh dan antara Penggugat sebagai Pihak Pertama / Yang Menyewakan dan Tergugat I dalam kapasitasnya sebagai Kuasa dari Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Oktober 2016 sebagai Pihak Kedua / Penyewa;
3. Bahwa Tergugat II tidak pernah hadir saat penandatanganan kedua akta tersebut di atas karena Tergugat II sudah diwakili oleh kuasanya yang sah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Oktober 2016;
4. Bahwa pada saat penandatanganan tidak ada beberapa orang besar berbadan kekar yang dibawa oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk memaksa Penggugat agar menandatangani kedua akta tersebut di atas sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;  
Bahwa Penggugat pun tidak pernah menyampaikan adanya tekanan, intimidasi dan pemaksaan terhadap dirinya dari orang lain kepada Turut Tergugat III pada saat menandatangani kedua akta tersebut kepada Turut Tergugat III;
5. Bahwa jika Penggugat tidak pernah hadir dan berhadapan dengan Turut Tergugat III bagaimana mungkin Penggugat bisa menandatangani dan membubuhkan cap jempolnya di kedua akta tersebut di atas;
6. Bahwa kedua akta tersebut di atas dibuat di Kabupaten Badung dan bukan di Kabupaten Tabanan, meskipun Turut Tergugat III adalah notaris di Kabupaten Tabanan, namun sesuai dengan UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yakni dalam pasal 18 ayat (2) disebutkan bahwa wilayah kerja/wilayah jabatan notaris meliputi seluruh provinsi dari tempat kedudukannya. Yang artinya notaris tersebut berwenang untuk membuat akta sepanjang perbuatan hukum tersebut dilakukan masih dalam wilayah kerjanya, yang meliputi seluruh provinsi di tempat kedudukan notaris yang bersangkutan, dalam hal ini provinsi Bali, dan Kabupaten Badung adalah merupakan bagian dari wilayah Provinsi Bali;

Halaman 38 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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 38





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang lain dan selebihnya tidak Turut Tergugat III tanggap karena tidak ada kaitan dan relevansinya dengan Turut Tergugat III;--

Bahwa oleh karena dalil-dalil yang diajukan oleh Turut Tergugat III adalah berdasarkan fakta yang ada, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 316/Pdt.G/2017/PN Dps, tanggal 3 Juli 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp.2.561.000,- (Dua juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Penggugat/Pembanding telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 62/Pdt.Banding/2018/PN.Dps, tanggal 13 Juli 2018, yang dibuat oleh MUSTAFA DJAKFAR, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 30 Juli 2018, namun karena Tergugat I/Terbanding I sewaktu diberitahu tidak berada di tempat, sehingga pemberitahuan tersebut telah diumumkan tertanggal 8 Oktober 2018, kepada Tergugat II/Terbanding II tanggal 10 Desember 2018 permintaan penyampaian Dukumen Peradilan melalui Panitera Mahkamah Agung RI, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 22 Oktober 2018, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II

Halaman 39 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 22 Oktober 2018, kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 21 Desember 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat/ Pembanding telah mengajukan Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 28 September 2018 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I yang tidak berada di tempat, sehingga pemberitahuan tersebut telah diumumkan tertanggal 11 Oktober 2018, kepada Tergugat II/Terbanding II tanggal 10 Desember 2018 permintaan penyampaian Dukumen Peradilan melalui Panitera Mahkamah Agung RI, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 22 Oktober 2018, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 22 Oktober 2018, kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 21 Desember 2018;

Menimbang, bahwa atas memori banding Penggugat/Pembanding, Tergugat I/Terbanding I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 19 Nopember 2018 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada kuasa Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Desember 2018;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2018, kepada Tergugat I/Terbanding I yang tidak berada di tempat, sehingga pemberitahuan tersebut telah diumumkan tertanggal 11 Oktober 2018, kepada Tergugat II/Terbanding II tanggal 10 Desember 2018 permintaan penyampaian Dukumen Peradilan melalui Panitera Mahkamah Agung RI, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 22 Oktober 2018, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 22 Oktober 2018, kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 21 Desember 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan Memori Banding dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 40 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 316/Pdt.G/2017/PN.Dps, Tanggal 3 Juli 2018 tersebut, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama, halaman 73 s/d 74 yang menyebutkan :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut telah terbukti bahwa pada saat Nicholas James Caekek telah mengalihkan hak sewa terhadap bangunan rumah yang dikenal dengan Villa Moon 1 dan rumah makan dan bar yang terletak di jalan Petitenget, Kerobokan, Kuta, Badung, Bali dihadapan Notaris Ni Kadek Sintawati, SH di Kabupaten Tabanan yang mana dalam perjanjian tersebut dilaksanakan dengan sukarela tanpa adanya tekanan dan didukung dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yang bernama Luh Putu Widya Sari Pasputri, Ni Luh Putu Desyanti, I Kadek Ari Putra dan Ni Made Rai Suryanti tidak ada yang menerangkan atau tidak mengetahui pengalihan hak sewa tersebut dan tidak mengetahui Penggugat telah di tekan, di intimidasi oleh orang-orang yang berbadan kekar, demikian pula dari keterangan saksi Tergugat I yang bernama Asri Marviani menerangkan bahwa dalam penandatanganan akta tersebut dilakukan di kantor saksi bekerja yang bernama Bali Expreate Servis dimana saat penandatanganan akta tersebut tidak ada intimidasi, tekanan karena yang hadir saat itu adalah para pihak tidak ada orang lain, dan diperkuat dari keterangan ahli yang bernama DR. I Ketut Westra, SH, MH, yang menerangkan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan apabila ada pihak dapat membuktikan ada pihak yang memaksa dalam pembuatan akta tersebut maka akta tersebut dapat dibatalkan dan apabila tidak dapat dibuktikan adanya pemaksaan maka akta tersebut telah sah secara hukum;

Bahwa pertimbangan tersebut sangat keliru, karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama kurang cukup memberikan pertimbangan, mengingat proses pemindahan dan penyerahan hak sewa dari Pembanding kepada Terbanding I (Natalie Anne Middleton) dengan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 927 tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 929 tanggal 31 Oktober 2016 tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Bahwa pelanggaran tersebut dapat dilihat dari :

Halaman 41 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



- a. Akta tersebut tidak pernah dibacakan oleh Notaris Ni Kadek Sintawati, SH dihadapan para pihak, dan akta tersebut dipaksa untuk ditandatangani disuatu tempat yaitu di Bali Expariate Servis, serta saksi-saksi yang disebutkan dalam akta-akta tersebut tidak ada atau tidak hadir di Bali Expariate Servis.
- b. Bahwa menurut ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan : Dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib : m. Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta Wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dikaitkan dengan fakta yang terjadi sangat bertentangan, karena faktanya Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 927 tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 929 tanggal 31 Oktober 2016 tidak dibacakan oleh Notaris dihadapan para pihak serta tanpa dihadiri oleh saksi-saksi yang tercantum dalam akta tersebut, sehingga berdasarkan Pasal 84 Undang-Undang No. 30 tahun 2004, maka pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Dengan demikian Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 927 tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 929 tanggal 31 Oktober 2016 yang tidak dibacakan oleh Notaris dan tidak pula dihadiri oleh saksi-saksi yang disebutkan dalam akta tersebut, sudah sepatutnya Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 927 tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 929 tanggal 31 Oktober 2016 dalam tingkat banding haruslah dinyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 927 tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 929 tanggal 31 Oktober 2016 yang dipaksa untuk ditandatangani hanya dibuat dalam bentuk bahasa Indonesia dan tidak ada terjemahan dalam bahasa Inggris, sehingga Pembanding tidak mengerti dan tidak memahami isi akta tersebut.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka telah jelas dan terang sekali pembuatan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 927, tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 929, tanggal 31 Oktober 2016 **tidak** memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga dalam tingkat banding akta-akta tersebut haruslah dibatalkan.

2. Bahwa disamping telah terjadi pelanggaran sebagaimana disebutkan diatas, majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah terbukti kurang cukup memberikan pertimbangan terkait dengan pembayaran yang tercantum dalam Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 927, tanggal 31 Oktober 2016 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 929, tanggal 31 Oktober 2016 sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah), karena secara fakta atau kenyataan dalam persidangan Terbanding I tidak dapat membuktikan secara nyata atau materiil telah melakukan pembayaran kepada Pembanding, baik dengan bukti kwitansi ataupun bukti transfer atau bukti lainnya. Jadi walaupun dalam akta tersebut disebutkan Terbanding I telah melakukan pembayaran dan akta tersebut berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah, namun karena kenyataannya tidak pernah dilakukan pembayaran secara nyata, maka hal ini merupakan perbuatan melanggar hukum. Oleh karena itu sangatlah adil apabila Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 927, tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 929, tanggal 31 Oktober 2016 dinyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Halaman 43 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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)





3. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yang kurang cukup memberikan pertimbangan atas keterangan saksi yang diajukan Pembanding dalam persidangan yang bernama Luh Putu Widya Sari Pasputri, yang menerangkan pemilik Restoran Shanghai Baby Bali adalah Nicholas James Carkeek dan Restoran Shanghai Baby Bali milik Nicholas James tersebut ditutup secara paksa.

Begitu juga bukti surat (P-9) yaitu selebaran yang berisi : "NICK MINNITI, Warning, tidak boleh memasuki restaurant maupun kantor Shanghai Baby, tanpa seijin pihak management".

Dari keterangan saksi dan bukti surat tersebut telah membuktikan bahwa usaha Restoran Shanghai Baby Bali milik Nicholas James Carkeek tersebut ditutup secara paksa, sehingga pemaksaan ini juga telah membuktikan bahwa proses pembuatan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 927, tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 929, tanggal 31 Oktober 2016 dilakukan dengan suatu pemaksaan dan tekanan kepada Pembanding.

4. Bahwa untuk lebih jelasnya, Pembanding uraikan kronologis intimidasi, pemaksaan dan tekanan dalam proses penerbitan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 927, tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 929, tanggal 31 Oktober 2016 sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2016, pada sekitar pukul 09.00 WITA, Nicholas James Carkeek (Pembanding) sedang berolahraga di sebuah tempat olahraga yang bernama Soham Gym yang terletak di kawasan Seminyak – Kuta. Pada saat itu, ia mendapatkan telepon dari rekan kerjanya yang bernama Gavin Nuss yang memaksa ingin bertemu dengan Nicholas James Carkeek (Pembanding) pada hari itu juga karena ada hal penting yang harus dibicarakan. Akhirnya Nicholas James Carkeek (Pembanding) menyetujui untuk bertemu dengan Gavin Nuss di sebuah cafe yang bernama Nebula Café yang letaknya tidak jauh dari lokasi Soham Gym;
- Bahwa sekitar pukul 10.00 WITA Nicholas James Carkeek (Pembanding) sampai di Nebula Café dan bertemu dengan Gavin Nuss. Tidak berselang lama terlihat Gavin Nuss menerima panggilan dari ponsel miliknya dan Nicholas James Carkeek (Pembanding)



mengenal suara tersebut adalah suara dari Richard Thomas Pepper alias Rick karena Nicholas James Carkeek (Pemanding) sudah cukup mengenal Richard Thomas Pepper alias Rick. Dalam pembicaraan antara Richard Thomas Pepper alias Rick dan Gavin Nuss, Nicholas James Carkeek (Pemanding) mendengar Gavin Nuss melakukan konfirmasi kepada Richard Thomas Pepper alias Rick bahwa dirinya sudah berada di Nebula Café bersama Nicholas James Carkeek (Pemanding);

- Bahwa 3 (tiga) menit kemudian, Richard Thomas Pepper alias Rick datang ke Nebula Cafe bersama 2 (dua) orang rekannya yang berbadan besar. Gavin Nuss lalu mendatangi Richard Thomas Pepper alias Rick dan berkata bahwa urusannya sudah selesai dan meninggalkan kami. Richard Thomas Pepper alias Rick kemudian berkata kepada Nicholas James Carkeek (Pemanding) bahwa ia harus ikut dengannya karena ada beberapa dokumen yang harus ditandatangani. Nicholas James Carkeek (Pemanding) mencoba melawan, namun tidak bisa karena kedua lengannya sudah dipegang oleh kedua rekan Richard Thomas Pepper alias Rick dan dipaksa untuk masuk ke sebuah kendaraan roda empat berjenis SUV berwarna silver. Di dalam mobil tersebut Nicholas James Carkeek (Pemanding) merasa sangat ketakutan karena kedua rekan Richard Thomas Pepper alias Rick terus memegang tangannya. Nicholas James Carkeek (Pemanding) kemudian menanyakan kepada Richard Thomas Pepper alias Rick kemana dirinya akan dibawa. Richard Thomas Pepper alias Rick menjawab bahwa Nicholas James Carkeek (Pemanding) akan dibawa ke Kantor Bali Expatriate Service yang terletak di jalan Nakula, Komplek Pertokoan Legian View No. 93 yang merupakan kantor dari seseorang yang bernama Asri Marviani, S.H. untuk menandatangani beberapa dokumen dimana ruangan untuk penandatanganan tersebut sudah disiapkan;
- Bahwa setibanya di Kantor Bali Expatriate Service sekitar pukul 10.30 WITA, Nicholas James Carkeek (Pemanding) melihat ada 3 buah mobil yang parkir di halaman kantor tersebut dan dikelilingi oleh 15 (lima belas) sampai 20 (dua puluh) orang laki – laki *bule* (Warga Negara Asing) berbadan besar. Nicholas James Carkeek (Pemanding) kemudian diturunkan dari mobil untuk dibawa ke sebuah ruangan yang tidak terlalu luas oleh Richard Thomas Pepper



alias Rick dan 2 (dua) orang rekannya dalam keadaan lengannya dipegang oleh orang – orang itu. Ruangan tersebut menjadi penuh sesak karena ada sekitar 15 (lima belas) orang laki – laki *bule* (Warga Negara Asing) berbadan besar yang sebelumnya ada di halaman Kantor Bali Expatriate Service, ikut masuk ke dalam ruangan sementara beberapa orang lainnya menunggu dan mengawasi di luar ruangan. Di dalam ruangan tersebut telah menunggu seorang wanita dengan beberapa buah dokumen yang sudah diatur sedemikian rupa di atas meja yang sepengetahuan Nicholas James Carkeek (Pembanding) bernama Asri Marviani, SH. yang dikelilingi oleh Richard Thomas Pepper alias Rick dan 15 orang laki – laki *bule* (Warga Negara Asing) yang berbadan besar yang ikut masuk ke ruangan tersebut;

- Bahwa semua dokumen yang ada di atas meja tersebut menurut Nicholas James Carkeek (Pembanding) harus ditandatangani oleh Nicholas James Carkeek (Pembanding), namun Nicholas James Carkeek (Pembanding) tidak melihat para pihak yang disebutkan di dalam dokumen tersebut hadir di ruangan itu, antara lain Natalie Anne Middleton (Terbanding I), Vincent Sameul Rae (Terbanding II), I Wayan Kariarta (Turut Terbanding I), Nyonya Melody Lee Ann Kariarta (Turut Terbanding II) dan Notaris Ni Kadek Sintawati, SH. (Turut Terbanding III). Pada saat itu, Nicholas James Carkeek (Pembanding) merasa bingung dan menanyakan kepada Asri Marviani, SH. tentang maksud dirinya dibawa kesana. Asri Marviani, SH. kemudian menjawab bahwa semua dokumen tersebut sudah dipersiapkan sebelumnya dan menyuruh agar Nicholas James Carkeek (Pembanding) cukup menandatangani saja. Kemudian Richard Thomas Pepper alias Rick dengan nada mengancam mengatakan bahwa Nicholas James Carkeek (Pembanding) tidak akan bisa kemana – mana sebelum menandatangani semua dokumen yang ada di meja tersebut. Nicholas James Carkeek (Pembanding) semakin tertekan karena mengetahui bahwa orang – orang *bule* (Warga Negara Asing) berbadan besar yang dibawa oleh Richard Thomas Pepper alias Rick ke dalam ruangan tersebut merupakan sekelompok orang yang tergabung dalam sebuah organisasi yang bernama *Hells Angels* dimana sepengetahuan Nicholas James Carkeek (Pembanding) organisasi tersebut tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan segan – segan untuk melakukan tindakan kekerasan dalam bentuk apapun apabila tidak menuruti perkataan dari mereka. Ketakutan itu menjadi beralasan karena sehari sebelumnya yaitu pada tanggal 30 Oktober 2016, Nicholas James Carkeek (Pemanding) sempat diteror oleh Richard Thomas Pepper alias Rick dan rekan – rekannya tersebut dengan melempari villa tempat tinggalnya menggunakan bom molotov. Akhirnya Nicholas James Carkeek (Pemanding) pun dengan sangat terpaksa bersedia menandatangani dokumen – dokumen tersebut;

- Bahwa belakangan Nicholas James Carkeek (Pemanding) mengetahui bahwa dokumen – dokumen yang telah disiapkan di atas meja di ruangan Kantor Bali Expatriate Service adalah akta – akta yang semuanya dibuat oleh Notaris Ni Kadek Sintawati, S.H. (Turut Terbanding III), yang merupakan Notaris yang berkantor di Jalan Dr. Ir. Soekarno Bay Pass Kediri – Tabanan, yang mana Nicholas James Carkeek (Pemanding) sama sekali tidak pernah mengenal, bertemu, dan tidak melihatnya hadir di ruangan tersebut pada waktu itu;
- Bahwa adapun akta – akta tersebut beberapa diantaranya adalah sebagai berikut :
  - a. Akta No. 926 tertanggal 31 Oktober 2016 tentang Addendum atas Akta Sewa Menyewa No. 12 tertanggal 4 Oktober 2013 antara I Wayan Kariarta dengan Nicholas James Carkeek;
  - b. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 927 tertanggal 31 Oktober 2016 atas bangunan rumah tinggal yang dikenal dengan nama “VILLA MOON 1” antara Nicholas James Carkeek dengan Natalie Anne Middleton selaku kuasa dari Vincent Sameul Rae;
  - c. Akta No. 928 tertanggal 31 Oktober 2016 tentang Addendum atas Akta Sewa Menyewa No. 55 tertanggal 31 Oktober 2012 antara I Wayan Kariarta dengan Nicholas James Carkeek;
  - d. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 929 tertanggal 31 Oktober 2016 atas bangunan rumah makan dan bar yang dikenal dengan nama “PURNAMA” antara Nicholas James Carkeek dengan Natalie Anne Middleton selaku kuasa dari Vincent Sameul Rae;
- Bahwa keterangan yang termuat di dalam akta – akta tersebut adalah tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya karena Nicholas James

Halaman 47 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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

Carkeek (Pembanding) tidak pernah bermaksud untuk membuat dan menandatangani akta – akta tersebut. Pada saat itu, Nicholas James Carkeek (Pembanding) dalam posisi yang tertekan karena ancaman dan intimidasi yang dilakukan oleh Richard Thomas Pepper alias Rick dan Asri Marviani, SH. sehingga ia terpaksa harus menandatangani akta – akta tersebut yang telah dipersiapkan sebelumnya tanpa sepengetahuannya. Hal ini tentu saja sangat merugikan Nicholas James Carkeek (Pembanding);

- Bahwa setelah menandatangani akta – akta tersebut, Nicholas James Carkeek (Pembanding) kembali dibawa secara paksa oleh Richard Thomas Pepper alias Rick dan kedua rekannya yang yang berbadan besar masuk ke sebuah kendaraan roda empat berjenis SUV berwarna silver untuk selanjutnya dibawa menuju Kantor Notaris Bruno Fransiskus Harry Prastawa, S.H. yang terletak di JL. Raya Kerobokan, No. 26, Banjar Taman, Kuta, Denpasar – Bali untuk mengurus dokumen yang berhubungan dengan Shanghai Baby Bali (perusahaan Nicholas James Carkeek (Pembanding));
- Bahwa selanjutnya masih dalam tekanan dari Richard Thomas Pepper alias Rick, Nicholas James Carkeek (Pembanding) dibawa menuju ke Finns Beach Club untuk bertemu dengan seseorang yang bernama Yohanes Simon Trombin yang merupakan teman dari Nicholas James Carkeek (Pembanding) untuk menandatangani dokumen terkait dengan Shanghai Baby Bali (perusahaan Nicholas James Carkeek (Pembanding)).
- Bahwa setelah Yohanes Simon Trombin melakukan penandatanganan dan pergi dari Finns Beach Club tersebut, Richard Thomas Pepper alias Rick memaksa Nicholas James Carkeek (Pembanding) untuk tetap tinggal disana, namun Nicholas James Carkeek (Pembanding) memohon agar dilepaskan karena ia ada acara makan malam (*dinner*) dengan istri dan teman – temannya di Restoran Shanghai Baby Bali. Selain itu di Restoran Shanghai Baby Bali pada hari itu juga akan mengadakan acara *Halloween Party*. Richard Thomas Pepper alias Rick kemudian melepaskan Nicholas James Carkeek (Pembanding), namun mengancamnya apabila ia tidak datang ke Restoran Shanghai Baby Bali malam itu, maka Richard Thomas Pepper alias Rick akan membunuh anjing Nicholas James Carkeek (Pembanding) karena Richard Thomas Pepper alias

Halaman 48 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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

Rick telah mengetahui dimana rumahnya. Nicholas James Carkeek (Pemanding) pun kemudian pulang ke rumahnya dengan berjalan kaki pada sekitar pukul 16.30 WITA;

- Bahwa Nicholas James Carkeek (Pemanding) tiba di Restoran Shanghai Baby Bali sekitar pukul 19.00 WITA, kemudian ia menikmati makan malam bersama isteri dan 2 (dua) sahabatnya yang bernama David Jones (Dave) dan istrinya. Kemudian sekitar pukul 19.30 WITA, Richard Thomas Pepper alias Rick juga hadir di acara yang diadakan Restoran Shanghai Baby Bali bersama dengan sekelompok laki - laki *bule* (Warga Negara Asing) berbadan besar yang sebelumnya dilihat oleh Nicholas James Carkeek (Pemanding) di Kantor Bali Expatriate Service, mereka langsung pergi ke lantai atas yang merupakan areal diskotik dari Restoran Shanghai Baby Bali namun sebenarnya pada waktu itu belum beroperasi dikarenakan jam operasinya adalah pada pukul 22.00 WITA;
- Bahwa pada saat Nicholas James Carkeek (Pemanding) sedang menikmati makan malamnya, Richard Thomas Pepper alias Rick dan 2 (dua) orang rekannya tiba – tiba mengahampiri Nicholas James Carkeek (Pemanding), kemudian Nicholas James Carkeek (Pemanding) ditarik dengan paksa ke lantai atas melalui jalan belakang restoran sehingga tidak terpantau oleh kamera CCTV;
- Bahwa ketika mereka sudah sampai di lantai atas, Richard Thomas Pepper alias Rick bersama – sama dengan sekelompok laki - laki *bule* (Warga Negara Asing) tersebut tanpa alasan yang jelas kemudian memukul Nicholas James Carkeek (Pemanding) hingga mengalami luka yang cukup parah pada bagian wajahnya dan menarik pakaian Nicholas James Carkeek (Pemanding) hingga robek. Pada waktu pemukulan dilakukan oleh Richard Thomas Pepper alias Rick, Richard Thomas Pepper alias Rick berkata kepada Nicholas James Carkeek (Pemanding) “how did you like the bomb” yang artinya “gimana bom kemarin? suka nggak?”. Kejadian tersebut sebetulnya disaksikan oleh beberapa orang karyawan yang bertugas di bagian areal diskotik Restoran Shanghai Baby Bali, namun mereka tidak bisa berbuat apa – apa karena mereka juga ketakutan. Dalam kondisi penuh luka, Nicholas James Carkeek (Pemanding) berusaha melepaskan diri dan akhirnya berhasil kembali ke meja makannya di lantai bawah, melihat wajah Nicholas James Carkeek (Pemanding)

Halaman 49 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



yang penuh luka, istri dan kedua sahabat Nicholas James Carkeek (Pemanding) sangat terkejut dan mereka berencana untuk segera pergi dari tempat itu, namun Richard Thomas Pepper alias Rick dan rekan – rekannya sudah mengepung dan berjaga pada pintu keluar dan bagian belakang Restoran Shanghai Baby Bali sehingga tidak ada jalan keluar yang dapat digunakan oleh Nicholas James Carkeek (Pemanding) untuk pergi dari restoran tersebut. Lalu Richard Thomas Pepper alias Rick kembali mendatangi Nicholas James Carkeek (Pemanding) di meja makannya dan berusaha mengajaknya keluar, namun Nicholas James Carkeek (Pemanding) menolak dengan alasan ingin melanjutkan makan malam dengan istri dan sahabatnya. Karena Richard Thomas Pepper alias Rick mengetahui bahwa meja makan tersebut terpantau kamera CCTV, ia pun tidak dapat melakukan kekerasan disana.

- Bahwa berselang beberapa lama, Nicholas James Carkeek (Pemanding) bertemu dengan temannya yang bernama Trang Nelson yang hadir bersama dengan pacarnya ke Restoran Shanghai Baby Bali. Nicholas James Carkeek (Pemanding) pada saat itu meminta bantuan kepada pacar Trang Nelson untuk memesan taksi dan meminta taksi tersebut agar bersiap – siap di luar restoran;
- Bahwa tidak lama kemudian, datang rombongan gadis – gadis cantik menggunakan mobil yang turun di depan Restoran Shanghai Baby Bali dimana hal tersebut mengalihkan perhatian rekan – rekan Richard Thomas Pepper alias Rick yang berjaga di pintu keluar restoran sehingga kesempatan itu dipergunakan Nicholas James Carkeek (Pemanding) beserta istri dan kedua sahabatnya agar bisa keluar dari restoran tersebut dan menuju taksi yang telah dipesankan sebelumnya oleh pacar Trang Nelson menuju ke Metis Restaurant untuk mengganti kendaraan dan kemudian Nicholas James Carkeek (Pemanding) beserta keluarganya pergi menuju suatu tempat di Kabupaten Karangasem dan memilih tinggal disana beberapa hari guna menghindari intimidasi dan teror yang mungkin akan dilakukan oleh Richard Thomas Pepper alias Rick dkk;
- Bahwa pada tanggal 1 November 2016, Nicholas James Carkeek (Pemanding) dengan didampingi oleh temannya mendatangi Rumah Sakit Siloam yang terletak di Jl. Sunset Road No. 515 Kuta – Bali, untuk melakukan pemeriksaan visum pada luka – luka di bagian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajahnya akibat pergeroyokan yang dilakukan oleh Richard Thomas Pepper alias Rick dkk;

- Bahwa Nicholas James Carkeek (Pembanding) sudah melaporkan tindakan pengeroyokan yang telah dilakukan oleh Richard Thomas Pepper alias Rick dkk tersebut ke Kepolisian Daerah (Polda) Bali dengan Nomor Laporan Polisi LP/387/XI/2016/BALI/SPKT.;
- Bahwa sebelum sebelum Richard Thomas Pepper alias Rick dimintai keterangan sebagai Terlapor, ia sudah pergi meninggalkan Bali menuju ke Singapura, tetapi Nicholas James Carkeek (Pembanding) tetap mendapat intimidasi dari Richard Thomas Pepper alias Rick melalui email, dimana dalam email tersebut Richard Thomas Pepper alias Rick mengancam keselamatan Nicholas James Carkeek (Pembanding) dan keluarganya apabila Laporan Polisi itu tidak dicabut;
- Bahwa akibat perbuatan dari Richard Thomas Pepper alias Rick, Asri Marviani, S.H., Ni Kadek Sintawati, S.H., dan Natalie Anne Middleton telah mengakibatkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Nicholas James Carkeek (Pembanding). Adapun kerugian materiil adalah sejumlah Rp. 4.200.000.000,- (empat miliar dua ratus juta rupiah) yang terdiri dari Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah) yang merupakan biaya pemindahan dan penyerahan hak sewa atas objek "VILLA MOON 1" berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 927 tertanggal 31 Oktober 2016 dan Rp. 2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) yang merupakan biaya pemindahan dan penyerahan hak sewa atas objek "PURNAMA" berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 929 tertanggal 31 Oktober 2016 karena faktanya Nicholas James Carkeek (Pembanding) tidak pernah bermaksud untuk mengalihkan sewa dan tidak pernah menerima pembayaran apapun dari pemindahan dan pengalihan hak sewa atas objek "VILLA MOON 1" dan "PURNAMA". Di samping itu, rasa ketakutan dan trauma yang berkepanjangan yang dirasakan oleh Nicholas James Carkeek (Pembanding) atas tekanan yang dilakukan oleh Richard Thomas Pepper alias Rick dkk dan Asri Marviani, SH. serta teror dan kekerasan yang dilakukan oleh Richard Thomas Pepper alias Rick dkk merupakan kerugian immateriil yang semuanya itu dapat ditaksir sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);

Halaman 51 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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

Berdasarkan kronologis tersebut jelaslah bahwa Pembanding menandatangani Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 927, tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 929, tanggal 31 Oktober 2016 dalam tekanan dan paksaan, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1321 KUHPdata, yang menyebutkan : “Tiada ada suatu sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”

Dan pasal 1323 KUHPdata menyebutkan : “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian, merupakan alasan yang mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam perjanjian yang dibuat itu”

Dari ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 927, tanggal 31 Oktober 2016 dan Akta Pemindahan Hak Sewa dan Penyerahan Hak Sewa No. 929, tanggal 31 Oktober 2016 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Pembanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 316/Pdt.G/2017/PN.Dps, Tanggal 3 Juli 2018 ;

Mengadili Sendiri :

DALAM PROVISI :

Mohon terlebih dahulu Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dalam tindakan pendahuluan/provisional :

1. Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas :
  - a. “objek sengketa I / PURNAMA” berupa: sebuah bangunan rumah makan dan bar berikut turutannya terdiri dari lantai keramik, atap genteng, dinding tembok, pompa air listrik, listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 33.000 (tiga puluh tiga ribu) watt, air dari sumur bor, telepon nomor 0361-4733123; 0361-4730269; 0361-

Halaman 52 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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

4731232; terletak di Jalan Petitenget, Kerobokan Kelod, Kuta, Bali, yang didirikan diatas sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor: 4549, berdasarkan surat ukur tertanggal 15-6-2011, Nomor 04432/2011, dengan luas keseluruhan 1.500 M2 (seribu limaratus meter persegi), tercantum atas nama I WAYAN KARIARTA (Turut Tergugat I), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 50 Tahun 1995 tertanggal 16 Mei 1995;

- b. "Objek Sengketa II / VILLA MOON 1" berupa: sebuah bangunan rumah tinggal berikut turutannya terdiri dari lantai keramik, dinding tembok, atap genteng, listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 7.000 (tujuh ribu) watt, air dari sumur dengan pompa, beserta seluruh peralatan dan furniture, terletak di Jalan Petitenget, Kerobokan Kelod, Kuta, Bali, yang didirikan diatas sebagian dan sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor: 4549, berdasarkan surat ukur tertanggal 15-6-2011, Nomor 04432/2011, dengan luas keseluruhan 1.500 M2 (seribu limaratus meter persegi), tercantum atas nama I WAYAN KARIARTA (Turut Tergugat I);
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan/atau siapa saja pemegang hak daripadanya untuk mengosongkan, atau menjadikan status quo atas "objek Sengketa I / PURNAMA" dan "objek Sengketa II / VILLA MOON 1", bila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian Republik Indonesia;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di depan persidangan;
3. Menyatakan hukum Akta Sewa Menyewa atas "Objek Sengketa I / PURNAMA" antara Penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagaimana tersebut didalam Akta Nomor: 55, tertanggal 31 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn, Notaris di wilayah Kuta, Badung, adalah SAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM;
4. Menyatakan Hukum Akta Pelunasan Nomor: 28 April 2013, yang dibuat dihadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn, Notaris di wilayah Kuta, Badung, adalah SAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM;
5. Menyatakan hukum Akta Addendum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagaimana tersebut didalam Akta Nomor; 41, tertanggal 19 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan

Halaman 53 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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

RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn, Notaris di Wilayah Kuta, Badung, adalah SAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM;

6. Menyatakan hukum Akta Sewa Menyewa atas “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagaimana tersebut didalam Akta Nomor; 12, tertanggal 4 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan RICHARD YERRY PURNAMA, SH., M.Kn, Notaris di Wilayah Kuta, Badung, adalah SAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM;
7. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1”, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2016, yang dibuat dihadapan NI KADEK SINTAWATI, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan;
8. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa I / PURNAMA”, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 929, tertanggal 31 Oktober 2016, yang dibuat dihadapan NI KADEK SINTAWATI, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan;
9. Menyatakan hukum Akta Pemindahandan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa II/ VILLA MOON 1” antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana tersebut didalam Akta Nomor: 927, tertanggal 31 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan NI KADEK SINTAWATI, Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan adalah TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
10. Menyatakan Hukum Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas “Objek Sengketa I / PURNAMA” antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 929, tertanggal 31 Oktober 2016, yang dibuat dihadapan NI KADEK SINTAWATI, SH. M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Tabanan adalah TIDAK SAH, DIBATALKAN dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
11. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah satu-satunya pihak yang sah dan di lindungi sebagai pemegang hak sewa atas “Objek Sengketa I / PURNAMA” sebagaimana tersebut didalam Akta Nomor: 55, tertanggal

Halaman 54 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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

31 Oktober 2012, dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” sebagaimana tersebut di dalam Akta Nomor: 12, tertanggal 4 Oktober 2013, yang semuanya di buat di Hadapan RICHARD YERRY PURYATMA, SH., M.Kn, Notaris di Wilayah Kuta, Bandung;

12. Menyatakan Hukum segala bentuk perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan pihak lain terhadap “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” tanpa sepengetahuan atau seijin dari Penggugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal dengan segala akibat hukumnya;
13. Menyatakan hukum sah pengosongan dan menjadikan keadaan status quo terhadap “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1”;
14. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1”;
15. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya atas “Objek Sengketa I / PURNAMA” dan “Objek Sengketa II / VILLA MOON 1” tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan sepenuh dan seutuhnya kepada Penggugat dalam keadaan lasia dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan ini dibacakan bila perlu dengan bantuan aparat berwenang;
16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari kepada Penggugat atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
17. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
18. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (uit vorbar bijvooraad);
19. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, Pembanding mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Halaman 55 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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 Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya Dalam Provisi : Menolak Provisi Penggugat, Dalam Eksepsi : Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya dan Dalam Pokok Perkara : Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya, yang amar selengkapannya telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 316/Pdt.G /2017/PN Dps, tanggal 3 Juli 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan - keberatan Pembanding/Penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat, dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan yang pada dasarnya adalah keberatan terhadap seluruh pertimbangan hukum maupun seluruh amar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 316/Pdt.G /2017/PN Dps, tanggal 3 Juli 2018 dengan alasan karena majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 316/Pdt.G /2017/PN Dps tersebut telah melakukan suatu kesalahan hukum yang fatal dan keluar dari ketentuan hukum yang ada, sehingga majelis hakim dalam memberikan pertimbangan hukum dan putusan menjadi salah dan keliru, dengan telah mengemukakan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat isi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 316/Pdt.G /2017/PN Dps, tanggal 3 Juli 2018 tersebut, kemudian membaca dan meneliti memori banding dari Pembanding/Penggugat tersebut, serta memperhatikan kontra memori dari Tergugat I/Terbanding I, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana terurai dalam memori bandingnya yang pada pokok ternyata tidak ada hal - hal yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, akan tetapi keberatan - keberatan yang diterangkan Penggugat/Pembanding dalam memori banding tersebut hanyalah merupakan pendapat Pembanding/Penggugat sendiri, sedangkan semuanya telah

Halaman 56 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS



dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam putusannya tersebut, sehingga keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 316/Pdt.G /2017/PN Dps, tanggal 3 Juli 2018 telah tepat dan benar karenanya harus dipertahankan dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukumnya sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 316/Pdt.G /2017/PN Dps, tanggal 3 Juli 2018 harus dikuatkan;

Menimbang, karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Para Pembanding semula Para Penggugat sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Rechts reglement voor de Buiten Gewesten (Rbg), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 316/Pdt.G / 2017/PN Dps, tanggal 3 Juli 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Kamis, tanggal 1 Agustus 2019 oleh kami TJOKORDA RAI SUAMBA, SH, MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bali selaku Ketua Majelis dengan SUBYANTORO, SH., dan Dr.PUDJIASTUTI HANDAYANI, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan



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

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 12 Juni 2019, Nomor 75/Pen.Pdt/2019/PT.DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 8 Agustus 2019 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I WAYAN PAGEH, SH. MH., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim-hakim Anggota :

ttd

SUBYANTORO, SH.

ttd

Hakim Ketua,

ttd

TJOKORDA RAI SUAMBA, SH, MH.,

Dr.PUDJIASTUTI HANDAYANI, SH. MH.

Panitera Pengganti,

ttd

I WAYAN PAGEH, SH. MH.

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi ..... Rp. 10.000,00
2. Meterai ..... Rp. 6.000,00
3. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 134.000,00
- Jumlah .....Rp. 150.000,00
- ( Seratus lima puluh ribu rupiah ).-

Denpasar, 8 Agustus 2019

Untuk salinan resmi

Halaman 58 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/PT.DPS





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

Plh. Panitera

I GEDE IRIANA, SH.,MH.

Nip.196212311985031054

Halaman 59 dari 61, Putusan Perdata Nomor 75 /Pdt/2019/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)