



P U T U S A N

Nomor **172/Pdt.G/2015/PN.Dps**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

FABIO MARZIALI, Warga Negara Italia, laki-laki, umur 51 tahun, bertempat tinggal di VIA S Maria Delianima, Italy, saat ini berada di Bali, Indonesia, Pemegang Passport No. AA4505046, dalam hal ini memilih tempat kedudukan hukum pada kantor kuasanya:

- 1 J. Robert Khuana, SH.
- 2 Drs. I Ketut Ngastawa, SH.
- 3 Wayan Sudiarta, SH.
- 4 Haratua Silitonga, SH.

Advokat – Advokat dan advokat Magang dari Kantor Hukum Robert Khuana & Partners, berkedudukan di jalan Hayam Wuruk No. 206 C Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 27-2-2015, No. 344/Daf/2015; selanjutnya disebut PENGUGAT;

Lawan:

- 1 I NENGGAH RUMPEK, Laki-laki, agama Hindu, Pekerjaan Petani, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Kayu Aya No. 35 – Oberoi, Desa/Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
- 2 AGUS SUSILA WIRYA DINATA, SE., laki-laki, agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Kayu Aya No. 35 – Oberoi, Desa/Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

Dan

hal 1 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



NI KADEK PARTINI, Perempuan, umur 43 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Muding Sari No. 15 G, Lingkungan Jambe, Kelurahan Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TRI UTOMO WIRYANTONO, SH. Advokat dan Konsultan Hukum, yang berkantor pada Kantor Hukum Wiryantono, S.H. & Partners, beralamat di Jalan Raya Dalung No. 54 Kuta Utara (80361) Badung-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 April 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 14 April 2015, Nomor 584/Daf/2015, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT INTERVENSI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara, serta saksi-saksi kedua belah pihak;

Setelah melihat bukti-bukti surat kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Maret 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 2 Maret 2015 dalam Register Nomor 172/Pdt.G/2015/PN.Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG OBYEK PERKARA;

Objek perkara adalah sewa terhadap sebuah bangunan dengan fungsi toko sebagaimana diperjanjikan berdasarkan Akta Notaris No. 16 yang dibuat di Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH., Notaris di Kabupaten Badung dan addendum sebagaimana Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh Penggugat selaku pihak Penyewa dengan Tergugat II selaku Kuasa dari Tergugat I sebagai pihak yang menyewakan, yang terletak di Jalan Kayu Aya No. 35, Oberoi, Seminyak, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten badung, dengan ukuran panjang $\pm 11 \text{ m}^2$ dan lebar $\pm 6 \text{ m}^2$, selanjutnya disebut OBJEK SENGKETA;



POKOK PERKARA;

Bahwa adapun dasar-dasar dan alasan-alasan gugatan ini diajukan adalah sebagai berikut :

- 1 Bahwa pada tanggal 4 Desember 2013, Penggugat dengan persetujuan bersama dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II selaku kuasanya, telah menyewa berupa sebuah bangunan toko dengan ukuran panjang $\pm 11 \text{ m}^2$ dan lebar $\pm 6 \text{ m}^2$ berikut pemakaian halaman parkir didepan bangunan tersebut, terletak di Jalan Kayu Aya No. 35, Oberoi, Seminyak, yang menurut keterangan Tergugat II didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik No. 8328/ Kelurahan Kuta, yang luas keseluruhan berdasarkan surat ukur tertanggal 11-12-1999 No. 933/ 1999, seluas 598 m^2 , terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, terdaftar dalam Sertipikat tanda bukti haknya pada tanggal 15-05-2000 atas nama Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam Akta No. 16, tanggal 4 Desember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, Notaris di Badung, dimana dalam hal ini Tergugat II bertindak selaku Kuasa dari Tergugat I sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa tanggal 4 Desember 2013 sebagai pihak yang menyewakan;
- 2 Bahwa selanjutnya antara Tergugat II dengan Penggugat telah pula membuat Surat Perjanjian Kesepakatan lainnya pada tanggal 04 Desember 2013 yang mengatur mengenai jumlah harga sewa yang harus dibayarkan dan jangka waktu pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, perjanjian tersebut telah dibukukan dalam daftar tersendiri yang diadakan untuk itu dibawah Nomor: 5749/Pendaftaran/e013 (rangkap 2) oleh EDDY NYOMAN WINARTA, SH., Notaris di Badung;
- 3 Bahwa dalam Perjanjian Kesepakatan yang telah dibuat para pihak tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 4 Desember 2013, yaitu:
 - Pada tanggal 31 Januari 2014 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 300.000.000,00;
 - Pada tanggal 3 Maret 2015 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 350.000.000,00;

hal 3 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- Pada tanggal 3 Maret 2016 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 350.000.000,00;
 - Pada tanggal 3 Maret 2017 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 200.000.000,00;
 - Pada tanggal 3 Maret 2018 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 100.000.000,00;
- 4 Bahwa Penggugat untuk memenuhi ketentuan dalam perjanjian sewa, telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai syarat dari Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 4 Desember 2013, pembayaran mana telah diterima oleh Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013;
- 5 Bahwa menurut ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 yang mengatur:
- 1 Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
 - 2 Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu;
 - 3 Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- Berdasarkan hal tersebut diatas, dengan jelas dan terang menerangkan Pelaksanaan perjanjian ialah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja, sehingga pengingkaran dan/atau pembatalan kontrak secara sepihak dapat menimbulkan akibat hukum secara pidana maupun perdata bagi pihak yang membatalkan secara sepihak;
- 6 Bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013 yang mengatur mengenai jumlah yang harus dibayarkan dan jangka waktu pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, perjanjian tersebut telah dibukukan dalam daftar tersendiri yang diadakan untuk itu dibawah Nomor: 5749/Pendaftaran/e013 (rangkap 2) oleh



EDDY NYOMAN WINARTA, SH., Notaris di Badung, Penggugat dengan itikad baik berkeinginan untuk tetap menjalankan dan mentaati perjanjian yang telah dibuat dengan Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I, masing-masing: Akta No. 16, tanggal 4 Desember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, Notaris di Badung dan Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013, dan Penggugat akan melakukan pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013, dimana Penggugat diwajibkan untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I pada tanggal 31 Januari 2014 dan klien kami diberikan tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari sejak tanggal jatuh tempo pembayaran pelunasan, sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

- 7 Bahwa untuk maksud tersebut Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat II untuk dapat melakukan pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013, tetapi setiap kali Penggugat menghubungi Tergugat II, Tergugat II selalu menghindar dan tidak mau bertemu dengan Penggugat, dan juga melalui kuasanya Penggugat telah beberapa kali bersurat kepada Tergugat II yang pada pokoknya: Penggugat tidak pernah bermaksud dan menolak penghentian secara sepihak perjanjian a quo yang telah terjadi dengan atau tanpa alasan apapun dan patut diketahui bahwa perjanjian tersebut dilakukan berdasarkan keinginan bersama dengan itikad baik sehingga Penggugat berkeinginan untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana tersebut diatas;
- 8 Bahwa Penggugat sebagaimana juga dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013, juga mempunyai kewajiban “pada tanggal 3 Maret 2015 pihak kedua (Penggugat) akan membayar kepada pihak pertama sebesar Rp. 350.000.000,00”, untuk maksud tersebut Penggugat berkeinginan untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa yang telah disepakati dalam perjanjian yaitu sebesar Rp. 650.000.000,00;
- 9 Bahwa Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I melalui surat-suratnya sebagai balasan terhadap surat dari Penggugat melalui kuasanya selain secara tegas menolak menerima uang pembayaran sewa yang telah disepakati tetapi juga menyampaikan bahwa perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat I

hal 5 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



yang diwakili kuasanya yaitu Tergugat II yang dibuat di Notaris melalui Akta No. 16 dianggap batal oleh Tergugat II, tindakan mana dilakukan secara sepihak dan bukan atas kesepakatan para pihak dalam perjanjian;

10 Bahwa menurut Pasal 1234 KUHPerdara menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Kemudian Pasal 1235 KUHPerdara menyebutkan: “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan. Dari pasal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perikatan, pengertian “memberi sesuatu” mencakup pula kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan untuk memeliharanya hingga waktu penyerahannya. Prestasi dalam suatu perikatan tersebut harus memenuhi syarat-syarat:

- a Suatu prestasi harus merupakan suatu prestasi yang tertentu, atau sedikitnya dapat ditentukan jenisnya, tanpa adanya ketentuan sulit untuk menentukan apakah debetur telah memenuhi prestasi atau belum;
- b Prestasi harus dihubungkan dengan suatu kepentingan. Tanpa suatu kepentingan orang tidak dapat mengadakan tuntutan;
- c Prestasi harus diperbolehkan oleh Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum;
- d Prestasi harus mungkin dilaksanakan;

11 Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I yang tidak mau untuk menerima kewajiban pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 650.000.000,00, sehingga apabila dihubungkan dengan suatu kepentingan, sangat jelas sangat mengganggu kepentingan dari Penggugat selaku penyewa dari bangunan toko adalah bentuk dari wanprestasi;

12 Bahwa sebagai bukti ketaatan Penggugat untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan, dan karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mau menerima uang sewa, maka Penggugat telah menitipkan uang sewa dimaksud sebesar Rp.650.000.000 (enam ratus lima puluh juta) rupiah sebagai konsinyasi ke Pengadilan Negeri Denpasar;



- 13 Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian sewa sebagaimana di atur dalam Akta No.16, dibuat dihadapan Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH,Tanggal 4 Desember 2013 berikut Perjanjian Kesepakatan bersama yang dibuat Tanggal 4 Desember 2013, didasarkan pada kesepakatan bersama tanpa paksaan dan atau pengaruh serta berdasarkan itikad baik dari penggugat dan Tergugat I yang diwakili Tergugat II, dan uang sewa telah penggugat titipkan sebagai konsinyasi di Pengadilan Negeri Denpasar, maka patut kiranya Penggugat berhak untuk menempati Objek sengketa sesuai yang diperjanjikan;
- 14 Bahwa oleh karena gugatan penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan oleh pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbar Bij Vooraad) Walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi;
- 15 Bahwa untuk dapat dilaksanakannya Putusan Provisi dimaksud, patut kiranya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 secara tanggung renteng setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan provisi dijatuhkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon kiranya Pengadilan Negeri Denpasar, memanggil, memeriksa, dan memutus yang amar putusannya sebagai berikut:

DALAM PROVISI;

- 1 Memerintahkan Tergugat II selaku Kuasa dari Tergugat I atau pihak lain yang untuk menerima pembayaran dari Penggugat selaku Penyewa yang sah sebesar Rp. 650.000.000,00 selambat-lambatnya 7 hari sejak putusan dijatuhkan, sekalipun ada upaya hukum dari Tergugat I, Tergugat II atau pihak lain;
- 2 Menyatakan putusan provisi dapat dilaksanakan terlebih dahulu;
- 3 Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan provisi dijatuhkan.

DALAM POKOK PERKARA;

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

hal 7 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- 2 Menyatakan hukum Akta No. 16, tanggal 4 Desember 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, Notaris di Badung dan Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013 yang telah dibukukan dalam daftar tersendiri yang diadakan untuk itu dibawah Nomor: 5749/Pendaftaran/e013 (rangkap 2) oleh EDDY NYOMAN WINARTA, SH., Notaris di Badung adalah sah menurut hukum;
- 3 Menyatakan hukum bahwa Penggugat berhak untuk menempati objek sengketa untuk jangka waktu sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa No. 16 Tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta,SH.;
- 4 Menyatakan hukum bahwa Penggugat wajib membayar uang sewa sebesar dan tahapan pembayarannya dilakukan sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II, sebagaimana telah dibukukan di dalam daftar tersendiri yang diadakan untuk itu dibawah Nomor: 5749/Pendaftaran/e013 (rangkap 2) oleh Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, SH.;
- 5 Menyatakan hukum Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I yang tidak mau untuk menerima kewajiban pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 650.000.000,00 adalah wanprestasi;
- 6 Menyatakan hukum bahwa tindakan penggugat menitipkan /konsinyasi uang sebesar Rp. 650.000.000 (Enam ratus lima puluh juta) rupiah ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk pembayaran sewa objek sengketa sebagaimana telah diperjanjikan Penggugat dan Tergugat II sebagai kuasa dari Tergugat I adalah sah;
- 7 Menghukum Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I atau Tergugat I untuk menerima kewajiban pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 650.000.000, yaitu yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Denpasar, berikut pembayaran-pembayaran berikutnya sesuai yang telah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat II sebagai kuasa Tergugat I;

Atau, Apabila Majelis Hakim mempunyai pendapat dan pertimbangan hukum yang lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, untuk Penggugat datang menghadap dipersidangan Kuasa-kuasanya tersebut diatas, Untuk Tergugat I dan Tergugat II, hadir menghadap dipersidangan, kuasanya masing-masing bernama :



1. I Wayan Purwita, SH., 2. Ni Luh Ema Shelomita, SH., 3. AA. Made Dwi Prawidia, SH., advokat dan Konsultan Hukum, pada kantor WPA Bali Law Office, di jalan Gunung Salak Utara Lantai III No. 7 Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 05 Maret 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 16 Maret 2015, No. 435/Daf/2015 dan No. 436/Daf/2015;

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang diajukan oleh, Ni Kadek Partini, perempuan, umur 43 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di jalan Muding Sari No. 15 G, Lingkungan Jambe, Kelurahan Kerobokan Kaja, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, bernama : Tri Utomo Wiryantono, SH., Advokat dan Konsultan Hukum (NIA. PERADI 00.12154) yang berkantor pada kantor Hukum Tri Utomo Wiryantono, SH., & partners, beralamat di jalan Raya Dalung No. 54 Kuta Utara Badung Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 6 April 2015, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan No. Reg. 584/Daf/2015, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 20 April 2015 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini, yang isinya sebagai berikut:

I. TENTANG OBYEK PERKARA;

Mengenai sewa menyewa atas :

Sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang ± 11 M x lebar ± 6 M berikut pemakaian bersama halaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor : 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama I NENGAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal). Yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor: 35 Oberoi, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (selanjutnya disebut: "Obyek Perkara");

II. TENTANG PARA PIHAK

2.1. Penggugat Intervensi (Intervenient) adalah pemegang HAK SEWA dan PERPANJANGAN HAK SEWA atas obyek perkara, berdasarkan :

- a Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGAH RUMPEK (Pihak Pertama/Yang Menyewakan) dengan NI KADEK PARTINI (Pihak Kedua/Pihak Penyewa).

hal 9 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- b Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10 tanggal 10 Januari 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGAH RUMPEK (Pihak Pertama/Yang Menyewakan) dengan NI KADEK PARTINI (Pihak Kedua/Pihak Penyewa).

2.2. Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal (FABIO MARZIALI) dalam perkara aquo No. 172/Pdt.G/2015/PN.Dps. mendalilkan telah menyewa obyek perkara dari Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal (AGUS SUSILA WIRYA DINATA, SE.) selaku kuasa dari pemilik obyek perkara I NENGAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) berdasarkan Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal : Perpanjangan Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. berkedudukan di Kabupaten Badung;

2.3. Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal (I NENGAH RUMPEK) adalah pemilik obyek perkara;

2.4. Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal (AGUS SUSILA WIRYA DINATA, SE.) dalam perkara aquo No. 172/Pdt.G/2015/PN.Dps. selaku kuasa dari pemilik obyek perkara bertindak sebagai pihak yang menyewakan, berdasarkan Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal: Perpanjangan Sewa Menyewa;

III. TENTANG INTERVENSI

- 1 Bahwa obyek yang diperkarakan dalam perkara aquo No. 172/Pdt.G/2015/PN.Dps. adalah obyek yang sama dan telah disewa oleh Penggugat Intervensi berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10 tanggal 10 Januari 2014 ;
- 3.2. Bahwa oleh karena Penggugat Intervensi (Intervenient) memiliki hak dan kepentingan atas obyek perkara, maka untuk membela hak dan kepentingannya tersebut berdasarkan hukum Penggugat Intervensi (Intervenient) berhak ikut serta (intervensi) sebagai pihak ketiga (tussenkomst) dalam perkara aquo No. 172/Pdt.G/2015/PN.Dps;

IV. TENTANG POKOK PERKARA



- 4.1. Bahwa dalam gugatan perkara aquo (No. 172/Pdt.G/2015/PN.Dps.) Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mendalilkan bahwasanya Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal pada tanggal 4 Desember 2013 dengan persetujuan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang diwakili oleh Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal selaku kuasanya telah menyewa obyek perkara sebagaimana tertuang dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal : Perpanjangan Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. berkedudukan di Kabupaten Badung. Dimana dalam hal ini Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal bertindak selaku kuasa Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagaimana ternyata dari surat kuasa tanggal 4 Desember 2013 sebagai pihak yang menyewakan ;
- 4.2. Bahwa lebih lanjut Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mendalilkan antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal telah pula membuat surat perjanjian kesepakatan lainnya pada tanggal 04 Desember 2013 yang mengatur mengenai jumlah harga sewa yang harus dibayarkan dan jangka waktu pembayaran yang harus dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal kepada Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal;
- 4.3. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mendalilkan dalam perjalanannya Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal secara tegas menolak menerima uang pembayaran sewa dari Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan menyatakan perjanjian perpanjangan sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 batal;
- 4.4. Bahwa obyek yang diperkarakan dalam perkara aquo adalah obyek yang sama dan telah disewa oleh Penggugat Intervensi sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10 tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGHA RUMPEK selaku pihak Yang Menyewakan (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) dengan NI KADEK PARTINI selaku pihak Penyewa (Penggugat Intervensi);

hal 11 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- 4.5. Bahwa adanya perpanjangan sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang diwakili oleh Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal selaku kuasanya dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Halmana Tergugat Inten/ensi I/Penggugat Asal tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek perkara, karena Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal bukanlah Penyewa yang sebenarnya. Bahwa berdasarkan perjanjian awal (vide, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009) yang bertindak selaku Pihak Penyewa adalah Penggugat Intervensi, dan Penggugat Intervensi juga telah diberi HAK UTAMA (voorkeursrecht) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan) konform dengan Pasal 12 akta perjanjian;
- 4.6. Bahwa berdasarkan keterangan dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal, diperoleh informasi bahwa terbitnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 karena Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan itikad tidak baik mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (limapuluh persen) atas obyek perkara. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (memberikan keterangan tidak benar) yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Intervensi dan sebagai tindak lanjut Penggugat Intervensi telah melaporkan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal di Polda Bali;
- 4.7. Bahwa oleh karena terbitnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009 akibat dari "memberikan keterangan tidak benar" yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, terlebih lagi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek perkara. Dengan demikian Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian incasu syarat obyektif (vide, Pasal 1320 KUHPerdara) dan bertentangan dengan Pasal 1335 KUHPerdara, yang menyebutkan : "suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu



atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum". SEHINGGA sudah sepatutnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut dinyatakan tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada;

4.8. Bahwa disamping itu sampai saat ini obyek perkara masih dikuasai oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara melawan hukum, halmana mengakibatkan Penggugat Intervensi mengalami kerugian baik materiil dan immateriil. Oleh karenanya Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal patut dihukum untuk membayar ganti kerugian sebagai berikut :

Kerugian Materiil:

- Hilangnya kesempatan untuk menikmati bangunan sewa dan keuntungan bisnis sejak bulan Maret 2015 sebesar = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembayaran honor pengacara untuk mengurus perkara ini sebesar = Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Terkurasnya pikiran dan tenaga Penggugat Intervensi yang apabila ditafsir sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Total kerugian materiil (Rp. 600.000.000,- + Rp. 200.000.000,-) + kerugian immateriil (Rp. 500.000.000,-) = Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

4.9. Bahwa oleh karena obyek sengketa saat ini sedang dikuasai Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atau siapapun yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

4.10. Bahwa oleh karena Penggugat Intervensi masih meragukan itikad baik Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk memenuhi kewajiban hukumnya tersebut secara sukarela, maka Penggugat Intervensi mohon agar Tergugat

hal 13 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Intervensi I/Penggugat Asal dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hah keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

4.11. Bahwa Penggugat Intervensi adalah penyewa yang beritikad baik dan penyewa yang sah berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10 tanggal 10 Januari 2014, dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat Intervensi mendapatkan perlindungan hukum dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10 tanggal 10 Januari 2014 dinyatakan sah dan mengikat;

4.12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi ini didasarkan pada buktibukti otentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarbijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzet"), banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat Intervensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim Perkara No. 172/Pdt.G/2015/PN.Dps. yang memeriksa/mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10 tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Intervensi) adalah sah dan mengikat;
- 3 Menyatakan hukum Penggugat Intervensi adalah penyewa yang sah atas obyek perkara, yaitu : Sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang \pm 11 M x lebar \pm 6 M berikut pemakaian bersama halaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor: 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama



- I NENGAH RUMPEK, yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor : 35 Oberoi, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- 4 Menyatakan hukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten sebagai penyewa atas obyek perkara dan terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memberikan keterangan tidak benar pada Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013;
 - 5 Menyatakan hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal selaku kuasa dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal adalah tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada;
 - 6 Menghukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil total sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat Intervensi, yang harus dibayar oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 7 Menghukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek perkara tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
 - 8 Menghukum Tergugat intervensi i/Penggugat Asai membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2 000 000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
 - 9 Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarhijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzeft") banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
 - 10 Menghukum Para Tergugat Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

hal 15 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Atau, Penggugat Intervensi mohon putusan yang adil dan patut dalam peradilan yang baik ("ex aequo et bono");

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat asal/ Tergugat Intervensi I, memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal menolak seluruh gugatan Intervensi kecuali yang secara tegas diakui Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal;
- 2 Bahwa gugatan Penggugat Intervensi yang pada pokoknya menyatakan Penggugat Intervensi memiliki hak dan kepentingan atas obyek perkara sudah sepatutnyalah ditolak karena: Tergugat Intervensi I/ Penggugat asal pemegang hak sewa terhadap objek perkara, dan oleh karena gugatan intervensi ini bersifat premateur mengingat kepentingan Penggugat Intervensi belum terbukti dilanggar dengan pengajuan gugatan wanprestasi oleh Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal yang belum memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- 3 Bahwa gugatan intervensi menyatakan bahwa Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal perpanjangan sewa menyewa berdasarkan perbuatan melawan hukum dan itikad tidak baik adalah pernyataan yang premateur karena sampai perkara ini diperiksa tidak ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 dibuat atas dasar itikad tidak baik dan dibuat secara melawan hukum;
- 4 Bahwa gugatan intervensi mendalilkan Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal perpanjangan sewa menyewa antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III, sedangkan Penggugat Intervensi menyewa Objek Perkara berdasarkan Akta No. 10 tanggal 10 Januari 2014, dimana akta sebelumnya tidak pernah dibatalkan secara hukum, sehingga Akta No. 10 tanggal 10 Januari 2014 dibuat belakangan dan terhadap objek yang sama adalah didasari dengan itikad tidak baik, patut diketahui berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mengatur bahwa pembatalan terhadap suatu perjanjian, sepihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, terhadap pembatalan tersebut harus dimintakan kepada Pengadilan. Dan selama belum ada putusan dari Pengadilan yang membatalkan perjanjian dimaksud, maka perjanjian tersebut tetap berlaku



mengikat bagi kedua belah pihak, dan sampai saat ini Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal perpanjangan sewa menyewa tidak pernah ada pembatalan dari kedua belah pihak yang terikat atau pun pembatalan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan untuk menyatakan hal tersebut Tergugat Intervensi I/Penggugat asal beberapa kali telah menyampaikan secara tertulis kepada Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III dalam perkara pokok bahwa Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal tidak berkeinginan mengakhiri perjanjian sebagaimana diatur dalam Akta No.16 Tanggal 4 Desember 2013;

5 Bahwa terhadap Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal perpanjangan sewa menyewa antara Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi II/ Tergugat I Asal dan Tergugat Intervensi III/ Tergugat II Asal, para pihak mengaku “bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 04-04-2009 (empat April dua ribu sembilan), Nomor: 16, dibuat dihadapan TJIA FRANSISCA TERESA NILAWATI, Notaris di Denpasar, Pihak Kedua bersama dengan Nyonya NI KADEK PARTINI adalah pemegang hak sewa masing- masing seluas 50% (lima puluh persen) atas sebuah bangunan TOKO yang akan disebutkan dan diuraikan dibawah ini hingga berakhir pada tanggal 03-03-2015”;

6 Bahwa Akta No. 10 tanggal 10 Januari 2014 dibuat diantara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III dan tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat Intervensi I, sehingga gugatan intervensi a quo adalah tidak tepat sasaran atau dengan kata lain error in persona;

Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon kiranya Pengadilan Negeri Denpasar, memeriksa, dan memutus yang amar putusannya sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Intervensi, Tergugat I dan II asal/ Tergugat Intervensi II dan III juga mengajukan jawaban tertanggal 28 April 2015, sebagai berikut :

I TENTANG KEPENTINGAN MENGAJUKAN GUGATAN;

hal 17 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Bahwa Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III membenarkan kepentingan Penggugat Intervensi untuk terlibat sebagai penggugat dalam perkara ini karena Penggugat Intervensi adalah pihak yang paling dirugikan apabila perkara ini diputus tanpa keterlibatan Penggugat Intervensi sebagai salah satu pihak yang berperkara. Oleh karena itu Gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi sudah sepatutnya dikabulkan;

II TENTANG OBYEK PERKARA;

- 1 Bahwa memang benar obyek perkara adalah mengenai sewa menyewa atas sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang +11 M x Lebar + 6 M berikut pemakaian bersama halaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor : 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama I NENGHAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II/Tergugat I asal). Yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor 35 Oberoi Kelurahan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

III TENTANG PARA PIHAK;

- 3.1 Bahwa memang benar Penggugat Intervensi adalah pemegang hak sewa dan perpanjangan hak sewa atas obyek perkara, berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009 dan Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10 tanggal 10 Januari 2014, yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGHAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II) sebagai Pihak Pertama/Yang Menyewakan dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Intervensi) Pihak Kedua/Pihak Penyewa;
- 3.2 Bahwa memang benar FABIO MARZIALI (Tergugat I Intervensi/Penggugat Asal) menyewa obyek perkara dari AGUS SUSILA WIRYA DINATA, SE (Tergugat Intervensi III/Tergugat II asal) selaku kuasa dari pemilik obyek perkara I NENGHAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II/Tergugat I asal) berdasarkan akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal: Perpanjangan Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winata, SH. berkedudukan di Kabupaten Badung, hal ini dikarenakan Tergugat Intervensi I/Penggugat asal memanfaatkan ketidak



mengertian Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III mengenai hukum. Dan dikarenakan Tergugat Intervensi I /Penggugat asal dengan itikad tidak baik mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (lima puluh persen) atas obyek perkara dan berhak untuk melakukan perpanjangan sewa atas obyek perkara;

3.3 Bahwa memang benar I NENGAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II/ Tergugat I Asal) adalah pemilik obyek perkara;

3.4 Bahwa memang benar AGUS SUSILA WIRYA DINATA, SE (Tergugat Intervensi III/ Tergugat II asal) selaku kuasa dari pemilik obyek perkara bertindak sebagai pihak yang menyewakan, berdasarkan akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal : Perpanjangan Sewa Menyewa;

IV. TENTANG INTERVENSI;

4.1 Bahwa memang benar obyek yang diperkarakan dalam perkara aquo No. 172/ Pdt.G/2015/PN. Dps adalah obyek vana sama dan telah disewa oleh Penggugat Intervensi berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa No : 10 tanggal 10 Januari 2014.

4.2 Bahwa memang benar Penggugat Intervensi memiliki hak dan kepentingan atas obyek perkara, oleh karenanya berhak ikut serta (intervensi) sebagai pihak ketiga dalam perkara aquo No 172/Pdt.G/2015/ PN. Dps.

V. TENTANG POKOK PERKARA

5.1 Bahwa memang benar FABIO MARZIALI (Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal) menyewa obyek perkara dari AGUS SUSILA WIRYA DINATA, SE (Tergugat Intervensi III/Tergugat II asal) selaku kuasa dari pemilik obyek perkara I NENGAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II/Tergugat I asal) berdasarkan akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal : Perpanjangan Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winata, SH. berkedudukan di Kabupaten Badung, hal ini dikarenakan Tergugat Intervensi I/Penggugat asal memanfaatkan ketidak mengertian Tergugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi III mengenai hukum, dan dikarenakan Tergugat Intervensi I /Penggugat asal dengan itikad tidak baik mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (lima puluh persen) atas obyek perkara dan berhak untuk melakukan perpanjangan sewa atas obyek perkara.

hal 19 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



5.2 Bahwa memang benar Tergugat Intervensi III /Tergugat II Asal secara tegas menolak menerima uang pembayaran sewa dari Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal dan menyatakan perjanjian perpanjangan sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 BATAL dikarenakan :

- Tergugat Intervensi I /Penggugat asal dengan itikad tidak baik mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (lima puluh persen) atas obyek perkara dan berhak untuk melakukan perpanjangan sewa atas obyek perkara padahal kenyataannya yang memiliki hak sewa dan hak perpanjangan hak sewa adalah Penggugat Intervensi. sesuai Pasal 1335 KUHPerdata, yang menyebutkan : "suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum ";
- Dan karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata jo. Pasal 1335 KUHPerdata tersebut, maka perjanjian perpanjangan sewa menyewa antara Tergugat Intervensi I /Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi II / Tergugat I Asal dan/atau kuasanya Tergugat Intervensi III /Tergugat II Asal sebagaimana tertuang dalam Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 adalah tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada;

5.3 Bahwa memang benar obyek yang diperkarakan dalam perkara aquo No. 172/Pdt.G/2015/PN. Dps adalah obyek yana sama dan telah disewa oleh Penggugat Intervensi sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa No : 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa No : 10 tanggal 10 Januari 2014 yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II) sebagai Pihak Pertama/Yang Menyewakan dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Intervensi) Pihak Kedua/Pihak Penyewa.

5.4 Bahwa memang benar Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa



Menyewa atas obyek sengketa, karena Tergugat Intervensi I /Penggugat Asal bukanlah pihak Penyewa yang sebenarnya.

Bahwa memang benar berdasarkan perjanjian awal (vide, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal tanggal 4 April 2009) Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah memberikan HAK UTAMA (voorkeursrecht) kepada Penggugat Intervensi selaku Pihak Penyewa yang sebenarnya untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan) konform dengan Pasal 12 akta perjanjian;

5.5 Bahwa memang benar terbitnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013, dikarenakan itikad tidak baik Tergugat Intervensi I /Penggugat asal yang mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (lima puluh persen) dan mengatakan memiliki hak untuk memperpanjang perjanjian sewa menyewa atas obyek perkara. Namun kenyataannya hal tersebut adalah tidak benar, dimana Tergugat Intervensi I /Penggugat asal tidak memiliki kapasitas atauoun tidak berkompeten untuk melakukan perpanjangan sewa menyewa atas obyek perkara, sesuai Pasal 1335 KUHPerdara, yang menyebutkan : wsuatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum ".

5.6 Bahwa memang benar terbitnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal tanggal 4 April 2009 akibat dari "memberikan keterangan tidak benar" yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I /Penggugat Asal terlebih lagi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek perkara. Dengan demikian Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian incasu syarat obyektif (vide, Pasal 1320 KUHPerdara) dan bertentangan dengan Pasal 1335 KUHPerdara, yang menyebutkan : "suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum ";

5.7 Bahwa memang benar, sampai saat ini Tergugat Intervensi I /Penggugat Asal menguasai obyek sengketa;

hal21 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan Putusan Sela, tanggal 12 Mei 2015 Nomor 172/Pdt.Inv/2015/PN.Dps. yang pada pokoknya mengizinkan Penggugat Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Putu Gede Haryadi, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 April 2015, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat asal/Tergugat Intervensi I, kemudian Tergugat I dan II/Tergugat Intervensi II dan III mengajukan jawaban serta mengajukan gugatan Rekonvensi, tertanggal 21 Maret 2015, sebagai berikut;

I. DALAM KONVENSI.

A. Dalam Eksepsi dan Formalitas Perkara

- 1 Bahwa, dalam gugatannya, Penggugat DK / Tergugat DR telah mendalilkan adanya surat perjanjian berupa Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal perpanjangan sewa menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. Dalam halaman 2 akta tersebut, menyebutkan: "Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 04-04-2009 (empat April duaribu sembilan), Nomor: 16, dibuat di hadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, Notaris di Denpasar, Pihak Kedua bersama dengan Nyonya Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) adalah pemegang hak sewa masing-masing seluas 50% (lima puluh persen) atas sebuah bangunan TOKO yang akan disebutkan dan diuraikan dibawah ini hingga berakhir pada tanggal 03-03-2015 (tiga Maret duaribu limabelas)" - quod non --. Bahwa seharusnya jika didasarkan pada dalil Penggugat tersebut, NI KADEK PARTINI (PENGGUGAT INTERVENSI) SEHARUSNYA JUGA DIDUDUKKAN SEBAGAI PENGGUGAT, sehingga gugatan ini sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak, dalam hal ini yang berkedudukan sebagai Penggugat tidak lengkap (except/o plurium litis consortium);



- 2 Bahwa, posita/fundamentum petendi dalam gugatan Penggugat DK / Tergugat DR sebagaimana dijelaskan dalam bagian TENTANG OBJEK PERKARA pada halaman 2 (dua) disebutkan bahwa objek perkara adalah sewa terhadap sebuah bangunan yang diperjanjikan berdasarkan Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013. Dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut pada halaman 2 (dua) mendalilkan adanya Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 04-04-2009 (empat April dua ribu sembilan), Nomor: 16, dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, disebutkan bahwa "Fabio Marziali sebagai Pihak Kedua bersama dengan Nyonya Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) adalah pemegang hak sewa masing-masing seluas 50% (lima puluh persen) atas sebuah bangunan toko hingga sewa tersebut berakhir pada tanggal 03-03-2015 (tiga Maret dua ribu lima belas)." Bahwa FAKTANYA tidak ada Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 04-04-2009 (empat April dua ribu sembilan), Nomor: 16, yang dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, yang mendalilkan hal sebagaimana disebutkan dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013, dan APA YANG DIDALILKAN DALAM AKTA TERSEBUT ADALAH TIDAK BENAR, SEHINGGA YANG MENJADI DASAR DARI GUGATAN PENGGUGAT DK / TERGUGAT DR DALAM POSITA/FUNDAMENTUM PETENDI DALAM GUGATAN TERSEBUT MENJADI TIDAK JELAS / KABUR, sehingga gugatan ini sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur / tidak jelas (obscuur libel);
- 3 Bahwa, akta yang benar dan nyata ada terkait dengan obyek sewa berupa toko yang dalilkan Penggugat DK / Tergugat DR adalah Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18-04-2009 (Delapan Belas April duaribu sembilan), Nomor: 16, yang dibuat di hadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati. Dalam akta tersebut yang berkedudukan sebagai penyewa adalah NI KADEK PARTINI (PENGGUGAT INTERVENSI) sebagaimana diuraikan dalam halaman 1 Akta tersebut, sama sekali tidak menvertakan pihak lain sebagai penyewa, apalagi menyebutkan Penggugat DK / Tergugat DR sebagai salah satu pihak. Sehingga Penggugat DK / Tergugat DR dalam hal ini TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDI IN JUDICIO) sehingga gugatan ini sudah

hal 23 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima karena diskualifikasi (eksepsi diskualifikasi/gemis aanhoedanigheid);

- 4 Bahwa, dalam perjanjian yang dituangkan dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut Penggugat DK / Tergugat DR telah sedemikian rupa memberikan keterangan palsu dan/atau tidak benar kepada Tergugat II DK / Penggugat II DR dan kepada pihak notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, sehingga Tergugat II DK / Penggugat II DR mempercayai bahwa Penggugat DK / Tergugat DR adalah pihak yang berhak untuk melakukan perpajakan perjanjian sewa sehingga kemudian mau menandatangani Akta Notaris No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. PENGGUGAT DK / TERGUGAT DR DALAM HAL INI TELAH MELAKUKAN PENIPUAN DALAM PROSES PEMBUATAN PERJANJIAN YANG KEMUDIAN DITUANGKAN DALAM AKTA NO. 16 TANGGAL 4 DESEMBER 2013, SEHINGGA GUGATAN INI SUDAH SEHARUSNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA ADANYA PENIPUAN (EXCEPTIO DOU MAU). Oleh karenanya, telah nyata terdapat kesalahan fatal dalam Gugatan Penggugat DK / Tergugat DR tersebut, yang membawa konsekuensi hukum: Gugatan Penggugat DK / Tergugat DR tersebut sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);

B. DALAM POKOK PERKARA.

- 1 Bahwa, semua yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini, sehingga sepanjang relevan berlaku pula pada bagian Pokok Perkara ini;
- 2 Bahwa, Para Tergugat DK / Penggugat DR menyangkal dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang secara tegas diakui;
- 3 Bahwa, Tergugat I DK / Penggugat I DR adalah pemegang hak yang sah atas sebuah bangunan toko dengan ukuran panjang + 11 m x Lebar + 6 m yang didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah hak milik No. 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 m², atas nama I Nengah Rumpok (Tergugat I DK / Penggugat I DR) yang terletak di Jin



Kayu Aya No. 35 Oberoi Kelurahan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

- 4 Bahwa Tergugat I DK / Penggugat I DR pada tanggal 18 April 2009 telah membuat kesepakatan untuk menyewakan bangunan toko tersebut di atas kepada Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009, sehingga kesepakatan tersebut mengikat para pihak. Perjanjian mana Tergugat II DK / Penggugat II DR tidak diikutsertakan di dalamnya;
- 5 Bahwa, berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009 tersebut, jangka waktu perjanjian berlaku hingga 1 Maret 2015;
- 6 Bahwa, kesepakatan tersebut merupakan kesepakatan antara Tergugat I DK / Penggugat I DR sebagai Pihak Yang Menyewakan dan Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai Pihak Penyewa, dan tidak menyebutkan adanya pihak lain;
- 7 Bahwa, pada tanggal 4 Desember 2013 Tergugat II DK / Penggugat II DR kemudian mengadakan Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa dengan Penggugat DK / Tergugat DR yang kemudian dituangkan dalam Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013, perjanjian mana didasarkan atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009. Dimana Tergugat II DK / Penggugat II DR mengadakan perjanjian tersebut atas ketidaktahuannya dan akibat adanya pernyataan yang tidak benar dan menyesatkan dari Penggugat DK / Tergugat DR bahwa dirinya sebagai pihak yang berhak atas bangunan toko yang menjadi obyek perjanjian sewa. Perlu ditambahkan bahwa Tergugat II DK tidak hadir dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Sewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 (perjanjian pokok) sehingga mempercayai begitu saja keterangan Tergugat DR;
- 8 Bahwa, pembuatan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut DIDASARKAN ATAS ITIKAD TIDAK BAIK DARI PENGGUGAT DK / TERGUGAT DR, karena untuk melakukan perpanjangan sewa Penggugat DK / Tergugat DR

hal 25 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



mendalilkan dirinya sebagai pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen) atas bangunan TOKO yang merupakan obyek sengketa, hak mana tidak pernah dimiliki oleh Penggugat DK / Tergugat DR. Sehingga Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut tidak mempunyai akibat hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan: "Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan";

9 Bahwa, Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013, tersebut didasarkan atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009 tersebut merupakan perjanjian antara pihak I Nengah Rumpek (Tergugat I DK / Penggugat I DR) sebagai pihak yang menyewakan dengan pihak Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai pihak penyewa. Tindakan Penggugat DK / Tergugat DR dengan menyatakan diri sebagai pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen) atas bangunan TOKO yang merupakan obyek sengketa tersebut BERTENTANGAN DENGAN ASAS PERSONALIA / ASAS KEPRIBADIAN SUATU PERJANJIAN, sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdata yang menyatakan : "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri" dan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan : "Persetujuan hanya beriakku antara pihak-pihak yang membuatnya". Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut perjanjian hanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian, sehingga Penggugat DK / Tergugat DR TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGADAKAN PERJANJIAN PERPANJANGAN SEWA MENYEWAWA, karenanya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut adalah tidak sah, batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;

10 Bahwa, Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut dibuat antara Agus Susila Wirya Dinata SE (Tergugat II DK / Penggugat II DR) sebagai pihak yang menyewakan

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)



dengan Fabio Marziali (Penggugat DK / Tergugat DR) sebagai pihak penyewa yang didasarkan atas itikad tidak baik dari pihak Penggugat DK / Tergugat DR yang telah memberikan informasi yang tidak benar bahwa ia sebagai pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen) atas bangunan TOKO yang merupakan obyek sengketa, SEHINGGA ADA CACAT PADA KEHENDAK PARA PIHAK YANG MENYEBABKAN KESEPAKATAN DAN PERBUATAN HUKUM DALAM HAL INI BERUPA PEMBUATAN AKTA YANG TELAH DILAKUKAN MENJADI TIDAK BERKEKUATAN HUKUM DAN DAPAT DIBATALKAN sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan : "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan". Perbuatan mana bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yang mensyaratkan : "kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya", yang merupakan syarat subyektif sahnya perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif tersebut dapat dibatalkan, sehingga Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut adalah tidak sah dan dapat dibatalkan;

11 Bahwa, pembuatan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut telah melanggar asas itikad baik karena didasarkan atas informasi yang tidak benar yang diberikan oleh Penggugat DK / Tergugat DR yang mendalilkan bahwa ia adalah pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen) atas bangunan TOKO yang merupakan obyek sengketa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan : "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Itikad baik ini tidak hanya harus dilaksanakan setelah perjanjian dibuat, tetapi harus dilaksanakan dari awal pembuatan perjanjian, sehingga Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut adalah tidak sah, batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan;

12 Bahwa, sebagaimana telah diuraikan pada butir ke-10 di atas, Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013

hal 27 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



tersebut dilaksanakan atas itikad tidak baik karena didasarkan atas informasi yang tidak benar sehingga sebab yang mendasari perjanjian ini adalah suatu SEBAB YANG TIDAK HALAL ATAU TERLARANG, hal ini bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, yang salah satunya mensyaratkan : "suatu sebab yang tidak terlarang", yang merupakan syarat obyektif sahnya perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif tersebut adalah batal demi hukum, sehingga Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian gugatan Penggugat tetanggal 2 Maret 2015 tersebut tidak mempunyai dasar hukum dan tidak beralasan, sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM REKONVENSI:

- 1 Bahwa, semua yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi dan bagian Pokok Perkara merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini, sehingga sepanjang relevan berlaku pula pada bagian Rekonvensi ini;
- 2 Bahwa, karena Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut bertentangan dengan syarat subyektif sahnya perjanjian, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan akta tersebut tidak sah dan dibatalkan;
- 3 Bahwa, karena Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut bertentangan dengan syarat obyektif sahnya perjanjian, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan akta tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
- 4 Bahwa, sampai dengan saat ini Penggugat DK / Tergugat DR masih menguasai secara tidak sah dan melawan hukum bangunan toko yang menjadi obyek sengketa, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa tindakan penguasaan obyek sengketa oleh Penggugat DK / Tergugat DR adalah perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum;

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)



- 5 Bahwa, dengan berakhirnya masa berlakunya Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18-04-2009 (delapan belas April dua ribu sembilan), Nomor: 16, pada tanggal 3 Maret 2015, sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", sebagai pelaksanaan Pasal 12 Akta Perjanjian tersebut yang menyatakan bahwa pihak Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai pihak penyewa mempunyai HAK UTAMA (VOORKEURSRECHT) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan), pada tanggal 10 Januari 2015, pihak Tergugat I DK / Penggugat I DR telah mengadakan Pejanjian Perpanjangan Hak Sewa dengan Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) yang dituangkan dalam Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10 Tanggal 10 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar. Sehingga Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) tetap merupakan pemegang hak sewa atas bangunan toko yang merupakan obyek sengketa;
- 6 Bahwa, penguasaan obyek sengketa oleh Penggugat DK / Tergugat DR adalah perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menghukum Penggugat DK / Tergugat DR untuk segera menyerahkan bangunan toko yang menjadi obyek sengketa dimaksud tanpa syarat apapun kepada Penggugat Intervensi dalam keadaan kosong secara sukarela dan jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;
- 7 Bahwa, agar Penggugat DK / Tergugat DR tidak menunda-nunda penyerahan obyek sengketa, maka sudah sepatutnya Penggugat DK / Tergugat DR dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya atau kelalaiannya untuk memenuhi kewajiban hukumnya untuk menyerahkan bangunan toko yang menjadi obyek sengketa dimaksud tanpa syarat apapun kepada Penggugat Intervensi

hal 29 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



dalam keadaan kosong secara sukarela dan jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

- 8 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarbijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzet"), banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Atas dasar hal-hal dan uraian-uraian tersebut di atas, Para Tergugat DK / Para Penggugat DR mohon agar setelah memeriksa perkara ini Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi;

A. Dalam Eksepsi;

- 1 Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat DK / Para Penggugat DR untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan hukum bahwa Penggugat DK / Tergugat DR tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan.

B. Dalam Pokok Perkara;

Menolak gugatan Penggugat DK / Tergugat DR untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat DK / Tergugat DR tidak dapat diterima.

II. Dalam Rekonvensi;

- 1 Mengabulkan gugatan Para Tergugat DK / Para Penggugat DR seluruhnya.
- 2 Menyatakan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tidak sah, batal demi hukum atau dibatalkan atau dinyatakan tidak pernah ada.
- 3 Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10 tanggal tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGGAH RUMPEK (Penggugat DR /Tergugat I Asal) dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Intervensi) adalah sah dan mengikat;



- 4 Menyatakan hukum tindakan Penggugat DK/Tergugat DR yang menguasai tanah dan bangunan sengketa adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menghukum Tergugat DR/Penggugat Asal atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
- 6 Menghukum Penggugat DK / Tergugat DR untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya atau kelalaiannya untuk memenuhi kewajiban hukumnya untuk menyerahkan bangunan toko yang menjadi obyek sengketa dimaksud tanpa syarat apapun kepada Penggugat Intervensi dalam keadaan kosong secara sukarela dan jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
- 7 Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarbijsvoorraad") walaupun ada perlawanan ("verzet"), banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menghukum Penggugat DK / Tergugat DR untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat asal/Tergugat Intervensi I, Penggugat Intervensi mengajukan Eksepsi, jawaban dan gugatan Rekonvensi, tertanggal 21 Mei 2015, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

PENGUGAT ASAL/TERGUGAT INTERVENSI I TIDAK MEMILIKI KAPASITAS ATAU TIDAK BERKOMPETEN SEBAGAI PENGUGAT DALAM PERKARA AQUO;

- 1 Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, SH. didalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki

hal 31 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona ;

- 2 Bahwa Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I tidak tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten sebagai Penggugat dalam perkara aquo, karena :
 - 2 sebenarnya, halmana berdasarkan berdasarkan perjanjian awai (vide, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009) yang bertindak selaku Pihak Penyewa adalah Penggugat Intervensi, dan Penggugat Intervensi juga telah diberi HAK UTAMA (voorkeursrecht) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan) konform dengan Pasal 12 akta perjanjian;
 - 2 Bahwa terbitnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan antara Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III selaku kuasa dari Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II. berdasarkan pengakuan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III terjadi karena itikad tidak baik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I yang memberikan keterangan tidak benar dan mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (limapuluh persen) atas obyek perkara;
 - 3 Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I bukanlah Penyewa obyek perkara yang Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I terbukti cacat formil sehingga konsekuensi yuridisnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

- 1 Bahwa uraian pada bagian eksepsi agar tidak terjadi pengulangan pada bagian pokok perkara mi. maka segala uraian bagian eksepsi tersebut dianggap masuk dan terurai pula menjadi satu kesatuan dengan uraian pada bagian pokok perkara ini;



- 2 Bahwa Penggugat Intervensi menolak dalil-dalil gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I. kecuali apa yang telah diakuinya secara tegas;
- 3 Bahwa Penggugat Intervensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I point 1 s/d 15, dengan alasan :
 - 3.1. Bahwa Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I bukanlah Penyewa obyek perkara yang sebenarnya halmana berdasarkan berdasarkan perjanjian awal (vide, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009) yang bertindak selaku Pihak Penyewa adalah Penggugat Intervensi. dan Penggugat Intervensi juga telah diberi HAK UTAMA (voorkeursrecht) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan) konform dengan Pasal 12.
 - 3.2 Bahwa perpanjangan sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat I Asal/ Tergugat Intervensi II yang diwakili oleh Tergugat II Asal Tergugat Intervensi III selaku kuasanya dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 adalah merupakan perbuatan melawan hukum Halmana Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek perkara. karena Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal bukanlah Penyewa yang sebenarnya;
 - 3.3. Bahwa terbitnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan antara Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I dengan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III selaku kuasa dari Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II. berdasarkan pengakuan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III terjadi karena itikad tidak baik Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I yang memberikan keterangan tidak benar dan mengaku tegas; sebagai pemegang hak sewa 50% (hmapuluh persen) atas obyek perkara. Halmana sesuai dengan pernyataan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/ Tergugat Intervensi III sebagaimana jawabannya terhadap gugatan intervensi tertanggal 28 April 2015 hal. 3 s/d hal. 6;

hal 33 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- 4 Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I untuk selain dan selebihnya tidak perlu Penggugat Intervensi tanggapi lagi, disamping karena ditolak dengan tegas dan juga karena dalil gugatan tersebut tidak berdasar;

DALAM REKONPENSI

- 1 Bahwa apa yang terurai dalam Kompensi merupakan satu kesatuan dalam Rekonpensi;
- 2 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 157 dan 158 R.Bg. maka Penggugat Intervensi mengajukan gugat balik/Rekonpensi dan selanjutnya disebut juga sebagai Penggugat Rekonpensi, dan Penggugat asal untuk selanjutnya disebut juga sebagai Tergugat Rekonpensi ;
- 3 Bahwa Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi adalah pemegang HAK SEWA dan PERPANJANGAN HAK SEWA yang sah atas obyek perkara, berdasarkan :
 - a. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar). antara : I NENGHAH RUMPEK (Pihak Pertama/Yang Menyewakan) dengan NI KADEK PARTI NI (Pihak Kedua/ Pihak Penyewa).
 - b. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10 tanggal 10 Januari 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGHAH RUMPEK (Pihak Pertama/Yang Menyewakan) dengan NI KADEK PARTINI (Pihak Kedua/ Pihak Penyewa);
- 4 Bahwa adapun yang menjadi obyek sewa (incasu Obyek Perkara) adalah : Sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang ± 11 M x lebar ± 6 M berikut pemakaian bersama haiaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama I NENGHAH RUMPEK (Tergugat I Asal/ Tergugat Intervensi II). Yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor : 35 Oberoi. Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung Provinsi Bali;
- 5 Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I mendalilkan bahwasanya telah menyewa obyek perkara dari Tergugat II

Disclaimer



Asal/Tergugat Intervensi III (AGUS SUSILA WIRYA DINATA, SE.) selaku kuasa dari pemilik obyek perkara I NENGAH RUMPEK (Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II) berdasarkan Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihai : Perpanjangan Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, SH Notaris berkedudukan di Kabupaten Badung;

- 6 Bahwa ternyata obyek yang disewa oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I (vide, Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihai : Perpanjangan Sewa Menyewa) adalah obyek yang sama dan telah disewa oleh Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor ; 16 tanggal 4 April 2009 jo Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10 tanggal tanggal 10 Januari 2014 ;
- 7 Bahwa terbitnya Akta No 16 tanggal 4 Desember 2013 perihai : Perpanjangan Sewa Menyewa tersebut adaiah merupakan perbuatan melawan hukum. Halmana Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi i tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek perkara. karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I bukanlah Penyewa yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan perjanjian awal (vide, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009) yang bertindak selaku Pihak Penyewa yang sah adalah Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi, dan Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi juga telah diberi HAK UTAMA (voorkeursrecht) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan) konform dengan Pasal 12 akta perjanjian;

- 8 Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat intervensi III terbitnya Akta No 16 tanggal 4 Desember 2013 perihai Perpanjangan Sewa Menyewa tersebut terjadi karena itikad tidak baik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I yang memberikan keterangan tidak benar dan mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (limapuluh persen) atas obyek perkara. Halmana sesuai dengan pernyataan Tergugat I Asal/

hal 35 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III sebagaimana jawabannya terhadap gugatan intervensi tertanggal 28 April 2015 hal. 3 s/d hal. 6 ;

- 9 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (memberikan keterangan tidak benar) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi/Penggugat Intervensi dan sebagai tindak lanjut Penggugat Rekonsensi/Penggugat Intervensi telah melaporkan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I di Polda Bali;
- 10 Bahwa oleh karena terbitnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009 akibat dan "memberikan keterangan tidak benar" yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, terlebih lagi Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek perkara. Dengan demikian Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian incasu syarat obyektif (vide, Pasal 1320 KUHPerdara) dan bertentangan dengan Pasal 1335 KUHPerdara, yang menyebutkan "suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum". SEHINGGA sudah sepatutnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut dinyatakan tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada;
- 11 Bahwa disamping itu sampai saat ini obyek perkara masih dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I secara melawan hukum, halmana mengakibatkan Penggugat Rekonsensi/Penggugat Intervensi mengalami kerugian baik materiil dan immateriil Oleh karenanya Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I patut dihukum untuk membayar ganti kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :



- Hilangnya kesempatan untuk menikmati bangunan sewa dan keuntungan bisnis sejak bulan Maret 2015 sebesar = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembayaran honor pengacara untuk mengurus perkara ini sebesar = Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Kerugian Immateriil :

Terkurangnya pikiran dan tenaga Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi yang apabila ditafsir sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Total kerugian materiil (Rp. 600.000.000,- + Rp. 200.000.000,-) + kerugian immateriil (Rp 500 000 000 -) = Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I secara kontan dan sekaligus secepat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

12 Bahwa oleh karena obyek sengketa saat ini sedang dikuasai Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I secara melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I atau siapapun yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

13 Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi masih meragukan itikad baik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I untuk memenuhi kewajiban hukumnya tersebut secara sukarela, maka Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi mohon agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

14 Bahwa Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi adalah penyewa yang beritikad baik dan penyewa yang sah berdasarkan Akta Perjanjian

hal 37 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10 tanggal 10 Januari 2014, dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi mendapatkan perlindungan hukum dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10 tanggal 10 Januari 2014 dinyatakan sah dan mengikat;

15 Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarbijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzet"), banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi/Penggugat intervensi mohon kepada Majelis Hakim Perkara yang memeriksa/mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Penggugat Intervensi untuk seuruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konpensi :

- Menolak gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi;

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10 tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati. SH (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGHA RUMPEK (Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II) dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi) adalah sah dan mengikat;



- 3 Menyatakan hukum Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi adalah penyewa yang sah atas obyek perkara, yaitu : Sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang ± 11 M x lebar ± 6 M berikut pemakaian bersama haiaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana didirikan diatas sebagian dan sebidang tanah Hak Milik Nomor : 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama I NENGGAH RUMPEK, yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor 35 Oberoi, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- 4 Menyatakan hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten sebagai penyewa atas obyek perkara dan terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memberikan keterangan tidak benar pada Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013;
- 5 Menyatakan hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH.. antara Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III selaku kuasa dari Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II adalah tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada;
- 6 Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil total sebesar Rp. 1.300.000 000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi. yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 7 Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek perkara tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
- 8 Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)

hal 39 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

- 9 Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarbijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzet") banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi:

Menghukum Penggugat Asal/Tergugat Rekonpensasi/Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Penggugat Intervensi/Penggugat Rekonpensasi mohon putusan yang adil dan patut dalam peradilan yang baik ("ex aequo et bono");

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonpensasi Penggugat Intervensi tersebut, Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I memberi tanggapan tertanggal 19 Mei 2015, yang isinya sebagai berikut :

I Dalam Eksepsi;

- 1 Gugatan Penggugat Intervensi Kabur;

Bahwa apabila dicermati secara seksama gugatan Penggugat Intervensi tidak menerangkan dan/atau menjelaskan dalam perihal gugatan aquo merupakan gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan wanprestasi;

Hal tersebut merupakan suatu yang penting guna memperjelas arah perkara dan pembuktian, serta merupakan suatu syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;

2. Gugatan Penggugat Intervensi Kurang Pihak;

- a Bahwa gugatan Penggugat Intervensi dalam petitum angka 5 yang menyatakan: "menyatakan hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., antara Tergugat Intervensi 1/ Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal selaku kuasa dari Tergugat Intervensi II/ Tergugat I Asal adalah tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada", maka berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnyalah Notaris diikut



sertakan dalam sengketa ini, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Intervensi kurang pihak;

- b Bahwa apabila gugatan intervensi dibaca secara seksama, pada angka 4.8 dan 4.9 Penggugat Intervensi menerangkan bahwa yang menguasai obyek sengketa adalah Tergugat Intervensi 1/ Penggugat Asal, tetapi pada kenyataannya fakta riil dilapangan bahwa obyek sengketa saat ini telah dibagi 2, dimana disatu sisi disewa oleh Tergugat Intervensi 1/ Penggugat Asal, dan disisi lainnya disewa oleh orang lain dan dijadikan toko dengan nama toko BONA, sehingga sudah sepatutnyalah penggugat juga mengikut sertakan pemilik hak sewa dari toko BONA sebagai pihak dalam perkara ini;

II Dalam Pokok Perkara

- 1 Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat Intervensi 1/Penggugat asal dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
- 2 Bahwa Tergugat Intervensi 1/ Penggugat Asal menolak seluruh dalil gugatan Intervensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat Intervensi I, dalam jawaban gugatan intervensi ini;
- 3 Bahwa terhadap gugatan intervensi angka 4.1 dan 4.2, dapat ditanggapi sebagai berikut : Bahwa pada tanggal 4 Desember 2013, Tergugat Intervensi 1/ Penggugat Asal dengan persetujuan bersama dengan Tergugat Intervensi II/ Tergugat I Asal yang diwakili oleh Tergugat III/ Tergugat II asal selaku kuasanya, telah menyewa berupa sebuah bangunan toko dengan ukuran panjang \pm 11 m2 dan lebar \pm 6 m2 berikut pemakaian halaman parkir di depan bangunan tersebut terletak di jalan Kayu Aya No. 35, Oberoi, Semmyak, yang menurut keterangan Tergugat III /Tergugat II Asal didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik No. 8328/ Kelurahan Kuta, yang luas keseluruhan berdasarkan surat ukur tertanggal 11-12-1999 No. 933/ 1999, seluas 598 m2, terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, terdaftar dalam sertifikat tanda bukti haknya pada tanggal 15-05-2000 atas nama Tergugat Intervensi II/ Tergugat I Asal, sebagaimana

hal 41 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN 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)



tertuang dalam Akta No. 16, tanggal 4 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Notyaris Eddy Nyoman Winarta, Notaris di Badung, dimana dalam hal ini Terugat Intervensi III/ Tergugat II bertindak selaku kuasa dari Tergugat Intervensi II/ Tergugat I sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa tanggal 4 Desember 2013 sebagai pihak yang menyewakan;

Bahwa selanjutnya antara Tergugat Intervensi III/ Tergugat II Asal dengan Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal telah pula membuat Surat Perjanjian Kesepakatan lainnya pada tanggal 04 Desember 2013 yang mengatur mengenai jumlah harga sewa yang harus dibayarkandan jangka waktu pembayaran yang harus dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal kepada Tergugat Intervensi II/Tergugat I asal, perjanjian tersebut telah dibukukan dalam daftar tersendiri yang diadakan untuk itu dibawah Nomor: 5749/Pendaftaran/e013 (rangkap 2) oleh EDDY NYOMAN WINARTA, SH., Notaris di Badung;

- 4 Bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi angka 4.3, adalah sebagai berikut : Bahwa berdasarkan Pasal 1266 K i t a b Undang-undang Hukum Perdata, yang pada pokoknya mengatur bahwa pembatalan terhadap suatu perjanjian, sepihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, terhadap pembatalan tersebut harus dimintakan kepada Pengadilan. Dan selama belum ada putusan dari Pengadilan yang membatalkan perjanjian dimaksud, maka perjanjian tersebut tetap berlaku mengikat bagi kedua belah pihak, mengingat selama i n i sampai gugatan Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal diajukan Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal tidak pernah memberikan persetujuan untuk pembatalan dan Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 belum ada putusan pengadilan yang amarnya memutus untuk membatalkan perjanjian tersebut, demikian pula Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah memenuhi kewajiban untuk melakukan pembayaran uang sewa sebagaimana ditentukan dalam perjanjian meski Tergugat Intervensi II/Tergugat I asal tidak mau menerimanya, tetapi untuk menunjukkan itikad baiknya uang sewa tersebut telah Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal konsinyasikan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;
- 5 Bahwa terhadap gugatan intervensi angka 4.4 dan 4.5, dapat ditanggapi sebagai berikut : bahwa Tergugat Intervensi I/ Penggugat Asal, dalam Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013, yang pada



pokoknya menerangkan Tergugat Intervensi II / Tergugat I asal melalui Tergugat Intervensi III/Tergugat II asal mengakui Tergugat 1/ Penggugat Asal sebagai pemegang hak sewa 50% atas obyek sengketa, pengakuan mana tidak pernah disangkal atau dibatalkan oleh Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan/atau Tergugat Intervensi III / Tergugat II asal;

Bahwa pemberian hak perpanjangan sewa dari obyek sengketa adalah merupakan hal mutlak dari pemilik lahan yang notabene adalah Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal untuk dapat melakukan sewa dengan siapa saja, Hak Utama hanya sebatas memberikan prioritas kepada pemegang hak terdahulu, tetapi biula tidak tercapai kesepakatan pemilik tanah secara peraaaturan perundang-undangan diberikan hak untuk melakukan sewa dengan pihak lainnya;

- 6 Bahwa terhadap gugatan intervensi angka 4.7, adalah tidak benar dan dapat ditanggapi sebagai berikut : bahwa Tergugat Intervensi 1/memiliki kapasitas dan kompetensi untuk menandatangani Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013, hal mana juga telah diakui oleh Tergugat Intervensi III/ Tergugat II asal yang merupakan kuasa dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I asal dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013, akta mana sampai dengan saat ini belum pernah dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

- III Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, dan 4.12 dapat ditanggapi sebagai berikut : Bahwa oleh karena alasan Penggugat Iintervensi untuk ganti kerugian, meminta pengosongan objek sengketa, dan uit voorbaar bij vooraad tidak cukup, serta permintaan uit voorbaar bij vooraad tidak disertai dengan adanya jaminan sebagaimana SEMA RI No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil, maka dalil gugatan Penggugat angka 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, dan 4.12, sudah sepatutnya dinatakan ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan untuk memutus dengan amar putusan berbunyi :

I . Dalam Eksepsi;

- 1 Menerima eksepsi Tergugat Intervensi I ;

hal 43 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- 2 Menolak atau menyatakan Gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara;

- 1 Menolak Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau; Apabila majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas Eksepsi, jawaban dan gugatan Rekonpensi Penggugat Intervensi, Penggugat asal/Tergugat Rekonpensi/Tergugat Intervensi I mengajukan replik tertulis tertanggal 4 Juni 2015, yang kemudian disusul dengan Replik Penggugat Intervensi tertanggal 28 Mei 2015, disusul lagi dengan Duplik Tergugat I dan II, tertanggal 16 Juni 2015, yang isinya sebagai terlampir dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat asal/Tergugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Intervensi I telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1 Foto copy sesuai dengan aslinya Salinan Akta No. 16 tanggal 04 Desember 2013 perihal perpanjangan sewa menyewa yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., selanjutnya diberi tanda P-1;
- 2 Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Kesepakatan antara Agus Susila Wirya Dinata, SE (selaku kuasa dari I Nengah Rumpek) dengan Fabio Marzialli, yang dibuat pada tanggal 4 Desember 2013, selanjutnya diberi tanda P-2;
- 3 Foto copy dari foto copy Penetapan Konsinyasi, Nomor 01/PDT.CON/2015/PN.DPS., tertanggal,... 2015, yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, selanjutnya diberi tanda P-3;
- 4 Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan, tanggal 8 Desember 2013, yang dibuat oleh Yuliana Sri Utami, selanjutnya diberi tanda P-4;
- 5 Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Khusus, tanggal 18 Maret 2015, selanjutnya diberi tanda P-5;
- 6 Foto bangunan (asli) atas bangunan yang disewa, tertanggal 17 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda P-6;
- 7 Foto copy dari foto copy Terjemahan Anggaran Dasar Mekong CV telah dinazegel dan bermetrai cukup, selanjutnya diberi tanda P-7;



- 8 Foto copy sesuai dengan aslinya surat No. 414/RRK/I/2014, tanggal 28 Januari 2014 tentang Teguran I dari Robert Khuana and Partners kepada Agus Susila Wirya Dinata, SE., telah dinazegel dan bermetrai cukup, selanjutnya diberi tanda P-8;
- 9 Foto copy sesuai dengan aslinya surat No. 418/RRK/II/2014, tanggal 5 Pebruari 2014 tentang Teguran II dari Robert Khuana and Partners kepada Agus Susila Wirya Dinata, SE., telah dinazegel dan bermetrai cukup, selanjutnya diberi tanda P-9;
- 10 Foto copy sesuai dengan aslinya surat No. 427/RRK/IV/2014, tanggal 10 April 2014 tentang Peringatan terakhir dari Robert Khuana and Partners kepada Agus Susila Wirya Dinata, SE., telah dinazegel dan bermetrai cukup, selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat pihak Penggugat asal/Tergugat Intervensi I telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dan seorang saksi ahli, yang masing memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu:

1 Saksi, NI LUH WARDANI :

- Bahwa, saksi mengaku kenal dengan Penggugat Fabio Marziali, Tergugat I, I Nengah Rumppek tidak kenal, Tergugat II, Agus Susila Wirya dimana hanya kenal nama saja, namun orangnya saksi tidak tahu demikian juga dengan Ni Kadek Partini, tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Fabio Marziali semenjak kedatangan ke Bali, karena saksi pernah bekerja sebagai pembantu rumah tangganya, sebelumnya dia tinggal di Batu Belig, waktu tinggal di Batu Belig belum tinggal di Toko itu;
- Bahwa hubungan Kadek partini dengan Fabio adalah kerja sama soal (bisnis) baju, kontrak bangunan/Toko dengan Bona, saksi punya tukang jarit saksi menjadi kenal dengan Kadek Partini namun terkait kerja sama surat menyurat saksi tidak tahu;
- Bahwa yang mempunyai toko yang dikontrak oleh Penggugat, Fabio adalah pak Agus namun saksi tidak begitu tahu yang punya, tahunya nama saja yakni pak Agus;
- Bahwa Fabio pertama kali datang ke Bali adalah kerja sama dengan Ibu Bona buka Toko mereka bilang semua bagus, saksi disuruh bikin bagus Tokonya,

hal 45 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



karena semua sudah lengkap dan sudah jalan semua, saksi diminta untuk bikin sesajen (banten), sehubungan dengan saksi sebagai pemangku;

- Bahwa saksi tidak tahu orang yang bernama Agus Susila Wiryadinata dengan Nengah Rumpek demikian juga apa hubungannya;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait perjanjian Penggugat (Fabio) dan Bona kontrak Tokonya Nengah Rumpek;
- Bahwa menurut ceritera Penggugat (Fabio), terkait dengan sewa toko, katanya dulu adalah satu Toko sekarang menjadi dua Toko, ada Toko Penggugat dan ada toko Ibu Bona;
- Bahwa Ibu Bona adalah orang asing (WNA), bosnya Ibu Kadek Partini;
- Bahwa hubungan Kadek Partini dengan Nengah Rumpek, kata Fabio, ia (Kadek Partini) kontrak juga dengan Nengah Rumpek;
- Bahwa awalnya Kadek Partini kontrak Toko di Oberoi, saksi tahu dari Fabio;
- Bahwa asal uangnya setengah-setengah dengan Ibu Bona;
- Bahwa Toko yang di Oberoi dulunya 1 (satu), sekarang menjadi dua Toko, dimana dulu saksi sebagai pembantu di Tokonya Fabio;
- Bahwa betul ini Tokonya yang sudah dibagi dua, kepunyaan Bona dan Penggugat (sebagaimana bukti P-6);
- Bahwa saksi pernah datang kerumah Pak Agus hanya sekali itupun diajak oleh Fabio;
- Bahwa saksi pernah diminta oleh Fabio dan Bona untuk perbaikan Toko, tapi saksi tidak mau karena tidak bisa;
- Bahwa saksi tidak tahu pak Agus orang mana, apakah ia orang Bali, tahunya ia dipanggil Agus, setahu saksi tanah yang dijadikan Toko dan disewa oleh Penggugat adalah milik orang tuanya pak Agus saksi tidak tahu nama orang tuanya;
- Bahwa nama Toko Fabio Mekong, sedangkan Kadek Partini kelola Toko ikut dengan Bona ada kerja sama;
- Bahwa terkait pengelola Mekong diberi teguran saksi tidak tahu, demikian juga saksi tidak dengar teguran itu adalah untuk menyerahkan Toko dan saksi tidak pernah melihat ada preman;



- Bahwa saksi dengan mantan bos dilaporkan ke Polisi, namun yang lebih tahu adalah istrinya, bernama Manuella;
- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan terkait dengan Toko yang disewa oleh Penggugat dan Bona, saksi tahu Toko itu ada masalah dari Fabio;
- Bahwa saksi tidak tahu soal sewa menyewa toko itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada kerja sama tertulis antara Penggugat dengan Bona, yang tahu adalah Fabio atas nama Ibu Kadek;
- Bahwa pengelola toko Mekong adalah Fabio;
- Bahwa saksi tidak tahu orang yang bernama Ibu Suryani;
- Bahwa saksi tidak tahu Fabio punya ijin kerja di Indonesia;
- Bahwa pengelola Toko Bona adalah Kadek Partini, namun terkait ijin saksi tidak tahu;
- Bahwa yang disewa adalah Toko/rumah;
- Bahwa duluan toko Mekong yang disewa, saya lihat dulu ada tulisan Mekong pengelola Fabio, Bona belakangan oleh Ibu Kadek;
- Bahwa yang mengontrak adalah Ibu Bona atas nama Ibu Kadek, 1 (satu) Toko lagi namanya Mekong;
- Bahwa menjadi dua toko, dulu ceritanya satu lajur, menjadi dua toko kalau tidak salah tahun 2012, ketika saksi diminta bikin sajen, jelasnya saksi tidak tahu bisa menjadi dua Toko;
- Bahwa menjadi dua Toko, yakni Mekong dan Bona, saksi tidak tahu atas nama siapa kedua toko itu, jelasnya Mekong atas nama Kadek yang mengontrak sama pak Agus, saksi tahu dari Fabio;
- Bahwa saksi tahu berapa sewa/kontraknya demikian juga berapa lama;
- Bahwa sampai menjadi dua toko, oleh Fabio dibilang ada masalah, namun soal penyelesaian masalahnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi lupa kapan mulai kerja di Fabio;
- Bahwa Fabio sekarang ada di Italy, saksi tidak tahu kapan meninggalkan rumah/Toko itu;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Kadek Partini, sejak tinggal dirumah Ibu Bona;
- Bahwa yang duluan kerja di Ibu Bona adalah Ibu Kadek Partini, baru saksi;

hal 47 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- Bahwa sewaktu saksi kerja Ibu Kadek sudah kerja disana (di toko) itu, waktu masih 1 toko Ibu Kadek sudah ada disana;
- Bahwa saksi tahu masalah ini dari Fabio;
- Bahwa saksi dulu kenal akrab dengan Ibu Bona, dia pernah cerita ada kerja sama;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Kadek Partini, sekarang hadir dipersidangan dan benar itu orangnya;

2 Saksi ahli, Dr. I KETUT WESTRA, SH.MH;

- Bahwa ahli mengaku tidak kenal dengan para pihak yang berperkara, tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semenda, tidak pula ada hubungan kerja demikian pula sebaliknya;
- Bahwa ahli akan menjelaskan tentang hukum perjanjian kaitannya dengan sewa menyewa;
- Bahwa berdasarkan pasal 1548 KUHPerdara, perjanjian sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang telah disepakati oleh para pihak, syaratnya sahnyanya suatu perjanjian sewa menyewa ada dua syarat yakni syarat obyektif dan syarat subyektif, sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, disebutkan antara lain : adanya kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian, adanya kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya hal tertentu (obyek) perjanjian, adanya causa yang halal/sebab yang diperbolehkan oleh Undang-Undang dalam suatu perjanjian ada pertentangan dengan kesusilaan dan apabila syarat obyektif dan subyektif terpenuhi maka terjadi perjanjian hukum;
- Bahwa terkait Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, untuk pihak yang menyewakan (pemilik) berhak atas uang sewa serta berkewajiban untuk menerima uang sewa, berkewajiban untuk memberikan kenikmatan atas suatu benda yang disewakan kepada pihak penyewa sedang untuk pihak penyewa berhak menikmati benda yang menjadi obyek sewa, berkewajiban membayar sejumlah harga sewa yang telah disepakati dalam



perjanjian karena dalam perjanjian tidak mengalihkan sewa menyewa hanya sebatas menikmati saja;

- Bahwa pendapat ahli kaitannya dengan penyewa adalah wajib membayar, sedang pemilik yang seharusnya menerima sejumlah pembayaran sewa kemudian justru tidak mau menerima/menolak pembayaran itu, apabila suatu kewajiban yang seharusnya menerima sejumlah uang dimana terhadap hak mempunyai kewajiban untuk menerima sejumlah uang dari pembayaran yang menyewa karena kewajiban yang harus dilakukan oleh pemilik tanah, ketika tidak dilakukan dapat dikatakan wanprestasi karena disamping hak ada kewajiban menerima yang akan dibayarkan, maka ia sebenarnya melalaikan kewajiban;
- Bahwa yang dimaksud pembayaran dengan consignatie, adalah sebagai bentuk terobosan dalam suatu perjanjian maupun jual beli demikian juga sewa menyewa, penitipan uang di Pengadilan Negeri serta diterima oleh Pengadilan Negeri untuk dilakukan pembayaran kepada pihak yang berhak maka sudah terjadi suatu pembayaran dimana nantinya pihak Pengadilanlah yang menyampaikan kepada pihak yang berhak menerimanya;
- Bahwa Konsinasi sudah dilakukan di Pengadilan Negeri, artinya sudah terjadi pembayaran, cuman namanya adalah pembayaran tidak langsung yakni melalui penitipan ke Pengadilan Negeri sehingga pihak Pengadilan Negerilah yang akan melakukan pembayaran tersebut;
- Bahwa dalam suatu perjanjian sewa menyewa awal/pokok yang tidak berlaku kemudian dilakukan perjanjian orang yang turut serta yang mempunyai hak dalam suatu sewa menyewa asal pihak-pihak mengakui, sepanjang dari awal sudah memenuhi pasal 1320 KUHPdata sudah sah, jelas para pihak sudah sepakat dengan semua perjanjian mereka, perjanjian itu sudah terjadi dimana para pihak sepakat, maka perjanjian sah sekarang ada pembayaran sisa barangkali sudah diatur dalam perjanjian, mengikat para pihak, dilakukan dengan baik dan tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa penyewa sudah membayar uang muka dengan cogsinatie, lalu obyek yang ditempati sudah terjadi kembali kepada isi perjanjian (pasal 1338 KUHPdata) dan sudah menjadi Undang-Undang bagi mereka, isi perjanjian

hal 49 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



harus dilakukan dengan baik dan tidak boleh dibatalkan sepihak, perjanjian minimal oleh dua orang untuk membatalkan harus oleh dua orang ada klausul dengan tidak dipenuhi pelaksanaan perjanjian menjadi batal, suatu perjanjian tidak dibantah, dibatalkan harus sepakat kedua belah pihak;

- Bahwa terkait dengan orang asing bisa dan berhak sebagai penyewa, dalam hal ini orang asing adalah termasuk subyek hukum dan perjanjian sewa menyewa karena tidak memindahkan obyek hanya sebatas menikmati saja dengan kata lain orang asing tidak berhak memiliki suatu obyek;
- Bahwa keabsahan suatu badan usaha tidak ada hubungannya dengan perjanjian sewa menyewa, badan hukum dan perorangan adalah sama merupakan subyek hukum namun merupakan 2 perjanjian yang berbeda, masing-masing menunjuk kepada Undang-Undang yang berlaku jika PT tunduk pada UU No. 40 Tahun 2007 sedangkan perjanjian tunduk pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdata jadi merupakan 2 perbuatan hukum yang berbeda, tapi dikaitkan dengan orang asing berbadan hukum melakukan perbuatan hukum dengan melakukan perjanjian mekanismenya adalah 2 perbuatan hukum yang berdiri sendiri;
- Bahwa terkait ada peeralihan obyek sebelumnya menyewa kepada pemilik diberikan kepada si A terus diserahkan kepada si B, kembali kepada isi perjanjian itu, diantaranya dapat dialihkan, sah/tidak terhadap perjanjian yang terlebih dahulu diutamakan, dimana dalam awal perjanjian jika ada peralihan obyek buat lagi perjanjian baru, maka itikad tidak baik muncul padahal dia sudah melakukan perjanjian dengan pihak pertama, perjanjian dengan pihak kedua sudah beritikad tidak baik dengan kata lain perjanjian menjadi tidak sah disebut melanggar kesepakatan terkait dengan perjanjian pertama tadi, terkecuali ada ketentuan lain dari perjanjian itu, jadi tergantung dari isi perjanjian;
- Bahwa yang dimaksud dengan hak utama dalam akte perjanjian adalah hak yang diprioritaskan terhadap perbuatan hukum yang pertama atau lebih sering disebut dengan hak preverent/previllage, misalnya perjanjian dengan jaminan atau dengan pidusia, hak yang harus didahulukan dalam suatu perjanjian;
- Bahwa hak sewa adalah hak untuk menikmati terhadap obyek yang disewa;



- Bahwa dalam perjalanan sewa menyewa dimana pihak yang menyewakan memberikan hak utama kepada pihak lain, bagaimana, ketika salah satu pihak mengalihkan, dia melanggar perjanjian itu dan sudah termasuk perbuatan melawan hukum, dengan dilanggar dan menimbulkan kerugian masuk perbuatan melawan hukum;
- Bahwa perlindungan hukum bagi penyewa, bila haknya dilanggar dalam perjanjian, yang beritikad baik harus mendapat perhatian apa yang menjadi haknya;
- Bahwa apabila dalam suatu perjanjian ditemukan ada keterangan tidak benar terhadap perjanjian tentu harus beritikad baik, namun ketika perjanjian yang didasarkan atas pemberian keterangan yang tidak benar, bedrog, kekhilafan, ada penipuan atau yang mengandung unsur paksaan, maka unsur-unsur tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu, apabila sudah dapat dibuktikan adanya unsur tersebut dalam kesepakatan sehingga perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subyektif dapat dibatalkan bisa diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
- Bahwa jika dalam akte perjanjian ada kesalahan (dalam penulisan/pengetikan), artinya secara obyektif batal demi hukum karena syarat obyektif tidak terpenuhi;
- Bahwa jika dalam suatu perjanjian ada perpanjangan sewa dalam akte ada kutipan “perjanjian awal” ternyata ada kesalahan tanggal dan nama akte, artinya cacat hukum maka bisa mengajukan pembatalan;
- Bahwa tidak boleh membuat perjanjian sewa menyewa baru sebelum perjanjian sewa menyewa berakhir, apabila ada pihak yang melakukan perjanjian sudah melanggar perjanjian itu;
- Bahwa terkait dengan Pemilik obyek ada mengembalikan uang muka kepada pihak penyewa, bila dalam suatu perjanjian ada unsur kesalahan, sehingga pihak ada yang merasa dirugikan, pemilik membatalkan perjanjian ini harus ditentukan adanya kesalahan dan dengan kembali uang muka artinya batal perjanjian itu;
- Bahwa terkait dengan perjanjian sewa menyewa ada perpanjangan dan hubungannya dengan perjanjian apakah berdiri sendiri, bila sudah

hal 51 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



berakhir kemudian ada perjanjian baru yang merupakan perpanjangan dengan ketentuan jelas sehingga tidak ada hubungannya, perjanjian awal sudah berakhir kemudian dibuat perpanjangan lagi perjanjian itu berdiri sendiri;

- Bahwa sahnya suatu perjanjian apabila sudah memenuhi syarat obyektif dan subyektif, tidak dipenuhi syarat-syarat itu sudah masuk wanprestasi;
- Bahwa menjadi wanprestasi karena tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, syarat-syarat wanprestasi antara lain, tidak dilakukannya prestasi sama sekali, dilaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktu/terlambat, dilaksanakan prestasi akan tetapi tidak sempurna, dilaksanakan prestasi namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Syarat-syarat tersebut bersifat alternatif artinya salah satu saja dipenuhi sudah dapat dikatakan wanprestasi, tanggal kewajiban disimpangi dan tidak sesuai dengan tanggal kesepakatan maka itu wanprestasi;
- Bahwa apabila pihak-pihak dalam perjanjian kemudian tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian, hal itu dapat dibuktikan ada indikasi kerugian bagi dirinya, menggugat dengan mengajukan pembatalan perjanjian karena wanprestasi, namun bila sepihak tidak bisa karena perjanjian itu belum berakhir;
- Bahwa konsinasi sudah dilakukan dan lewat waktu berlaku azas kewajaran, merasa dirugikan dengan situasi keuangan yang menolak bisa mengajukan gugatan lagi;
- Bahwa Pengadilan Negeri tidak ada kewenangan untuk memaksa, dilakukan atas dasar kewajaran, apakah perlu ada penambahan terkait dengan pembayaran itu;
- Bahwa bila belum diterima artinya belum selesai dilakukan harus ada penolakan karena ada pasal judicial masih ada persoalan yang harus diselesaikan, masih ada hak untuk mengajukan keberatan;
- Bahwa terkait dengan pembayaran dan sudah dilakukan dan pemilik obyek tidak mau terima hal itu kembali kepada eksistensi dari isi surat perjanjian itu, faktanya ada salah satu pihak menolak menerima, dilihat dari kewajiban memang harus terima uang, maka penolakan itu wanprestasi (melalaikan kewajiban);



- Bahwa para pihak tidak bisa membuat perjanjian baru lagi atas obyek yang sama, karena masih terikat dengan perjanjian menyangkut obyek yang diperjanjikan sehingga ada kerugian pada pihak pertama;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan, Tergugat I dan II/Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Intervensi II dan III untuk telah mengajukan bukti surat, berupa :

- 1 Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 16, tertanggal 18 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH., antara I Nengah Rumpek selaku pihak Pertama/pihak yang menyewakan dengan Ni Kadek Partini selaku pihak ke-dua/pihak Penyewa, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
- 2 Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Perpanjangan Hak Sewa, No. 10., Tertanggal 10 Januari 2014 yang dbuat dihadapan Notaris Tjia Fransisca Teresa Nilawati, SH., antara I Nengah Rumpek selaku pihak Pertama/pihak yang menyewakan dengan Ni Kadek Partini selaku pihak ke-dua/pihak penyewa, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
- 3 Foto copy dari foto copy (asli ada pada Penggugat asal) perihal Surat Permohonan pembatalan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16, tanggal 04 Desember 2013, tertanggal 9 Januari 2014 dari Agus Susila Wirya Dinata, SE (Tergugat II/Terintervensi III) ditujukan kepada Fabio Marziali (Penggugat asal/terintervensi I), selanjutnya diberi tanda T.I,II-3a;
- 4 Foto copy dari foto copoy Cek Bank Mandiri No. FZ790472, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tertanggal 8 Januari 2014, selanjutnya diberi tanda T.I,II-3b;
- 5 Foto copy sesuai dengan aslinya tanda terima tanggal 10 Januari 2014 dari surat permohonan pembatalan atas perpanjangan sewa menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tertanggal 9 Januari 2014 yang ditujukan kepada Fabio Marziali, selanjutnya diberi tanda T.I,II-3c;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II/Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat I dan II Intervensi, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat Intervensi, mengajukan bukti surat masing-masing berupa :

hal 53 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- 1 Foto copy sesuai dengan turunan aslinya, perihal Perjanjian Sewa Menyewa, No. 16, tanggal 18 April 2009, yang dikeluarkan oleh T. Fransisca Teresa N., SH., selanjutnya diberi tanda PI-1a;
- 2 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwintasi (deposit 1) dari Ni Kadek Partini kepada I Nengah Rumpek, tertanggal 8 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda PI-1b;
- 3 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwintasi (deposit 2) dari Ni Kadek Partini kepada I Nengah Rumpek, tertanggal 30-1-2009, selanjutnya diberi tanda PI-1c;
- 4 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwintasi pelunasan kontrak Toko dari Ni Kadek Partini kepada I Nengah Rumpek, tertanggal 30-1-2009, selanjutnya diberi tanda PI-1d;
- 5 Foto copy sesuai dengan turunan aslinya, perihal Perpanjangan hak Sewa, No. 10, tanggal 10 Januari 2014, yang dikeluarkan oleh T. Fransisca Teresa N., SH., selanjutnya diberi tanda PI-2a;
- 6 Foto copy sesuai dengan aslinya cek G1 517552, tanggal 10-1-2014, selanjutnya diberi tanda PI-2b;
- 7 Foto copy sesuai dengan aslinya Kwintasi deposit termin ke-2 kontrak Toko Ni Kadek Partini kepada Bp. I Nengah Rumpek, tertanggal 13-1-2014, selanjutnya diberi tanda PI-2c;
- 8 Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil UD Bona, No. 739/22-08/BPPT/SIUP-K/II/2014, tertanggal 11-2-2014, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Badung Badan Pelayanan Perizinan Terpadu, selanjutnya diberi tanda PI-3a;
- 9 Foto copy sesuai dengan aslinya Tanda Daftar Perusahaan Perusahaan Perorangan (PO), tertanggal 11-2-2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kab. Badung, selanjutnya diberi tanda PI-3b;
- 10 Foto copy sesuai dengan aslinya perihal mohon informasi dan klarifikasi oleh Ni Kadek Partini kepada Notaris/PPAT di Denpasar, T. Fransisca Teresa N., SH., tertanggal 1 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda PI-4a;
- 11 Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan, No. 5/VII/K/2015, tertanggal 6 Juli 2015, yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT di Denpasar, T. Francisca TN., SH., selanjutnya diberi tanda PI-4b;

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)



12 Foto Copy sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Lapor No. TBL/90/III/2015/SPKT POLDA BALI, tertanggal 6 Maret 2015 oleh Ni Kadek Partini, yang dikeluarkan oleh POLDA Bali, selanjutnya diberi tanda PI-5;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat Penggugat Intervensi mengajukan seorang saksi ILIOS MAGGI ANDREADAKIS, yang didampingi juru bahasa, bernama Drs. I WAYAN ANA, M.Hum, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya, sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengaku kenal dengan Penggugat Fabio Marziali, saksi bertemu sejak lama namun tidak begitu dekat, Tergugat I, I Nengah Rumpek kenal, Tergugat II, Agus Susila Wiryana dan Ni Kadek Partini kenal, tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan terkait dengan sengketa mengenai perjanjian sewa menyewa yang berlaku dari tahun 2009 sd. tahun 2015 antara Rumpek dan Kadek Partini, kemudian Ibu Kadek Partini memperpanjang lagi mulai tahun 2015 sd. tahun 2020, tetapi ada perpanjangan sewa lagi yang dilakukan oleh Penggugat, inilah yang menjadi sengketa;
- Bahwa saksi kenal lama dengan Ibu Kadek Partini ketika saksi usia 10 tahun dan saksi sering liburan ke Bali;
- Bahwa letak obyek sengketa saksi tahu, terletak di Jalan Kayu Aya No. 35, luasnya 84 M2 dan terhadap obyek ini ada perjanjian sewa menyewa antara Rumpek dengan Ibu Partini;
- Bahwa saksi pernah melihat akte sewa menyewanya disitu ada memberikan sewa tentang perpanjangan namun saksi lupa nomor aktanya, yang jelas dibuat di Notaris Fransisca, dalam akte perjanjian sewa menyewa tertanggal 1 Maret 2009 sd. tahun 2015;
- Bahwa diatas tanah yang disewa oleh Kadek Partini ada bangunan, bangunan berbentuk toko dua lantai, 1 lantai bawah, lantai atas ada Ruko, yang diatas saksi tidak tahu bangunannya berupa apa;
- Bahwa tanah tersebut sepengetahuan saksi Milik pak Nengah Rumpek;

hal 55 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- Bahwa Ibu Kadek Partini menyewa tanah ada renovasi, terakhir merenovasi bangunan pastinya saksi tidak tahu, saat disewa langsung direnovasi;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Bona beliau adalah temannya Ibu Kadek dan juga sebagai nasabah Ibu Kadek dan sebagai Ibu saksi;
- Bahwa Ibu Kadek kenal baik dengan Bona sudah sejak 27 tahun yang lalu, ketika saksi datang ke Bali tidak bisa sendiri selalu dengan Ibu Bona;
- Bahwa awal mula pengenalan Fabio dan Ibu Kadek ketika itu Fabio serahkan uang dan memberikan barang secara konsinyasi (titipan) untuk dijualkan;
- Bahwa maksud nitip adalah nitip kepada Ibu Kadek untuk dijualkan, hal itu dilakukan oleh Fabio 5 tahun yang lalu (saksi tidak tahu pasti);
- Bahwa saksi terakhir datang ke Toko Ibu Kadek 2 bulan yang lalu;
- Bahwa ditempatr toko Ibu kadek ada Toko Mekong dan Toko Bona, yang mengelola, Toko Bona dikelola oleh Ibu Kadek, sedangkan Toko Mekong dikelola oleh orang lain, saksi tidak tahu apakah orang suruhan Fabio, Toko Mekong diberikan oleh Ibu Kadek kepada Fabio dan karena kebaikan Ibu Kadek sewa menyewa sampai dengan 1 Maret 2009;
- Bahwa toko Mekong diserahkan oleh Ibu Kadek kepada Fabio karena ada pembagian keuntungan, namun saksi tidak tahu soal pembagian tersebut setahu saksi Ibu Kadek sering baik hati saja;
- Bahwa saksi tahu Fabio membuat perpanjangan sewa di Notaris, dibuat di Notaris Eddy Nyoman Winarta, akte No. 16, saksi tahu dari Kadek yang datang ke Notaris untuk verifikasi isi perjanjian sewa menyewa itu;
- Bahwa saat itu saksi ikut ke Notaris, Ibu Kadek keberatan Fabio datang dengan membawa Surat Kuasa dari Ibu Kadek untuk buat sewa menyewa, padahal Ibu Kadek tidak ada memberikan Surat Kuasa sewa menyewa;



- Bahwa atas hal itu Ibu Kadek melaporkan Fabio ke POLDA Bali, dimana Fabio berpura-pura menghadapi pejabat dengan mengatakan dirinya ada Surat Kuasa, padahal tidak ada Surat Kuasa yang diberikan oleh Ibu Kadek untuk memperpanjang sewa menyewa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan saksi Penggugat asal yang bernama Ni Luh Wardani;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait keterangan Ni Luh Wardani yang mengatakan pemilik toko adalah Ibu Bona dan Fabio, karena tidak ada perjanjian nomini tentang ini (keterangan saksi itu tidak benar);
- Bahwa Toko Bona ada mempunyai ijin operasional, semuanya atas nama Kadek Partini, saksi tahu karena Kadek Partini yang menunjukkan ijinnya kepada saksi;
- Bahwa Toko Bona menjadi atas nama Ibu Kadek Partini, karena sebagai teman lama, nasabah lama dan Kadek Partini lebih kenal dengan Ibu Bona, nama Toko Bona lebih dikenal di Italia;
- Bahwa Fabio sekarang mungkin ada di Eropa;
- Bahwa saksi tahu ada sengketa sewa menyewa sejak diberitahu oleh Ibu Kadek Partini, bahwa dia sebagai pemilik Toko;
- Bahwa tempatnya belum tahu, tahunnya Januari 2015 masalah antara Ibu Kadek dengan pemilik tanah;
- Bahwa saksi tahu obyek yang menjadi sengketa, tahunnya sejak Ibu Kadek sebagai pemilik Toko, sejak tahun 2009 tanggal pastinya saksi lupa, saksi masih di Italia;
- Bahwa waktu operasi toko yang diingat adalah toko Mekong;
- Bahwa benar tokonya sebagaimana dalam bukti P-5, yakni toko Mekong dan toko Bona;
- Bahwa yang dikontrak oleh Ibu partini adalah semua atas dua bangunan itu, yang mengelola Ibu Kadek dan Bona;
- Bahwa Toko Mekong dikelola oleh orang lain, orang yang bekerja adalah orang Indonesia dan betul obyek sengketa sebagaimana yang diperlihatkan;

hal 57 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- Bahwa duluan ada Toko Mekong dari pada Toko Bona;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Toko Mekong dan Bona, sebelumnya toko itu menjadi satu lalu diberikan ke Fabio sampai dengan 1-3-2009 oleh Kadek Partini, selanjutnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi dengar dari Ibu kadek toko dibagi dua kira-kira akhir 2013;
- Bahwa yang melakukan pembagian atas toko itu adalah Ibu Kadek;
- Bahwa saksi ada perpanjangan kontrak ketika saksi ke Bali, tanggalnya saksi tidak ingat, perjanjian perpanjangan sewa menyewa dibuat di Notaris, di Notaris saksi lihat ada Notaris Eddy Winarta, perpanjangan dibuat antara Fabio dan pak Agus;
- Bahwa saksi kenal dengan Manuella (istri Fabio), tapi tidak dekat, Bona adalah Ibu saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait bukti P-7;
- Bahwa saksi tidak tahu Fabio ada membayar sewa dan dititipkan di Pengadilan Negeri;
- Bahwa terkait dengan perpanjangan sewa oleh Fabio, saksi tahu pengembalian uang muka, saksi tahu lalu ada pembatalan perjanjian sewa oleh Notaris Eddy;
- Bahwa terkait dengan kontrak bangunan saksi tidak tahu, demikian juga uang kontrak bangunan oleh Kadek Partini;
- Bahwa Toko yang dikelola oleh Ibu Kadek adalah Pakaian dan asesoris;
- Bahwa usaha yang dibuka oleh Kadek partini adalah untuk dirinya sendiri dan sekarang masih berjalan;
- Bahwa hubungan Fabio dan Partini, Fabio itu seperti suplayer dan beri barang kepada Kadek Partini;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 26 Oktober 2015, yang isinya sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang perkara ini;

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



Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa didalam gugatan Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut:

- 1 Memerintahkan Tergugat II selaku Kuasa dari Tergugat I atau pihak lain yang untuk menerima pembayaran dari Penggugat selaku Penyewa yang sah sebesar Rp. 650.000.000,00 selambat-lambatnya 7 hari sejak putusan dijatuhkan, sekalipun ada upaya hukum dari Tergugat I, Tergugat II atau pihak lain;
- 2 Menyatakan putusan provisi dapat dilaksanakan terlebih dahulu;
- 3 Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan provisi dijatuhkan.

Menimbang, bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No.1788 K/Sip/ 1976 dan putusan Mahkamah Agung No.279 K/Sip/ 1976, tujuan tuntutan provisi tersebut hanyalah tindakan sementara dari Pengadilan mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut Majelis karena tidak ada kepentingan mendesak/ urgen yang perlu dilakukan terkait tuntutan provisi tersebut, maka tuntutan provisi Penggugat tersebut harus dikesampingkan dan ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat Intervensi, telah mengajukan eksepsi yang pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa, dalam gugatannya, Penggugat DK / Tergugat DR telah mendalilkan adanya surat perjanjian berupa Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal perpanjangan sewa menyewa yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman

hal 59 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Winarta, SH. Dalam halaman 2 akta tersebut, menyebutkan: "Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 04-04-2009 (empat April duaribu sembilan), Nomor: 16, dibuat di hadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, Notaris di Denpasar, Pihak Kedua bersama dengan Nyonya Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) adalah pemegang hak sewa masing-masing seluas 50% (lima puluh persen) atas sebuah bangunan TOKO yang akan disebutkan dan diuraikan dibawah ini hingga berakhir pada tanggal 03-03-2015 (tiga Maret duaribu limabelas)" - quod non --. Bahwa seharusnya jika didasarkan pada dalil Penggugat tersebut, NI KADEK PARTINI (PENGGUGAT INTERVENSI) SEHARUSNYA JUGA DIDUDUKKAN SEBAGAI PENGGUGAT, sehingga gugatan ini sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak, dalam hal ini yang berkedudukan sebagai Penggugat tidak lengkap (exceptio plurium litis consortium);

- 2 Bahwa, posita/fundamentum petendi dalam gugatan Penggugat DK / Tergugat DR sebagaimana dijelaskan dalam bagian TENTANG OBJEK PERKARA pada halaman 2 (dua) disebutkan bahwa objek perkara adalah sewa terhadap sebuah bangunan yang diperjanjikan berdasarkan Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013. Dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut pada halaman 2 (dua) mendalilkan adanya Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 04-04-2009 (empat April dua ribu sembilan), Nomor: 16, dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, disebutkan bahwa "Fabio Marziali sebagai Pihak Kedua bersama dengan Nyonya Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) adalah pemegang hak sewa masing-masing seluas 50% (lima puluh persen) atas sebuah bangunan toko hingga sewa tersebut berakhir pada tanggal 03-03-2015 (tiga Maret dua ribu lima belas)." Bahwa FAKTANYA tidak ada Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 04-04-2009 (empat April dua ribu sembilan), Nomor: 16, yang dibuat dihadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati, yang mendalilkan hal sebagaimana disebutkan dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013, dan APA YANG DIDALILKAN DALAM AKTA TERSEBUT ADALAH TIDAK BENAR, SEHINGGA YANG MENJADI DASAR DARI GUGATAN PENGGUGAT DK / TERGUGAT DR DALAM POSITA/FUNDAMENTUM PETENDI DALAM GUGATAN TERSEBUT



- MENJADI TIDAK JELAS / KABUR, sehingga gugatan ini sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur / tidak jelas (obscuur libel);
- 3 Bahwa, akta yang benar dan nyata ada terkait dengan obyek sewa berupa toko yang didalilkan Penggugat DK / Tergugat DR adalah Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18-04-2009 (Delapan Belas April duaribu sembilan), Nomor: 16, yang dibuat di hadapan Tjia Fransisca Teresa Nilawati. Dalam akta tersebut yang berkedudukan sebagai penyewa adalah NI KADEK PARTINI (PENGGUGAT INTERVENSI) sebagaimana diuraikan dalam halaman 1 Akta tersebut, sama sekali tidak menvertakan pihak lain sebagai penyewa, apalagi menyebutkan Penggugat DK / Tergugat DR sebagai salah satu pihak. Sehingga Penggugat DK / Tergugat DR dalam hal ini TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDI IN JUDICIO) sehingga gugatan ini sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima karena diskualitikasi (eksepsi diskualitikator/gemis aanhoedanigheid);
- 4 Bahwa, dalam perjanjian yang dituangkan dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut Penggugat DK / Tergugat DR telah sedemikian rupa memberikan keterangan palsu dan/atau tidak benar kepada Tergugat II DK / Penggugat II DR dan kepada pihak notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, sehingga Tergugat II DK / Penggugat II DR mempercayai bahwa Penggugat DK / Tergugat DR adalah pihak yang berhak untuk melakukan perpajakan perjanjian sewa sehingga kemudian mau menandatangani Akta Notaris No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. PENGGUGAT DK / TERGUGAT DR DALAM HAL INI TELAH MELAKUKAN PENIPUAN DALAM PROSES PEMBUATAN PERJANJIAN YANG KEMUDIAN DITUANGKAN DALAM AKTA NO. 16 TANGGAL 4 DESEMBER 2013, SEHINGGA GUGATAN INI SUDAH SEHARUSNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA ADANYA PENIPUAN (EXCEPTIO DOU MAU). Oleh karenanya, telah nyata terdapat kesalahan fatal dalam Gugatan Penggugat DK / Tergugat DR tersebut, yang membawa konsekuensi hukum: Gugatan Penggugat DK / Tergugat DR tersebut sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

hal 61 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



EKSEPSI PENGGUGAT INTERVENSI;

Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak memiliki Kapasitas atau tidak berkompeten sebagai Penggugat Dalam perkara aquo;

Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, SH. didalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona ;

- 1 Bahwa Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I tidak tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten sebagai Penggugat dalam perkara aquo, karena :
 - 1 sebenarnya, halmana berdasarkan berdasarkan perjanjian awai (vide, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009) yang bertindak selaku Pihak Penyewa adalah Penggugat Intervensi, dan Penggugat Intervensi juga telah diberi HAK UTAMA (voorkeursrecht) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan) konform dengan Pasal 12 akta perjanjian;
 - 2 Bahwa terbitnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan antara Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III selaku kuasa dari Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II. berdasarkan pengakuan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III terjadi karena itikad tidak baik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I yang memberikan keterangan tidak benar dan mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (limapuluh persen) atas obyek perkara;
 - 3 Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I bukanlah Penyewa obyek perkara yang Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I terbukti cacat formil sehingga konsekuensi yuridisnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat Intervensi tersebut, menolak eksepsi tersebut dan menyatakan tetap pada dalil gugatan Penggugat Asal;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II point 1, yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan Nyonya Kadek Partini sebagai pihak, karena sebagai pemegang hak sewa masing-masing seluas 50% (lima puluh persen);

Menimbang, bahwa disamping sesuai dengan salah satu asas dalam hukum acara perdata, yaitu hak dari Penggugat untuk untuk menggugat siapa-siapa saja yang dianggap merugikan dirinya, maka dengan masuknya Kadek Partini sebagai pihak (Penggugat Intervensi), maka menurut majelis eksepsi tersebut menjadi tidak beralasan lagi, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan eksepsi Penggugat Intervensi selebihnya, oleh karena menurut Majelis Hakim eksepsi-eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut maka akan dipertimbangkan bersama-sama pertimbangan pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa pada tanggal 4 Desember 2013, Penggugat dengan persetujuan bersama dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II selaku kuasanya, telah menyewa berupa sebuah bangunan toko dengan ukuran panjang $\pm 11\text{m}^2$ dan lebar $\pm 6\text{m}^2$ berikut pemakaian halaman parkir didepan bangunan tersebut, terletak di Jalan Kayu Aya No. 35, Oberoi, Seminyak, yang menurut keterangan Tergugat II didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik No. 8328/ Kelurahan Kuta, yang luas keseluruhan berdasarkan surat ukur tertanggal 11-12-1999 No. 933/ 1999, seluas 598m², terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, terdaftar dalam Sertipikat tanda bukti haknya pada tanggal 15-05-2000 atas nama Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam Akta No. 16, tanggal 4 Desember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, Notaris di Badung, dimana dalam hal ini Tergugat II bertindak selaku Kuasa dari Tergugat I sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa tanggal 4 Desember 2013 sebagai pihak yang menyewakan;

hal 63 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Bahwa selanjutnya antara Tergugat II dengan Penggugat telah pula membuat Surat Perjanjian Kesepakatan lainnya pada tanggal 04 Desember 2013 yang mengatur mengenai jumlah harga sewa yang harus dibayarkan dan jangka waktu pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, perjanjian tersebut telah dibukukan dalam daftar tersendiri yang diadakan untuk itu dibawah Nomor: 5749/Pendaftaran/e013 (rangkap 2) oleh EDDY NYOMAN WINARTA, SH., Notaris di Badung;

Bahwa dalam Perjanjian Kesepakatan yang telah dibuat para pihak tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 4 Desember 2013, yaitu:

- Pada tanggal 31 Januari 2014 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 300.000.000,00;
- Pada tanggal 3 Maret 2015 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 350.000.000,00;
- Pada tanggal 3 Maret 2016 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 350.000.000,00;
- Pada tanggal 3 Maret 2017 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 200.000.000,00;
- Pada tanggal 3 Maret 2018 pihak kedua akan membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 100.000.000,00;

Bahwa Penggugat untuk memenuhi ketentuan dalam perjanjian sewa, telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai syarat dari Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 4 Desember 2013, pembayaran mana telah diterima oleh Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013;

Bahwa menurut ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 yang mengatur:

- a Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- b Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu;



c Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Berdasarkan hal tersebut diatas, dengan jelas dan terang menerangkan Pelaksanaan perjanjian ialah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak, perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja, sehingga pengingkaran dan/atau pembatalan kontrak secara sepihak dapat menimbulkan akibat hukum secara pidana maupun perdata bagi pihak yang membatalkan secara sepihak;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013 yang mengatur mengenai jumlah yang harus dibayarkan dan jangka waktu pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, perjanjian tersebut telah dibukukan dalam daftar tersendiri yang diadakan untuk itu dibawah Nomor: 5749/Pendaftaran/e013 (rangkap 2) oleh EDDY NYOMAN WINARTA, SH., Notaris di Badung, Penggugat dengan itikad baik berkeinginan untuk tetap menjalankan dan mentaati perjanjian yang telah dibuat dengan Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I, masing-masing: Akta No. 16, tanggal 4 Desember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, Notaris di Badung dan Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013, dan Penggugat akan melakukan pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013, dimana Penggugat diwajibkan untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I pada tanggal 31 Januari 2014 dan klien kami diberikan tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari sejak tanggal jatuh tempo pembayaran pelunasan, sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Bahwa untuk maksud tersebut Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat II untuk dapat melakukan pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013, tetapi setiap kali Penggugat menghubungi Tergugat II, Tergugat II selalu menghindar dan tidak mau bertemu dengan Penggugat, dan juga melalui kuasanya Penggugat telah beberapa kali bersurat kepada Tergugat II yang pada pokoknya: Penggugat tidak pernah bermaksud dan menolak penghentian secara sepihak perjanjian a quo yang telah terjadi dengan atau tanpa alasan apapun dan patut diketahui bahwa perjanjian tersebut dilakukan

hal 65 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



berdasarkan keinginan bersama dengan itikad baik sehingga Penggugat berkeinginan untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana tersebut diatas;

Bahwa Penggugat sebagaimana juga dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 04 Desember 2013, juga mempunyai kewajiban “pada tanggal 3 Maret 2015 pihak kedua (Penggugat) akan membayar kepada pihak pertama sebesar Rp. 350.000.000,00”, untuk maksud tersebut Penggugat berkeinginan untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa yang telah disepakati dalam perjanjian yaitu sebesar Rp. 650.000.000,00;

Bahwa Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I melalui surat-suratnya sebagai balasan terhadap surat dari Penggugat melalui kuasanya selain secara tegas menolak menerima uang pembayaran sewa yang telah disepakati tetapi juga menyampaikan bahwa perjanjian sewa antara Penggugat dan Tergugat I yang diwakili kuasanya yaitu Tergugat II yang dibuat di Notaris melalui Akta No. 16 dianggap batal oleh Tergugat II, tindakan mana dilakukan secara sepihak dan bukan atas kesepakatan para pihak dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menyangkalnya, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa, Para Tergugat DK / Penggugat DR menyangkal dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang secara tegas diakui;

Bahwa, Tergugat I DK / Penggugat I DR adalah pemegang hak yang sah atas sebuah bangunan toko dengan ukuran panjang + 11 m x Lebar + 6 m yang didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah hak milik No. 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 m², atas nama I Nengah Rumpek (Tergugat I DK / Penggugat I DR) yang terletak di Jin Kayu Aya No. 35 Oberoi Kelurahan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Bahwa Tergugat I DK / Penggugat I DR pada tanggal 18 April 2009 telah membuat kesepakatan untuk menyewakan bangunan toko tersebut di atas kepada Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009, sehingga kesepakatan tersebut mengikat para pihak. Perjanjian mana Tergugat I DK / Penggugat II DR tidak diikutsertakan di dalamnya;

Bahwa, berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009 tersebut, jangka waktu perjanjian berlaku hingga 1 Maret 2015;



Bahwa, kesepakatan tersebut merupakan kesepakatan antara Tergugat I DK / Penggugat I DR sebagai Pihak Yang Menyewakan dan Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai Pihak Penyewa, dan tidak menyebutkan adanya pihak lain;

Bahwa, pada tanggal 4 Desember 2013 Tergugat II DK / Penggugat II DR kemudian mengadakan Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa dengan Penggugat DK / Tergugat DR yang kemudian dituangkan dalam Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013, perjanjian mana didasarkan atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009. Dimana Tergugat II DK / Penggugat II DR mengadakan perjanjian tersebut atas ketidaktahuannya dan akibat adanya pernyataan yang tidak benar dan menyesatkan dari Penggugat DK / Tergugat DR bahwa dirinya sebagai pihak yang berhak atas bangunan toko yang menjadi obyek perjanjian sewa. Perlu ditambahkan bahwa Tergugat II DK tidak hadir dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Sewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 (perjanjian pokok) sehingga mempercayai begitu saja keterangan Tergugat DR;

Bahwa, pembuatan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut DIDASARKAN ATAS ITIKAD TIDAK BAIK DARI PENGGUGAT DK / TERGUGAT DR, karena untuk melakukan perpanjangan sewa Penggugat DK / Tergugat DR mendalilkan dirinya sebagai pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen) atas bangunan TOKO yang merupakan obyek sengketa, hak mana tidak pernah dimiliki oleh Penggugat DK / Tergugat DR. Sehingga Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut tidak mempunyai akibat hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 KUHPdata yang menyatakan: "Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan";

Bahwa, Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013, tersebut didasarkan atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 18 April 2009 tersebut merupakan perjanjian antara pihak I Nengah Rumpek (Tergugat I DK / Penggugat I DR) sebagai pihak yang menyewakan dengan pihak Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai pihak penyewa. Tindakan Penggugat DK / Tergugat DR dengan menyatakan diri sebagai pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen) atas bangunan TOKO yang merupakan obyek sengketa tersebut BERTENTANGAN

hal 67 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



DENGAN ASAS PERSONALIA / ASAS KEPERIBADIAN SUATU PERJANJIAN, sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdata yang menyatakan : "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri" dan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan : "Persetujuan hanya beriakku antara pihak-pihak yang membuatnya". Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut perjanjian hanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian, sehingga Penggugat DK / Tergugat DR TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGADAKAN PERJANJIAN PERPANJANGAN SEWA MENYEWAWA, karenanya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut adalah tidak sah, batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;

Bahwa, Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut dibuat antara Agus Susila Wiryadinata SE (Tergugat II DK / Penggugat II DR) sebagai pihak yang menyewakan dengan Fabio Marziali (Penggugat DK / Tergugat DR) sebagai pihak penyewa yang didasarkan atas itikad tidak baik dari pihak Penggugat DK / Tergugat DR yang telah memberikan informasi yang tidak benar bahwa ia sebagai pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen) atas bangunan TOKO yang merupakan obyek sengketa, SEHINGGA ADA CACAT PADA KEHENDAK PARA PIHAK YANG MENYEBABKAN KESEPAKATAN DAN PERBUATAN HUKUM DALAM HAL INI BERUPA PEMBUATAN AKTA YANG TELAH DILAKUKAN MENJADI TIDAK BERKEKUATAN HUKUM DAN DAPAT DIBATALKAN sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan : "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan". Perbuatan mana bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian yang mensyaratkan : "kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya", yang merupakan syarat subyektif sahnya perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif tersebut dapat dibatalkan, sehingga Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut adalah tidak sah dan dapat dibatalkan;

Bahwa, pembuatan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut telah melanggar asas itikad baik karena didasarkan atas informasi yang tidak benar yang diberikan oleh Penggugat DK / Tergugat DR yang



mendalilkan bahwa ia adalah pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen) atas bangunan TOKO yang merupakan obyek sengketa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan : "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Itikad baik ini tidak hanya harus dilaksanakan setelah perjanjian dibuat, tetapi harus dilaksanakan dari awal pembuatan perjanjian, sehingga Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut adalah tidak sah, batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan;

Bahwa, sebagaimana telah diuraikan pada butir ke-10 di atas, Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut dilaksanakan atas itikad tidak baik karena didasarkan atas informasi yang tidak benar sehingga sebab yang mendasari perjanjian ini adalah suatu SEBAB YANG TIDAK HALAL ATAU TERLARANG, hal ini bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, yang salah satunya mensyaratkan : "suatu sebab yang tidak terlarang", yang merupakan syarat obyektif sahnya perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif tersebut adalah batal demi hukum, sehingga Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian gugatan Penggugat tetanggal 2 Maret 2015 tersebut tidak mempunyai dasar hukum dan tidak beralasan, sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P.1 s.d. P.10, dan mengajukan 1 orang saksi, yaitu saksi Ni Luh Wardani dan 1 orang ahli, yaitu DR.I Ketut Westra, S.H.,M.H;

Menimbang, bahwa untuk, mendukung dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan hanya bukti surat diberi tanda T.I,II-1 s.d. T.I,II-3.C, tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari uraian dalil gugatan Penggugat dikaitkan dengan sangkalan Tergugat I dan II tersebut, maka dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah, Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Toko antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, yang dituangkan dalam Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 4 Desember 2013;

hal 69 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Bahwa menurut Penggugat Perpanjangan Sewa Menyewa tersebut didasarkan atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 18 April 2009 dimana dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 18 April 2009 tersebut, Penggugat adalah mengaku pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen), oleh karena punya hak sewa seluas 50 % (lima puluh persen) maka Penggugat merasa berhak untuk memperpanjang sewa menyewa yang tertuang dalam akta tersebut, sementara Tergugat I dan II, menyatakan Penggugat tidak benar sebagai pemegang hak sewa seluas 50% (lima puluh persen), yang punya hak sewa Bangunan Toko tersebut adalah Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sendiri ;

Menimbang, bahwa menjawab permasalahan tersebut, karena masalah ini menyangkut perjanjian, maka terlebih dahulu majelis mengulas tentang syarat-syarat syahnya serta batalnya Perjanjian, sebelum majelis mempertimbangkan Perjanjian Sewa Menyewa yang dituangkan dalam Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009, dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 04 Desember 2013;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUH-Perdata, menentukan ada empat syarat sahnya perjanjian, yaitu (1) adanya kesepakatan kedua belah pihak, (2) kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, (3) adanya obyek, dan (4) adanya kausa yang halal;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan, atau bahwa yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya;

Bahwa yang sesuai itu adalah pernyataanya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

Bahwa Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.

Bahwa yang menjadi obyek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

Bahwa Prestasi ini terdiri dari perbuatan yang positif dan negatif. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi terdiri atas (1) memberikan sesuatu, (2) berbuat sesuatu, dan (3) tidak berbuat sesuatu. Sedangkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian kausa yang halal (Oorzaak). Didalam Pasal 1337 KUH Perdata



hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Menimbang, bahwa syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Adapun syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian;

Menimbang, bahwa apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang sepakati. Akan tetapi, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Namun apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan isi dari Akta Nomor 16, Tanggal 04 Desember 2013, (Bukti P-1), yaitu: Perpanjangan Sewa Menyewa Bangunan Toko;

Menimbang, bahwa bukti P-1, merupakan akta otentik yang didalam hukum acara perdata merupakan alat bukti yang paling sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, isinya Perpanjangan sewa menyewa Bangunan Toko, antara Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat I, sebagai Pihak Pertama - Yang Menyewakan, dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua – Penyewa;

Bahwa Akta Nomor 16, Tanggal 04 Desember 2013, sebagai Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009 (Bukti T.II-1), yang dibuat dihadapan Notaris Tjia Fransisca Teresia, SH, dimana isi Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009 itu, Tergugat II sebagai kuasa dari Tergugat I, sebagai Pihak Pertama - Yang Menyewakan, dengan Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi), sebagai Pihak Kedua – Penyewa, dalam jangka waktu 6 tahun, terhitung mulai tanggal 1 Maret 2013, yang akan berakhir tanggal 1 Maret 2015;

Bahwa dalam Akta Nomor 16, Tanggal 18 April 2009 tersebut, Ni Kadek Partini adalah sebagai pemegang sewa satu-satu (tunggal), dan sesuai ketentuan Pasal 12 Akta tersebut, Ni Kadek Partini mempunyai hak utama (voorkeursrecht) untuk membuat perjanjian baru (perpanjangan);

hal 71 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Bahwa Akta Nomor 16, Tanggal 04 Desember 2013, tersebut tidak ada menyebut Penggugat (Fabio Marziali) sebagai pemegang 50 % (lima persen) hak sewa;

Menimbang, bahwa bukti P-4, berupa surat pernyataan dari seorang bernama Yuliana Sri Utami, yang menyatakan bahwa 50 % luas bangunan toko milik Fabio Marziali (Penggugat), oleh karena bukti tersebut merupakan pernyataan belaka dari seseorang diluar persidangan (tanpa pernah didengar keterangannya dibawah sumpah dipersidangan), maka bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa demikian juga keterangan saksi Penggugat, yang bernama Ni Luh Wradani yang menerangkan, bahwa saksi pernah diberitahu oleh Penggugat bahwa Penggugat ada kerja sama sewa toko dengan Kadek Partini;

Menimbang, bahwa karena kesaksian tersebut bersifat de auditu, maka kesaksian tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian, dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti Penggugat lainnya, karena bukti tidak relevan pokok permasalahan dalam ini, maka bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena terbukti Penggugat tidak punya hak dalam Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009, maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk melakukan perpanjangan sewa menyewa obyek dalam akta tersebut, sehingga perpanjangan sewa menyewa yang dituangkan dalam Akta Nomor 16, tanggal 04 Desember 2013, menjadi cacat hukum dan tidak sah;

Menimbang, bahwa karena sebagaimana fakta pertimbangan diatas, terbukti Penggugat tidak punya hak sewa dalam Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009 tersebut, maka pengakuan/keterangan bahwa Penggugat punya hak sewa 50% dalam Akta Nomor 16, Tanggal 04 Desember 2013, tidak benar (sebagaimana bukti T.I.II-3.a), maka pengakuan/keterangan Penggugat termasuk kausa yang terlarang;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat Perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu syarat, kausa yang halal tidak terpenuhi yang merupakan syarat obyektif dari suatu perjanjian, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada;

Menimbang, bahwa dalil dan gugatan pokok tidak terbukti, maka dalil dan gugatan selebihnya yang terbuktinya tergantung dari gugatan pokok, maka dengan



tidak terbuktinya dalil gugatan pokok, maka menurut Majelis tuntutan Penggugat selebihnya harus dinyatakan tidak terbukti dan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dan alat bukti yang diajukan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat, sebaliknya Tergugat dapat mematahkan dalil dan bukti Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak terbukti dan ditolak, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi, adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa apa yang telah menjadi pertimbangan dalam Pokok Perkara, diambil alih menjadi pertimbangan dalam gugatan Dalam Rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat Dalam Rekonsensi mendalilkan sebagai berikut;

Bahwa semua yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi dan bagian Pokok Perkara merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian Rekonsensi ini, sehingga sepanjang relevan berlaku pula pada bagian Rekonsensi ini;

Bahwa, karena Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut bertentangan dengan syarat subyektif sah nya perjanjian, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan akta tersebut tidak sah dan dibatalkan;

Bahwa, karena Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013, tersebut bertentangan dengan syarat obyektif sah nya perjanjian, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan akta tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa, sampai dengan saat ini Penggugat DK / Tergugat DR masih menguasai secara tidak sah dan melawan hukum bangunan toko yang menjadi obyek sengketa, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa tindakan penguasaan obyek sengketa oleh Penggugat DK / Tergugat DR adalah perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum;

hal 73 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Bahwa, dengan berakhirnya masa berlakunya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16, tertanggal 18-04-2009 (delapan belas April dua ribu sembilan) pada tanggal 3 Maret 2015, sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", sebagai pelaksanaan Pasal 12 Akta Perjanjian tersebut yang menyatakan bahwa pihak Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai pihak penyewa mempunyai HAK UTAMA (VOORKEURSRECHT) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan), pada tanggal 10 Januari 2015, pihak Tergugat I DK / Penggugat I DR telah mengadakan Perjanjian Perpanjangan Hak Sewa dengan Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) yang dituangkan dalam Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10, Tanggal 10 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar. Sehingga Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) tetap merupakan pemegang hak sewa atas bangunan toko yang merupakan obyek sengketa;

Bahwa, penguasaan obyek sengketa oleh Penggugat DK / Tergugat DR adalah perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar menghukum Penggugat DK / Tergugat DR untuk segera menyerahkan bangunan toko yang menjadi obyek sengketa dimaksud tanpa syarat apapun kepada Penggugat Intervensi dalam keadaan kosong secara sukarela dan jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;

Bahwa, agar Penggugat DK / Tergugat DR tidak menunda-nunda penyerahan obyek sengketa, maka sudah sepatutnya Penggugat DK / Tergugat DR dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya atau kelalaiannya untuk memenuhi kewajiban hukumnya untuk menyerahkan bangunan toko yang menjadi obyek sengketa dimaksud tanpa syarat apapun kepada Penggugat Intervensi dalam keadaan kosong secara sukarela dan jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarbijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzet"), banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;



Atas dasar hal-hal dan uraian-uraian tersebut di atas, Para Tergugat DK / Para Penggugat DR mohon agar setelah memeriksa perkara ini Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Tergugat DK / Para Penggugat DR seluruhnya.
- 2 Menyatakan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16 tanggal 4 Desember 2013 tidak sah, batal demi hukum atau dibatalkan atau dinyatakan tidak pernah ada.
- 3 Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16, tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10, tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGHA RUMPEK (Penggugat DR /Tergugat I Asal) dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Intervensi) adalah sah dan mengikat;
- 4 Menyatakan hukum tindakan Penggugat DK/Tergugat DR yang menguasai tanah dan bangunan sengketa adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menghukum Tergugat DR/Penggugat Asal atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
- 6 Menghukum Penggugat DK / Tergugat DR untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya atau kelalaiannya untuk memenuhi kewajiban hukumnya untuk menyerahkan bangunan toko yang menjadi obyek sengketa dimaksud tanpa syarat apapun kepada Penggugat Intervensi dalam keadaan kosong secara sukarela dan jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

hal 75 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



- 7 Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarbijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzet"), banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi dibantah oleh Tergugat Dalam Rekonsensi, maka Penggugat Dalam Rekonsensi wajib membuktikannya, untuk maka Penggugat Dalam Rekonsensi hanya mengajukan bukti surat saja dan tidak mengajukan saksi, bukti surat diberi tanda T.I, II-1 s.d. T.II-3.C;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan petitum tuntutan Penggugat Dalam Rekonsensi, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Konpensi dan terbukti bahwa Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonsensi tidak punya hak untuk melakukan perpanjangan sewa menyewa Bangunan Toko, sehingga Akta Nomor 16, tanggal 4 Desember 2013 (bukti P-1), cacat hukum dan tidak sah maka akibatnya Akta tersebut itu batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan Penggugat Dalam Rekonsensi angka 2, telah terbukti dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dan telah terbukti bahwa Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai Pihak Penyewa satu-satunya dalam Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009, karena masa perjanjian berakhir tanggal 1 Maret 2015, maka sesuai Pasal 12, Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009 bahwa pihak Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai pihak Penyewa mempunyai Hak Utama (Voorkeursrecht) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan), untuk maka pada tanggal 10 Januari 2015, pihak Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi telah mengadakan Pejanjian Perpanjangan Hak Sewa dengan Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) selama 5v (lima) tahun lagi, yang dituangkan dalam Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10, Tanggal 10 Januari 2014, terhitung mulai tanggal 1 Maret 2015 hingga berakhir tanggal 1 Maret 2010 (Bukti T-2);



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka yang berhak atas Bangunan Tokok tersebut adalah Ni Kadek Partini, sehingga tuntutan Penggugat Dalam Rekonpensi angka 3, menurut majelis telah terbukti dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Dalam Rekonpensi angka 4, dan 5;

Menimbang, bahwa karena telah terbukti dasar hukum Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi, untuk menguasai Bangunan Toko tersebut yaitu Akta Nomor 16, tanggal 4 Desember 2013, tidak sah dan cacat hukum sehingga akibatnya batal demi hukum artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada, maka penguasaan bangunan Toko oleh Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi tersebut menjadi tidak sah dan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi atau siapa saja siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam kosong tanpa beban apapun kepada yang berhak, yaitu kepada Penyewa (Ni Kadek Partini/Penggugat Intervensi), maka atas pertimbangan tersebut menurut Majelis, tuntutan Penggugat Dalam Rekonpensi angka 4 dan 5 ini telah terbukti dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Dalam Rekonpensi angka 6, oleh karena obyek sewa menyewa bangunan toko milik Penggugat Dalam Rekonpensi, sudah disewa oleh pihak lain, yaitu Ni Kadek Partini, maka pihak yang dirugikan karena tidak dapat menikmati obyek sewa Bangunan Toko bukanlah Penggugat Dalam Rekonpensi sendiri, akan tapi sudah beralih ketangan orang lain (Ni Kadek Parti) sebagai pihak Penyewa yang sah, dengan demikian menurut Majelis tuntutan Penggugat Dalam Rekonpensi untuk hal ini tidak beralasan dan sudah sepatutnya tuntutan angka 6 ini ditolak;

Menimbang, tentang tuntutan angka 7, yaitu agar Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi, menurut Majelis haruslah ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 Ayat (1) RBg. serta SEMA MARI Nomor 3 Tahun 2000 ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi terbukti sebagian, maka dikabulkan untuk sebagian dan selebihnya ditolak;

hal 77 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi dikabulkan sebagian, dan Tergugat Dalam Rekonpensi dinyatakan sebagai pihak kalah, maka Tergugat Dalam Rekonpensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM PERKARA INTERVENSI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Intervensi, adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1 Gugatan Penggugat Intervensi Kabur.

Bahwa apabila dicermati secara seksama gugatan Penggugat Intervensi tidak menerangkan dan / atau menjelaskan dalam prihal gugatan aquo merupakan gugatan melanggar hukum atau gugatan wanprestasi.

Hal tersebut merupakan suatu yang penting guna memperjelas arah perkara dan pembuktian, serta merupakan suatu syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;

2 Gugatan Penggugat Intervensi Kurang Pihak.

a Bahwa gugatan Penggugat Intervensi dalam Petitum angka 5, yang menyatakan: “menyatakan hukum Akta PerpanjanganSewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., antara Tergugat Intervensi I/Pengguga Asal dengan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal selaku kuasa dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal adalah tidak sah”, maka berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnyalah Notaris diikutsertakan dalam sengketa ini, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Intervensi kurang Pihak;

b Bahwa apabila gugatan Intervensi dibaca secara seksama, pada angka 4.8 dan 4.9 Penggugat Intevensi menerangkan bahwa yang menguasai obyek sengketa adalah Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, tetapi pada kenyataannya fakta



riil dilapangan bahwa obyek sengketa saat ini telah dibagi 2, dimana satu sisi disewa oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, dan disisi lainnya disewa oleh orang lain dan dijadikan toko dengan nama Toko Bona, sehingga sudah sepatutnyalah penggugat juga mengikutsertakan pemilik hak sewa dari toka Bona sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, Penggugat Intervensi, dalam repliknya menyatakan tetap gugatannya dan menolak seluruh eksepsi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

1 Eksepsi gugatan Penggugat Intervensi Kabur.

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati eksepsi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, oleh karena menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut sudah masuk / menyangkut pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut maka akan dipertimbangkan bersama-sama pertimbangan pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

2 Gugatan Intervensi kurang pihak.

Menimbang, bahwa menurut salah satu asas dalam hukum acara perdata, yakni hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang digugat yang kiranya dianggap telah merugikan dirinya, jadi dengan tidak digugatnya Notaris dan pemilik Toko Bona tersebut tidak menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga menurut Majelis eksepsi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak beralasan dan patut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, maksud dari gugatan Penggugat Intervensi adalah sebagaimana terurai diatas,

Menimbang, bahwa apa yang telah menjadi pertimbangan dalam Konpensasi dan dalam gugatan Rekonpensasi, diambil alih menjadi pertimbangan dalam gugatan Intervensi ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

hal 79 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Bahwa dalam gugatan perkara aquo (No. 172/Pdt.G/2015/PN.Dps.) Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mendalilkan bahwasanya Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal pada tanggal 4 Desember 2013 dengan persetujuan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang diwakili oleh Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal selaku kuasanya telah menyewa obyek perkara sebagaimana tertuang dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal : Perpanjangan Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. berkedudukan di Kabupaten Badung. Dimana dalam hal ini Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal bertindak selaku kuasa Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal sebagaimana ternyata dari surat kuasa tanggal 4 Desember 2013 sebagai pihak yang menyewakan ;

Bahwa lebih lanjut Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mendalilkan antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal telah pula membuat surat perjanjian kesepakatan lainnya pada tanggal 04 Desember 2013 yang mengatur mengenai jumlah harga sewa yang harus dibayarkan dan jangka waktu pembayaran yang harus dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal kepada Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal;

Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mendalilkan dalam perjalanannya Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal secara tegas menolak menerima uang pembayaran sewa dari Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dan menyatakan perjanjian perpanjangan sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 batal;

Bahwa obyek yang diperkarakan dalam perkara aquo adalah obyek yang sama dan telah disewa oleh Penggugat Intervensi sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10 tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGAH RUMPEK selaku pihak Yang Menyewakan (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) dengan NI KADEK PARTINI selaku pihak Penyewa (Penggugat Intervensi);

Bahwa adanya perpanjangan sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal yang diwakili oleh Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal selaku kuasanya dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sebagaimana Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 adalah merupakan perbuatan melawan hukum.



Halmana Tergugat Inten/ensi I/Penggugat Asal tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek perkara, karena Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal bukanlah Penyewa yang sebenarnya. Bahwa berdasarkan perjanjian awal (vide, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009) yang bertindak selaku Pihak Penyewa adalah Penggugat Intervensi, dan Penggugat Intervensi juga telah diberi HAK UTAMA (voorkeursrecht) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan) konform dengan Pasal 12 akta perjanjian; Bahwa berdasarkan keterangan dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal dan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal, diperoleh informasi bahwa terbitnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 karena Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan itikad tidak baik mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (limapuluh persen) atas obyek perkara. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (memberikan keterangan tidak benar) yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Intervensi dan sebagai tindak lanjut Penggugat Intervensi telah melaporkan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal di Polda Bali;

Bahwa oleh karena terbitnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009 akibat dari "memberikan keterangan tidak benar" yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, terlebih lagi Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek perkara. Dengan demikian Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian incasu syarat obyektif (vide, Pasal 1320 KUHPdata) dan bertentangan dengan Pasal 1335 KUHPdata, yang menyebutkan : "suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum". SEHINGGA sudah sepatutnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut dinyatakan tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada;

Bahwa disamping itu sampai saat ini obyek perkara masih dikuasai oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara melawan hukum, halmana mengakibatkan Penggugat Intervensi mengalami kerugian baik materiil dan

hal 81 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



immateriil. Oleh karenanya Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal patut dihukum untuk membayar ganti kerugian sebagai berikut :

Kerugian Materiil:

- Hilangnya kesempatan untuk menikmati bangunan sewa dan keuntungan bisnis sejak bulan Maret 2015 sebesar = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembayaran honor pengacara untuk mengurus perkara ini sebesar = Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Terkurasnya pikiran dan tenaga Penggugat Intervensi yang apabila ditafsir sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Total kerugian materiil (Rp. 600.000.000,- + Rp. 200.000.000,-) + kerugian immateriil (Rp. 500.000.000,-) = Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa oleh karena obyek sengketa saat ini sedang dikuasai Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atau siapapun yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

Bahwa oleh karena Penggugat Intervensi masih meragukan itikad baik Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk memenuhi kewajiban hukumnya tersebut secara sukarela, maka Penggugat Intervensi mohon agar Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hah keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Bahwa Penggugat Intervensi adalah penyewa yang beritikad baik dan penyewa yang sah berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10, tanggal 10 Januari 2014, dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat Intervensi mendapatkan perlindungan hukum



dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 18 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10, tanggal 10 Januari 2014 dinyatakan sah dan mengikat;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi ini didasarkan pada bukti bukti otentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarbijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzet"), banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ; Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat Intervensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim Perkara No. 172/Pdt.G/2015/PN.Dps. yang memeriksa/mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10 tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGHA RUMPEK (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Intervensi) adalah sah dan mengikat;
- 3 Menyatakan hukum Penggugat Intervensi adalah penyewa yang sah atas obyek perkara, yaitu : Sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang \pm 11 M x lebar \pm 6 M berikut pemakaian bersama halaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor: 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama I NENGHA RUMPEK, yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor : 35 Oberoi, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- 4 Menyatakan hukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten sebagai penyewa atas obyek perkara dan terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memberikan keterangan tidak benar pada Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013;
- 5 Menyatakan hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat

hal 83 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Intervensi III/Tergugat II Asal selaku kuasa dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal adalah tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada;

- 6 Menghukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil total sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat Intervensi, yang harus dibayar oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 7 Menghukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek perkara tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
- 8 Menghukum Tergugat intervensi I/Penggugat Asal membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2 000 000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
- 9 Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbearhijsvoorraad") walaupun ada perlawanan ("verzet") banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
- 10 Menghukum Para Tergugat Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, Penggugat Intervensi mohon putusan yang adil dan patut dalam peradilan yang baik ("ex aequo et bono");

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Intervensi tersebut Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal menolak seluruh dalil gugatan PI, sedangkan Tergugat Intervensi II dan III membenarkan seluruh dalil Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan intervensi disangkal oleh Tergugat Intervensi/Penggugat Asal maka berdasarkan Pasal 283 RBg. Penggugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan intervensinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat Intervensi mengajukan bukti surat berupa PI-1a s/d PI-5, serta seorang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, saksi Ilios Maggi Andreadakis;



Menimbang, bahwa selanjutnya majelis mempertimbangkan tuntutan Penggugat Intervensi sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Intervensi angka 2, bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 18 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10, tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGGAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Intervensi) adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Konpensi dan Dalam Rekonpensi diatas, dan telah terbukti bahwa pengakuan/keterangan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, punya hak sewa 50% dalam Akta Nomor 16, Tanggal 18 April 2009 itu tidak benar (hal ini sesuai pula dengan bukti T.I.II-3.a), maka pengakuan/keterangan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, termasuk kausa yang terlarang;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat Perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH-Perdata, yakni kausa yang halal tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada, dengan sendirinya Akta Nomor 16, tanggal 04 Desember 2013 sebagai perpanjangan Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009, adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dan telah terbukti bahwa Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai Pihak Penyewa satu-satunya dalam Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009, oleh karena masa perjanjian berakhir tanggal 1 Maret 2015, maka sesuai Pasal 12, Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009 bahwa pihak Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) sebagai pihak Penyewa yang mempunyai Hak Utama (Voorkeursrecht) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan), untuk maka pada tanggal 10 Januari 2015, pihak Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah mengadakan Pejanjian Perpanjangan Sewa dengan Ni Kadek Partini (Penggugat Intervensi) selama 5 (lima) tahun lagi, yang dituangkan dalam Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10, Tanggal 10 Januari 2014, terhitung mulai tanggal 1 Maret 2015 hingga berakhir tanggal 1 Maret 2020 (Bukti T-2);

hal 85 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan diatas dihubungkan pula pengakuan Tergugat intervensi II /Tergugat Asal I, maka menurut Majelis tuntutan Penggugat Intervensi angka 2, dan 3 yang berkaitan satu sama lainnya telah terbukti dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Intervensi angka 4, 5 dan 7 yang menurut Majelis saling berkaitan satu sama lainnya, maka pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi diatas, dimana telah terbukti bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, tidak mempunyai hak untuk melakukan perpanjangan sewa menyewa Bangunan Toko, sehingga Akta Nomor 16, tanggal 4 Desember 2013, cacat hukum dan tidak sah maka akibatnya Akta tersebut itu batal demi hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dan telah terbukti bahwa Penggugat Intervensi sebagai Pihak Penyewa satu-satunya yang sah dalam Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009, karena masa perjanjian berakhir tanggal 1 Maret 2015, maka sesuai Pasal 12, Akta Nomor 16, tanggal 18 April 2009 bahwa pihak Ni Penggugat Intervensi sebagai pihak Penyewa mempunyai Hak Utama (Voorkeursrecht) untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan), untuk maka pada tanggal 10 Januari 2015, pihak Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal telah mengadakan Pejanjian Perpanjangan Hak Sewa selama 5 (lima) tahun lagi, yang dituangkan dalam Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10, Tanggal 10 Januari 2014, terhitung mulai tanggal 1 Maret 2015 hingga berakhir tanggal 1 Maret 2020;

Menimbang, bahwa karena telah terbukti dasar hukum Tergugat Intervensi I / Penggugat Asal, untuk menguasai Bangunan Toko tersebut yaitu Akta Nomor 16, tanggal 4 Desember 2013, tidak sah dan cacat hukum sehingga akibatnya batal demi hukum artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada, maka penguasaan Bangunan Toko oleh Tergugat Intervensi I / Penggugat Asal tersebut tidak sah dan melawan hukum, sehingga Tergugat Intervensi I / Penggugat Asal atau siapa saja siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam kosong tanpa beban apapun kepada yang berhak, yaitu kepada Penyewa Penggugat Intervensi;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka yang berhak atas Bangunan Toko tersebut adalah Penggugat Intervensi, sehingga tuntutan Penggugat Intervensi angka 4, 5 dan 7, menurut majelis telah terbukti dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Intervensi angka 6, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagai pertimbangan dan telah terbukti bahwa Penggugat Intervensi adalah sebagai satu-satunya sebagai Penyewa yang sah atas Sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang \pm 11 M x lebar \pm 6 M berikut pemakaian bersama halaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor: 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama I NENGAH RUMPEK, yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor : 35 Oberoi, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dan penguasaan bangunan Toko oleh Tergugat Intervensi I / Penggugat Asal tersebut tidak sah dan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat Intervensi I / Penggugat Asal dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil yang di derita Penggugat Intervensi akibat dari Penggugat Intervensi sebagai seorang wiraswasta tidak bisa menjalankan usaha pada Bangunan Toko yang telah di sewanya tersebut;

Menimbang, bahwa hanya saja majelis tidak sependapat dengan besarnya tuntutan Penggugat Intervensi, namun besarnya ganti kerugian materiil yang adil dan patut menurut majelis adalah sebatas kerugian materiil sesuai dengan harga/nilai sewa Toko didaerah Kuta saat ini, dan sesuai pula dengan uang konsinyasi Tergugat Intervensi I/Penggugat, yaitu sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan demikian menurut Majelis tuntutan Penggugat Intervensi angka 7, terbukti dan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Intervensi angka 8, agar Tergugat intervensi I/Penggugat Asal dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap, oleh karena tuntutan uang paksa dalam perkara aquo mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayaran sejumlah uang, tuntutan

hal 87 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Penggugat Intervensi angka 8, menurut penilaian Majelis beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Intervensi angka 9, yaitu agar Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi, menurut Majelis haruslah ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 Ayat (1) RBg. serta SEMA MARI Nomor 3 Tahun 2000 ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi terbukti sebagian maka haruslah dikabulkan sebagian dan selebihnya lagi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat Intervensi/Penggugat Asal sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Rekonsensi dari Penggugat Intervensi adalah sebagai berikut;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 157 dan 158 R.Bg. maka Penggugat Intervensi mengajukan gugat balik/Rekonsensi dan selanjutnya disebut juga sebagai Penggugat Rekonsensi, dan Penggugat asal untuk selanjutnya disebut juga sebagai Tergugat Rekonsensi;

Bahwa Penggugat Rekonsensi/Penggugat Intervensi adalah pemegang HAK SEWA dan PERPANJANGAN HAK SEWA yang sah atas obyek perkara, berdasarkan;

- a Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar). antara : I NENGAH RUMPEK (Pihak Pertama/Yang Menyewakan) dengan NI KADEK PARTI NI (Pihak Kedua/Pihak Penyewa).
- b Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10 tanggal 10 Januari 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGAH RUMPEK (Pihak



Pertama/Yang Menyewakan) dengan NI KADEK PARTINI (Pihak Kedua/
Pihak Penyewa);

Bahwa adapun yang menjadi obyek sewa (incasu Obyek Perkara) adalah :
Sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang \pm 11 M x lebar \pm 6 M berikut
pemakaian bersama haiaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana
didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 8328/Kelurahan Kuta
dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama I NENGAH RUMPEK (Tergugat I Asal/
Tergugat Intervensi II). Yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor : 35 Oberoi.
Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I
mendalilkan bahwasanya telah menyewa obyek perkara dari Tergugat II Asal/
Tergugat Intervensi III (AGUS SUSILA WIRYA DINATA, SE.) selaku kuasa dari
pemilik obyek perkara I NENGAH RUMPEK (Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi
II) berdasarkan Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihai : Perpanjangan Sewa
Menyewa yang dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, SH Notaris berkedudukan
di Kabupaten Badung;

Bahwa ternyata obyek yang disewa oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat
Asal/Tergugat Intervensi I (vide, Akta No. 16 tanggal 4 Desember 2013 perihai :
Perpanjangan Sewa Menyewa) adalah obyek yang sama dan telah disewa oleh
Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi berdasarkan Akta Perjanjian Sewa
Menyewa Nomor ; 16 tanggal 4 April 2009 jo Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor:
10 tanggal tanggal 10 Januari 2014 ;

Bahwa terbitnya Akta No 16 tanggal 4 Desember 2013 perihai : Perpanjangan
Sewa Menyewa tersebut adaiah merupakan perbuatan melawan hukum. Halmana
Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi i tidak memiliki kapasitas
atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek
perkara. karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I bukanlah
Penyewa yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan perjanjian awal (vide, Akta Perjanjian Sewa Menyewa
Nomor : 16 tanggal 4 April 2009) yang bertindak selaku Pihak Penyewa yang sah
adalah Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi, dan Penggugat Rekonpensi/
Penggugat Intervensi juga telah diberi HAK UTAMA (voorkeursrecht) untuk

hal 89 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



mengadakan perjanjian sewa menyewa yang baru (perpanjangan) konform dengan Pasal 12 akta perjanjian;

Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat intervensi III terbitnya Akta No 16 tanggal 4 Desember 2013 perihal Perpanjangan Sewa Menyewa tersebut terjadi karena itikad tidak baik Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I yang memberikan keterangan tidak benar dan mengaku sebagai pemegang hak sewa 50% (limapuluh persen) atas obyek perkara. Halmana sesuai dengan pernyataan Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III sebagaimana jawabannya terhadap gugatan intervensi tertanggal 28 April 2015 hal. 3 s/d hal. 6 ;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum (memberikan keterangan tidak benar) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi/Penggugat Intervensi dan sebagai tindak lanjut Penggugat Rekonsensi/Penggugat Intervensi telah melaporkan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I di Polda Bali;

Bahwa oleh karena terbitnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 16 tanggal 4 April 2009 akibat dan "memberikan keterangan tidak benar" yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, terlebih lagi Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa atas obyek perkara. Dengan demikian Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian incasu syarat obyektif (vide, Pasal 1320 KUHPerdara) dan bertentangan dengan Pasal 1335 KUHPerdara, yang menyebutkan "suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum". SEHINGGA sudah sepatutnya Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 tersebut dinyatakan tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada;

Bahwa disamping itu sampai saat ini obyek perkara masih dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I secara melawan hukum, halmana mengakibatkan Penggugat Rekonsensi/Penggugat Intervensi mengalami kerugian baik materiil dan immateriil Oleh karenanya Tergugat Rekonsensi/



Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I patut dihukum untuk membayar ganti kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Hilangnya kesempatan untuk menikmati bangunan sewa dan keuntungan bisnis sejak bulan Maret 2015 sebesar = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembayaran honor pengacara untuk mengurus perkara ini sebesar = Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

Kerugian Immateriil :

Terkurangnya pikiran dan tenaga Peggugat Rekonpensi/Peggugat Intervensi yang apabila ditafsir sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Total kerugian materiil (Rp. 600.000.000,- + Rp. 200.000.000,-) + kerugian immateriil (Rp 500 000 000 -) = Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi/Peggugat Asal/Tergugat Intervensi I secara kontan dan sekaligus secepat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa oleh karena obyek sengketa saat ini sedang dikuasai Tergugat Rekonpensi/Peggugat Asal/Tergugat Intervensi I secara melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonpensi/Peggugat Asal/Tergugat Intervensi I atau siapapun yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Peggugat Rekonpensi/Peggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

Bahwa oleh karena Peggugat Rekonpensi/Peggugat Intervensi masih meragukan itikad baik Tergugat Rekonpensi/Peggugat Asal/Tergugat Intervensi I untuk memenuhi kewajiban hukumnya tersebut secara sukarela, maka Peggugat Rekonpensi/Peggugat Intervensi mohon agar Tergugat Rekonpensi/Peggugat Asal/Tergugat Intervensi I dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Bahwa Peggugat Rekonpensi/Peggugat Intervensi adalah penyewa yang beritikad baik dan penyewa yang sah berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa

hal 91 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Nomor 16 tanggal 18 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor : 10 tanggal 10 Januari 2014, dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat Rekonpensi/ Penggugat Intervensi mendapatkan perlindungan hukum dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 18 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor: 10 tanggal 10 Januari 2014 dinyatakan sah dan mengikat;

Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR. maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbearbijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzet"), banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi/ Penggugat intervensi mohon kepada Majelis Hakim Perkara yang memeriksa/ mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 16 tanggal 4 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10 tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati. SH (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGHA RUMPEK (Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II) dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi) adalah sah dan mengikat;
- 3 Menyatakan hukum Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi adalah penyewa yang sah atas obyek perkara, yaitu : Sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang ± 11 M x lebar ± 6 M berikut pemakaian bersama haiaaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana didirikan diatas sebagian dan sebidang tanah Hak Milik Nomor : 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama I NENGHA RUMPEK, yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor 35 Oberoi, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;



- 4 Menyatakan hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten sebagai penyewa atas obyek perkara dan terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memberikan keterangan tidak benar pada Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013;
- 5 Menyatakan hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 16 tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH.. antara Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat II Asal/Tergugat Intervensi III selaku kuasa dari Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II adalah tidak sah, batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada;
- 6 Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/ Tergugat Intervensi I untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil total sebesar Rp. 1.300.000 000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi. yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 7 Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek perkara tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Rekonpensi/Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
- 8 Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
- 9 Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ("uit voerbaarbijsvooraad") walaupun ada perlawanan ("verzet") banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

hal93 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi Penggugat Intervensi ini majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena kedudukan Penggugat Intervensi sama dengan kedudukan Penggugat pada umumnya, jadi bukan sebagai pihak Tergugat yang mempunyai hak untuk mengajukan gugatan balasan dengan gugatan balik (rekonpensi) pihak Penggugat, maka menurut majelis Penggugat Intervensi secara formal tidak berwenang mengajukan gugatan rekonpensi, sehingga gugatan Rekonpensi Penggugat Intervensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Rekonpensi Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima, Penggugat Intervensi sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara, sebesar Nihil;

Mengingat pasal-pasal dari Hukum Acara Perdata serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I , Tergugat II, dan Penggugat Intervensi seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Asal seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 4 Desember 2013, tidak sah dan batal demi hukum;
- 3 Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 18 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10, tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGAH



RUMPEK (Penggugat Dalam Rekonpensi /Tergugat I Asal) dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Intervensi) adalah sah dan mengikat;

- 4 Menyatakan hukum tindakan Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Asal Dalam Konpensi yang menguasai tanah dan bangunan sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum;
- 5 Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi /Penggugat Asal Dalam Konpensi atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Intervensi (Ni Kadek Partini) secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
- 6 Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM PERKARA INTERVENSI;

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi I / Penggugat Asal seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 18 April 2009 jo. Akta Perpanjangan Hak Sewa Nomor 10, tanggal 10 Januari 2014, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tjia Francisca Teresa Nilawati, SH. (Notaris berkedudukan di Kota Denpasar), antara : I NENGHAH RUMPEK (Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal) dengan NI KADEK PARTINI (Penggugat Intervensi) adalah sah dan mengikat;
- 3 Menyatakan hukum Penggugat Intervensi adalah penyewa yang sah atas obyek perkara, yaitu : Sebuah bangunan Toko dengan ukuran panjang \pm 11 M x lebar \pm 6 M berikut pemakaian bersama halaman parkir didepan bangunan tersebut. Bangunan mana didirikan diatas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor: 8328/Kelurahan Kuta dari luas keseluruhan 598 M2 atas nama I NENGHAH RUMPEK, yang terletak di Jalan Kayu Aya Nomor : 35 Oberoi, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- 4 Menyatakan hukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak memiliki kapasitas atau tidak berkompeten sebagai penyewa atas obyek perkara dan terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memberikan

hal 95 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



keterangan tidak benar pada Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomo 16, tanggal 4 Desember 2013;

- 5 Menyatakan hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 16, tanggal 4 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi III/Tergugat II Asal selaku kuasa dari Tergugat Intervensi II/Tergugat I Asal adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 6 Menghukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Intervensi, yang harus dibayar oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 7 Menghukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek perkara tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada Penggugat Intervensi secara sukarela dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
- 8 Menghukum Tergugat intervensi I/Penggugat Asal membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
- 9 Menolak gugatan Penggugat Intervensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSII

- Menyatakan gugatan Rekonpensi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membaya biaya perkara, sebesar Nihil;

DALAM KONPENSII / DALAM REKONPENSII / DALAM PERKARA INTERVENSI

- Menghukum Penggugat Asal/Tergugat Dalam Rekonpensi/Dalam Perkara Intervensi, untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 876.000,- (delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Kamis, tanggal 1 Oktober 2015, oleh kami, I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Cening Budiana, S.H., M.H., dan Agus Walujo Tjahjono, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 Oktober 2015 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh, I Gede Ketut Wanugraha, S.H. dan Agus Walujo Tjahjono, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh, I Nengah Jendra, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dihadiri oleh kuasa Penggugat Asal/Tergugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Intervensi I, Kuasa Tergugat I dan II asal/Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Intervensi II dan III dan Kuasa Penggugat Intervensi.

Hakim-hakim Anggota:

ttd

I Gede Ketut Wanugraha, S.H.,

ttd

Agus Walujo Tjahjono, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

I Nengah Jendra, S.H.

hal 97 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



Perincian biaya :

1.	Pendaftaran gugatan pokok dan intervensi----- -----	Rp.	60.000,-
2.	Proses gugatan pokok dan intervensi----- -----	Rp.	100.000,-
3.	Panggilan----- -----	Rp.	695.000,-
4.	Redaksi putusan----- ----	Rp.	5.000,-
5.	Meterai putusan----- ----	Rp.	6.000,-
6.	PNBP relaas panggilan-----		

Rp. _____

	10.000,-		
	Jumlah-----	Rp.	876.000,-
	(delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);		

Catatan :

Dicatat disini, bahwa pada hari : Senin, tanggal 2 Nopember 2015, Penggugat asal/Tergugat Intervensi I melalui kuasanya, bernama : Haratua Silitonga, SH., Advokat dari Kantor Hukum Robert Khuana & Partners, berkedudukan di jalan Hayam Wuruk No. 206 C Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 22 Oktober 2015 menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 20 OKtober 2015, Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps dan Nomor 172/Pdt.Inv/2015/PNDps.

Panitera Pengganti,



ttd

I Nengah Jendra, SH.

Untuk salinan resmi
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

I Ketut Sulendra, SH.
Nip. 19571231 197603 1 002

Catatan :

Dicatat disini, bahwa salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 20 Oktober 2015, Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps. dan Nomor 172/Pdt.Inv/2015/PNDps, diberikan kepada dan atas permintaan Tergugat I dan II asal/ Tergugat Intervensi II dan III melalui kuasanya, bernama : I Wayan Purwita, SH., dk., pada hari : Rabu, tanggal 11 Nopember 2015, dengan perincian biaya sebagai berikut :

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| 1 Upah tulis | Rp. 30.300,- |
| 2 Legalisasi tanda tangan..... | Rp. 10.000,- |
| 3 Meterai | Rp. 6.000,- |

Jumlah Rp. 46.300,-

hal 99 dari 101 halaman putusan perkara Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Dps.



(empat puluh enam ribu tiga ratus rupiah).

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)