



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 12/PDT/2025/PT DPS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

VANESSA JOY KEEN, Perempuan, Warga Negara Australia, Lahir di Liverpool pada tanggal 27 Mei 1963, Pemegang Nomor Passport RA2856488, yang beralamat di Jalan Gunung Salak, Gg. Kapling Sari No. 27, Padangsambian Klod, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada LUKAS BANU, S.H., M.H., PUTU PARAMA ADHI WIBAWA, S.H., M.H., JONI LAY, S.H., WAYAN ARTANA, S.H., LESLY ANYE, S.H., Para Advokat yang berkantor di "INSTITUTE OF JUSTICE LAW FIRM" yang beralamat di Jalan Raya Kerobokan No. 16, Kerobokan Kelod, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Bali - 80361, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Januari 2024, dengan Register Nomor 416/Daf/2024, sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT KONVENS/ TERGUGAT REKONVENS;

Lawan :

PT. GEMULAI BALI, dalam hal ini diwakili secara resmi oleh ANDREW JOHNS HYLANDS, Laki-laki, lahir di Geelong, tanggal 24 April 1966, Warga Negara Australia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pemegang Pasport Australia

Halaman 1 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor PA8907995, beralamat di Kuta Town House, Komplek Pasar Agung, Jalan Poppies Lane I, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali - 80361, (bertindak sebagai Direktur PT.Gemulai Bali), dalam hal ini memberikan Kuasa kepada kepada Dr. M. WIMAN WIBISANA, S.H.,M.H., KOMANG JULI PUTRAWAN, S.H., REMIGIUS JONG, S.H., KEMAS MUHAMMAD AL UTIH, S.Ag., HENDRA ALI, S.H., dan HANANTYO KRISTIAWAN, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum “ABC Law Indonesia”, beralamat di Bali Benoa Square Lantai 3 Unit 4.3A Jalan Bypass Ngurah Rai No. 21 A, Kuta, Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2024, dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Mei 2024, dengan Register Nomor 2071/Daf/2024, sebagai TERBANDING semula TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI;

SOEMARLIN JOHNATHAN, bertempat tinggal di apartemen Kuta Town House. No. 4 Lt.1 Unit 114, di Jalan Pasar Agung Poppies Lane 1, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dan saat ini beralamat di Jalan Otto Iskandar Dinata No. 229, RT 005, RW 001, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dr. M. WIMAN WIBISANA, S.H.,M.H., REMIGIUS JONG, S.H.,KOMANG JULI PUTRAWAN, S.H., KEMAS MUHAMMAD AL UTIH, S.Ag., HENDRA ALI, S.H., dan HANANTYO KRISTIAWAN, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum “ABC Law

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia”, beralamat di Bali Benoa Square Lantai 3
Unit 4.3A Jalan Bypass Ngurah Rai No. 21 A, Kuta,
Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal
19 Juni 2024, dan telah di daftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Juni 2024,
dengan Register Nomor 2605/Daf/2024, disebut
sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT
TERGUGAT KONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 8 Januari 2025, Nomor 12/PDT/2025/PT DPS, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 8 Januari 2025, Nomor 12/PDT/2025/PT DPS, tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim menyidangkan perkara tersebut;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 8 Januari 2025, Nomor 12/PDT/2025/PT DPS, tentang penentuan hari sidang;
4. Berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 425/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 4 Desember 2024 dan surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 425/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 4 Desember 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ :

Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi/Penggugat Asal telah melakukan Wanprestasi dengan tidak melakukan kewajibannya untuk membayar biaya pengelolaan dan pemeliharaan;
3. Menyatakan rangkaian perjanjian tertanggal 25 Februari 2012 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang terdiri dari 1) Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement); 2) Piagam Pihak Pemilik (Owners Charter); 3) Perjanjian Pengelolaan (Management Agreement); 4) Perjanjian Pemeliharaan (Maintenance Agreement); Berakhir karena Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi Asal telah melakukan Wanprestasi;
4. Menyatakan Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H., Nomor 39 dan 40 tertanggal 15 Januari 2014 berakhir karena Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi/Penggugat Asal telah melakukan Wanprestasi;
5. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.118.000,00 (dua juta seratus delapan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 425/Pdt.G/2024/PN Dps diucapkan dalam sidang secara elektronik yang terbuka untuk umum pada tanggal 4 Desember 2024 yang dihadiri oleh para pihak dalam perkara ini secara elektronik, kemudian Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi melalui Kuasanya mengajukan

Halaman 4 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor : 186/Akta.Pdt.Banding/2024/PN Dps, tanggal 9 Desember 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara elektronik pada tanggal 10 Desember 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi melalui Kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 15 Desember 2024, Nomor : 097/IOJLF/XII/2024, yang diterima secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar. Selanjutnya memori banding tersebut sudah di beritahukan secara elektronik dan di terima oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara elektronik pada tanggal 16 Desember 2024;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Desember 2024, Nomor : 23-5/MWW/ABC/XII/2024, yang diterima secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar. Selanjutnya memori banding tersebut sudah di beritahukan secara elektronik dan di terima oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi secara elektronik pada tanggal 23 Desember 2024;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberitahukan secara elektronik untuk memeriksa berkas perkara banding (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Denpasar, masing-masing pada tanggal 16 Desember 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan perkara Nomor : 425/Pdt.G/2024/PN Dps pada tanggal 4 Desember 2024 secara elektronik, selanjutnya Pembanding semula Penggugat

Halaman 5 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan banding secara elektronik pada tanggal 9 Desember 2024, dengan demikian sesuai PERMA Nomor 7 tahun 2022 dan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya mengajukan memori banding tanggal 15 Desember 2024 pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama tidak mempertimbangkan fakta - fakta yang terungkap dalam persidangan, adanya jangka waktu perjanjian sewa menyewa yang masih berlangsung, namun Pembanding sudah tidak bisa menikmati obyek sewa menyewa (2 (dua) Unit apartement Kuta Town House);

Berdasarkan alasan tersebut diatas, Pembanding mohon Majelis Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutuskan:

MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 425/Pdt.G/2024/PN Dps. tanggal 4 Desember 2024

MENGADILI SENDIRI:

1.1. DALAM KONVENSI DALAM EKSESPI

1. Menolak Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dalam proses pemeriksaan pokok perkara;

1.2. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
 - a. Perjanjian atas Apartement Kuta Town House dengan Nomor unit

Halaman 6 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS

Disclaimer

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



259 terdiri atas :

- Perjanjian sewa tertanggal 25 Februari 2012 dan Akta Pemindahan dan penyerahan Hak Sewa No. 39 tanggal 15 Januari 2014, dibuat oleh Eddy Nyoman Winarta, SH beserta beberapa perjanjian turunan lainnya mengenai pengelolaan dan pemeliharaan atas sebuah bangunan yang disewa tersebut, yaitu :
 - 1) Piagam Pemilik tertanggal 25 Februari 2012;
 - 2) Perjanjian Pengelolaan tertanggal 25 Februari 2012;
 - 3) Perjanjian Pemeliharaan tertanggal 25 Februari 2012;
- b. Perjanjian atas Apartement Kuta Town House dengan Nomor unit 268 terdiri atas:
 - Perjanjian sewa tertanggal 25 Februari 2012 dan Akta Pemindahan dan penyerahan Hak Sewa No. 40 tanggal 15 Januari 2014, dibuat oleh Eddy Nyoman Winarta, SH beserta beberapa perjanjian turunan lainnya mengenai pengelolaan dan pemeliharaan atas sebuah bangunan yang disewa tersebut, yaitu:
 - 4) Piagam Pemilik tertanggal 25 Februari 2012;
 - 5) Perjanjian Pengelolaan tertanggal 25 Februari 2012;
 - 6) Perjanjian Pemeliharaan tertanggal 25 Februari 2012;
- 3. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat;
- 4. Membatalkan perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
 - a. Perjanjian atas Apartement Kuta Town House dengan Nomor unit 259 terdiri atas:
 - Perjanjian sewa tertanggal 25 Februari 2012 dan Akta Pemindahan dan penyerahan Hak Sewa No. 39 tanggal 15 Januari 2014, dibuat oleh Eddy Nyoman Winarna, SH beserta beberapa perjanjian turunan lainnya mengenai pengelolaan dan

Halaman 7 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeliharaan atas sebuah bangunan yang disewa tersebut, yaitu:

- 1) Piagam Pemilik tertanggal 25 Februari 2012;
- 2) Perjanjian Pengelolaan tertanggal 25 Februari 2012,
- 3) Perjanjian Pemeliharaan tertanggal 25 Februari 2012;

b. Perjanjian atas Apartement Kuta Town House dengan Nomor unit 268 terdiri atas :

- Perjanjian sewa tertanggal 25 Februari 2012 dan Akta Pemindahan dan penyerahan Hak Sewa No. 40 tanggal 15 Januari 2014, dibuat oleh Eddy Nyoman Winarna, SH beserta beberapa perjanjian turunan lainnya mengenai pengelolaan dan pemeliharaan atas sebuah bangunan yang disewa tersebut, yaitu :

- 1) Piagam Pemilik tertanggal 25 Februari 2012;
- 2) Perjanjian Pengelolaan tertanggal 25 Februari 2012,
- 3) Perjanjian Pemeliharaan tertanggal 25 Februari 2012.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:

- a. Kerugian Materiil yang dialami yaitu berupa biaya pengembalian uang sewa yang belum dijalani Penggugat yaitu sebesar Rp. 3.678.400.000 (tiga miliar enam ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
- b. Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

6. Menghukurn Tergugat agar setelah putusan ini diterima, memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak menempati atau menguasai dan mengosongkan dari penguasaan pihak lain yang telah menyewa apartemen Nomor unit 259 dan 268 selama Tergugat tidak memberikan ganti dan tidak mengembalikan uang atas sisa sewa yang belum dijalani/belum dinikmati Penggugat sejumlah Rp.

Halaman 8 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.678.400.000,- (tiga miliar enam ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);

7. Menghukum agar Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap apartemen Nomor unit 259 dan 268 Apartemen Kuta Town House yang terletak dilantai 2 Nomor Unit 259 dan Unit 268 dengan nama Kuta Town House, yang beralamat di di Jalan Poppies Lane II, Kuta, Kec. Kuta, Kab Badung, Bali;
9. Menghukum Tergugat juga untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan dalam perkara ini,
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya perlawanan (verzet), Banding, Kasasi, ataupun upaya hukum lainnya,
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya - biaya yang timbul dalam perkara ini,

1.3. DALAM REKONVENSI

1. Menolak Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat d.R/ Tergugat d.K maupun Gugatan Rekonvensi yang diajukan Turut Tergugat d.K/Penggugat d K atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet aavankeljik verklaard).

SUBSIDER

Demikian memori banding ini PEMBANDING ajukan dengan harapan majelis hakim dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya dan tidak merugikan PEMBANDING;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 23 Desember 2024 pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Halaman 9 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS



Bahwa membantah semua dalil memori banding Pembanding dan berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama telah tepat dan benar dan maka mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutuskan :

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 425/Pdt.G/2024/PN. Dps tertanggal 4 Desember 2024.
2. Menghukum Pembanding/dahulu Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding.

Dan apabila Majelis berpendapat serta berkeyakinan lain Terbanding / dahulu Tergugat dalam Konvensi /Penggugat dalam Rekonvensi memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 425/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 4 Desember 2024, Memori banding dari Pembanding, semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan kotra memori banding dari Terbanding,semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menilai tidak ada hal hal baru yang diajukan para pihak yang merupakan alasan yang kuat untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama, hanya ada perbedaan pendapat antara Pembanding, semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Majelis Hakim Tingkat pertama mengenai fakta yang terungkap dalam persidangan menurut Pembanding, semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi Majelis Hakim tingkat pertama telah mengabaikan fakta adanya perjanjian sewa menyewa yang masih berlangsung, namun Pembanding, semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menikmati obyek sewa menyewanya (2 (dua) Unit apartement Kuta Town House), sebagai suatu wan's prestasi yang dilakukan oleh Terbanding, semula Tergugat / Penggugat Rekonvensi, sedangkan menurut Majelis Hakim Tingkat Pertama Pembanding, semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan

Halaman 10 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalilnya bahwa Terbanding, semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wan's prestasi, sehingga tuntutan yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat banding, berpendapat dan sependapat dengan Majelis Hakim tingkat pertama, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar dalam pertimbangannya, sehingga dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, karena telah didasarkan atas alasan dan pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam mengadili dan memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa peralihan Pengelolaan dari Tergugat kepada Turut Tergugat bukan peralihan kepemilikan dan tidak bisanya Penggugat masuk dan menempati obyek sewa menyewa (2 (dua) unit apartemen Kuta Town House) karena terbukti Penggugat sudah menunggak biaya pemeliharaan apartemen yang ditentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 425/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 4 Desember 2024 beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tetap berada dipihak yang kalah, berdasarkan ketentuan pasal 192 RBg harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding jumlahnya ditetapkan sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal 1238 Kitab Undang Undang Hukum Perdata; pasal 192 RBg; Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman; Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum; Peraturan

Halaman 11 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik yang telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik jo. Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama dan Tata Usaha Negara di Pengadilan secara Elektronik serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan:

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 425/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 4 Desember 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2025 oleh kami Bambang Edhy Supriyanto, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, I Gede Mayun, S.H., M.H., dan Pasti Tarigan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 5 Februari 2025 oleh Majelis Hakim tersebut, serta Slamet Syafiudin, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS



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

Pengadilan Negeri Denpasar pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

I Gede Mayun, S.H., M.H.

Bambang Edhy Supriyanto, S.H., M.H.

Ttd.

Pasti Tarigan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Slamet Syafiudin, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Meterai	Rp 10.000,00-
2. Redaksi	Rp 10.000,00-
3. Pemberkasan	<u>Rp130.000,00-</u>
Jumlah	Rp150.000,00- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 13 dari 13 Putusan Nomor 12/PDT/2025/PT DPS