

RIWAYAT HIDUP



Johan Maruli Burju, Lahir Jakarta pada tanggal 10 Maret 2003. Penulis lahir dari pasangan suami istri yakni Ayah Ramelan Sitompul dan Ibu Rumondang Simanjuntak. Penulis berkebangsaan Indonesia dan beragama Kristen. Saat ini Penulis bertempat tinggal di Jembatan Bandung, Kecamatan Makasar, Kelurahan Pinang Ranti, Jakarta. Penulis menyelesaikan Taman Kanak-Kanak di TK Agnus Dei. Kemudian penulis menyelesaikan Pendidikan Sekolah Dasar di SD Negeri 01 Pinang Ranti dan lulus pada tahun 2015. Selanjutnya, Penulis melanjutkan Pendidikan Sekolah Menengah Pertama di SMPK Santo Markus 1 dan lulus di tahun 2018. Pada tahun 2021 penulis lulus dari Sekolah Menengah Atas yaitu SMAK Ignatius Slamet Riyadi dengan mengambil jurusan Ilmu Pengetahuan Sosial (IPS). Kemudian penulis melanjutkan ke Strata 1 Program Ilmu Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha pada tahun 2022. Pada semester akhir yakni di tahun 2026, penulis telah menyelesaikan skripsi dengan judul “Asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* Dalam Pembatalan Perjanjian (Studi Putusan: No.804/Pdt.G/2022/PN.DPS)”. Selanjutnya, dari tahun 2022 sampai dengan penulisan skripsi ini, penulis masih terdaftar sebagai mahasiswa aktif Program Strata 1 Ilmu Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha

P U T U S A N
Nomor 804/Pdt.G/2022/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:

Nyonya Elodie Emmanuelle Garrigues, lahir di Saint-Paul, pada tanggal 28-6-1988, pekerjaan : swasta, Warganegara : Perancis, pemegang passport nomor : 17FA81357, dikeluarkan di Bordeaux pada tanggal 29-11-2017 bertempat tinggal di 26 Rue Des Engages, 97434 La Saline Les Bains, Reunion France, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prananya Widhiyasa, S.H.,.Cpl, Tu Bagus Pradita Dalem, SH, I.B. Suandi Yaya Manuaba,SH., Advokat yang berkantor di Jalan Teuku Umar No.2 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 2016/Daf/2022 tanggal 15 Juli 2022, sebagai Penggugat I;

Tuan Quentin Mael Maxime Matti, lahir di Matz pada tanggal 25-1-1990, pekerjaan : Swasta Warganegara : Perancis, pemegang passport nomor : 18E169911, dikeluarkan di Saint Denis pada tanggal 28-8-2018, 26 Rue Des Engages, 97434 La Saline Les Bains, Reunion France, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prananya Widhiyasa, S.H.,.Cpl, Tu Bagus Pradita Dalem, SH, I.B. Suandi Yaya Manuaba,SH., Advokat yang berkantor di Jalan Teuku Umar No.2 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Denpasar Nomor 2016/Daf/2022 tanggal 15 Juli 2022, sebagai Penggugat II;

Lawan

PT. Sea Love Sun, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum negara Republik Indonesia, dahulu berkedudukan di Kabupaten Badung, beralamat di Benoa Square Lt.3, Suite 4.3, Jalan By Pass Ngurah Rai No.21A, Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dan alamat sementara sekarang di jalan gg. Carik Jl. Umalas

II No. 1 kerobokan ,Kec. Kuta Utara. Kabupaten Badung (OLALA RESTAURANT), dalam hal ini memberi Kuasa kepada Candraditya Indrabajra Aziiz,SH., Dr. M Wiman Wibisana,SH.,MH., , Remigius Jong,SH., Komang Juli Putrawan,SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum yang beralamat di Bali Benoa Square Lantai 3 Unit 4.3A, Jalan Bypass Ngurah Rai No.21A Kuta Badung Bali berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 7 September 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 2647/Daf/2022 tertanggal 7 September 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

dan

Steven William Waldberg, Tempat/Tgl Lahir : Sydney, 22 Desember 1964, Jenis kelamin : Laki - laki , Kewarganegaraan : Warga Negara Australia, Passport No. : PA9292164, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jerry Sastrawan, SH., Gde Andika Sumadi, SH., MH., Putu Pramiwihari Sumadi, SH., MH., Devi Cahyani Wulandari, SH., Ni Putu Yuli Kartika Dewi, SH., para Advokat pada

kantor NSC Partners & Associates, beralamat di Jl. Tukad Barito V No. 3A, Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Intervensi**;

Lawan :

1. **Nyonya Elodie Emmanuelle Garrigues**, dahulu Penggugat I, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Intervensi I**;
2. **Tuan Quentin Mael Maxime Matti**, dahulu Penggugat II, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Intervensi II**;
3. **PT. Sea Love Sun**, dahulu Tergugat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Intervensi III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa alat bukti surat serta mendengar saksi-saksi dipersidangan;

DALAM PERKARA ASAL

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 15 Agustus 2022 dalam Register Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Para Penggugat sebagai pihak kedua dengan Tergugat sebagai pihak pertama terikat perjanjian notariil yang autentik dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung, sesuai dengan Akta “

Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa “ Nomor 19 tanggal 8 April 2021;-

2. Bahwa di dalam akta perjanjian nomor 19 tersebut, Penggugat berkedudukan dalam kapasitas sebagai pihak yang menerima pemindahan dan pengalihan hak sewa atas tanah dan bangunan villa Hina yang sedang dalam proses pembangunan sesuai gambar yang disepakati bersama dan dilampirkan dalam perjanjian itu, di atas tanah seluas 220 M2 (Dua ratus dua puluh meter persegi) sudah termasuk lahan parkir 17 M2 (tujuh belas meter persegi) dan dengan akses jalan selebar kurang lebih 3 M (tiga meter) sepanjang menuju tanah yang disewa.
3. Bahwa hak sewa atas tanah seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya terletak Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas- batasnya:
Utara : Tanah SHM Atas Nama I Nengah Sudiarta
Timur : Villa Cassaluna
Selatan : Jalan
Barat : Bangunan Villa
merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta telah beralih secara sah kepada Para Penggugat terhitung sejak tanggal 25 Maret 2021 tanah seluas 220 M2 itu merupakan sebagian dari tanah seluas 600 M2 yang merupakan hak sewa dari Tergugat secara sah terhitung sejak 25 Maret 2021 sesuai ketentuan pasal 1 Akta Parjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021;
4. Bahwa dalam perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut, Tergugat sebagai pihak yang memindahkan dan menyerahkan hak sewa;
5. Bahwa untuk pemindahan dan penyerahan hak sewa berikut villa yang sedang dalam proses pembangunan itu disepakati sebesar EUR 175.000

(seratus tujuh puluh lima ribu euro) dengan sistem pembayaran sebagai berikut, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 2 perjanjian itu:

- 5.1. Sebesar euro 70.000 (tujuh puluh ribu euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.
- 5.2. Sebesar euro 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.
- 5.3. Sebesar euro 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada tanggal 1-5-2021 (satu Mei duaribu duapuluh satu) ;
- 5.4. Sebesar euro 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada tanggal 1-8-2021 (satu Agustus duaribu duapuluh satu) ;
- 5.5. Sebesar euro 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada tanggal 1-11-2021 (satu November duaribu duapuluh satu) ;
- 5.6. Sebesar euro 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum serah terima kunci dan atau selambat-lambatnya pada tanggal 1-2-2022 (satu Mei duaribu duapuluh satu) ;
Apabila pada tanggal tersebut diatas ternyata bangunan Villa belum selesai, maka Pihak Pertama dikenakan denda sebesar Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) perhari hingga bangunan Villa tersebut telah selesai dibangun terhitung sejak tanggal 15 Februari 2022 (limabelas Februari duaribu duapuluh dua)

;

6. Bahwa perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yaitu telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, sebgai berikut :
 - Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
 - Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;

- Suatu hal tertentu dan
 - Suatu sebab (kausa) yang halal;
7. Bahwa setelah Para Penggugat membayar harga pemindahan dan penyerahan hak sewa sebesar euro 140.000 (seratus empat puluh ribu euro) dengan tepat waktu, dan tinggal sisanya lagi euro 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) belum terbayar. Saat itu Para Penggugat datang ke lokasi tanah dan villa yang dalam proses pembangunan dan menjadi obyek perjanjian, ternyata beberapa bagian dari bangunan villa tidak sesuai dengan gambar yang disepakati sebelumnya termasuk kualitas bahannya tidak baik bahkan ada pintunya yang mudah retak, sehingga Para Penggugat meminta kepada Tergugat agar memperbaikinya dan menyelesaikan bangunan villa tersebut sesuai dengan jadwal yaitu pada tanggal 15 Februari 2022;
8. Bahwa ternyata sampai tanggal 1 Februari 2022 Tergugat belum dapat menyelesaikan bangunan villa dimaksud. Oleh karena sesuai ketentuan pasal 2 perjanjian itu Tergugat wajib membayar denda sebesar Rp 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tiap hari hingga bangunan villa tersebut telah selesai dibangun terhitung sejak tanggal 15 Februari 2022. Akan tetapi Tergugat sampai lewat waktu tanggal 15 Februari 2022 ternyata tidak dapat menyelesaikan bangunan villa dimaksud;
9. Bahwa Tergugat sampai sekarang tidak menyerahkan tanah berikut villa dimaksud kepada Para Penggugat, padahal tanah dan villa yang menjadi obyek perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat itu telah beralih hak sewanya secara sah kepada Para Penggugat pada tanggal 25 Maret 2021 sesuai dengan bunyi ketentuan pasal 1 perjanjian itu. Oleh karena itu perbuatan Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menguasai tanah seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya terletak Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas- batasnya:
- | | |
|---------|---|
| Utara | : Tanah SHM Atas Nama I Nengah Sudiarta |
| Timur | : Villa Cassaluna |
| Selatan | : Jalan |
| Barat | : Bangunan Villa |

merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta adalah tanpa alas hak yang sah dan patut menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan aman bila perlu dengan bantuan polisi;

10. Bahwa dengan tidak dipenuhinya isi perjanjian oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, maka jelaslah Tergugat telah ingkar janji dan merugikan Para Penggugat. Sehingga Tergugat patut dihukum membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat baik ganti rugi materiil maupun ganti rugi moril.
11. Bahwa Para Penggugat menilai Tergugat mempunyai itikad tidak baik yaitu bermaksud memiliki uang yang sudah Para Penggugat bayarkan tanpa memenuhi isi perjanjian yaitu menyelesaikan pembangunan villa yang bernama "Villa Hina" sesuai dengan gambar bangunan yang disepakati sebelumnya. Hal ini Para Penggugat ketahui setelah mendapat informasi bahwa Tergugat melalui kuasanya mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada notaris Eddy Nyoman Winarta menyatakan secara sepihak perjanjian tersebut batal demi hukum karena Para Penggugat tidak memenuhi perjanjian dan uang yang sudah diserahkan oleh Para Penggugat dinyatakan hangus. Padahal yang terjadi adalah sebaliknya, yaitu Tergugat tidak dapat menyelesaikan pembangunan villa dimaksud pada tanggal 15 Februari 2022 sesuai dengan isi perjanjian;
12. Bahwa selain hal tersebut, Tergugat juga ingkar janji atau wan prestasi karena pemindahan dan penyerahan hak sewa berikut villa yang dalam proses pembangunan itu berlaku sejak tanggal 25 Maret 2021 dan berakhir pada tanggal 27 Januari 2057, akan tetapi tanah dan villa dimaksud belum diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sampai saat ini, sehingga Para Penggugat sangat dirugikan;
13. Bahwa dengan adanya perbuatan wan prestasi atau ingkar janji dari Tergugat ditambah adanya itikad tidak baik tersebut di atas, maka Para Penggugat telah dirugikan secara materiil maupun moril, sehingga Tergugat patut dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Para

Penggugat dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Adapun kerugian yang dialami Para Penggugat adalah sebagai berikut :

13.1. Kerugian Materiil berupa :

- a. PEMBAYARAN HARGA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEWA yang sudah dibayarkan kepada Tergugat Total EURO 140.000 atau jika di Rupiahkan Menjadi Sebesar Rp. 15.000 X 140.000 Euro = Rp. 2.100.000.000,- (Dua Miliar Seratus Juta Rupiah)

b. BIAYA TIKET PESWAT :

- Pesawat Emirates Depart Mardi, 22 Fevrier 2022 MRU-DXB Total Euro 550 atau jika di Rupiahkan Menjadi Sebesar Rp. 15.000,- X 550 euro = Rp. 8.250.000,- (Delapan Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
- Pesawat Emirates Depart Samedi, 9 Avril 2022 MRU-DXB Total Euro 1.165 atau jika di Rupiahkan Menjadi Sebesar Rp. 15.000 X 1.165 euro = Rp. 17.475.000,- (Tujuh Belas Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah)
- Pesawat Air Austral DXB Singapore Denpasar Total Euro 815 atau jika di Rupiahkan Menjadi Sebesar Rp. 15.000,- X 815 euro = Rp 12.225.000,- (Dua Belas juta Dua Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)
- Pesawat Air Austral Cgk - Cxb-Mru Total Euro 3.165 atau jika di Rupiahkan Menjadi Sebesar Rp. 15.000 X 3,165 Euro = Rp. 47.475.000,- (Empat Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah)
- Pesawat Air Austral Mru – Run Total Euro 515 atau jika di Rupiahkan Menjadi Sebesar Rp. 15.000,- X 515 Euro = Rp. 7.725.000,- (Tujuh Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)

Total Untuk Pengeluaran Tiket Pesawat adalah = Euro 6.210 atau jika di Rupiahkan Menjadi Sebesar Total = Rp. 93.150.000,- (Sembilan Puluh Tiga Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

c. BIAYA AKOMODASI HOTEL SELAMA MENGURUS
PERSAOALAN INI DIBALI :

- Tagihan Desa Hay Tambak Bayuh Mengwi
tanggal 21 April 2022 Rp. 9.922.000,-
 - Informasi tagihan tanggal 24 Maret 2022 PT.Amanda
Arumdhani Sayan Ubud Gianyar Rp 42.047.500,-
 - Tagihan tanggal 11 Mater 2022 jalan Nirjhara
Banjar Kedungu Belalang Kediri Tabanan Rp. 17.065.664,-
 - Informasi tagihan dari Six Senses Uluwatu,
Bali tanggal 26 Februari 2022 Mr. Quentin Mael
Maxime Matti Rp. 5.016.917,-
 - Informasi tagihan dari Six Senses Uluwatu,
Bali Bali tanggal 26 Februari 2022 Mr. Quentin Mael
Maxime Matti Rp. 13.000.000,-
 - Informasi tagihan dari Six Senses Uluwatu,
Bali Bali tanggal 24 Februari 2022 Mr. Quentin Mael
Maxime Matti Rp. 19.200.000,
- Total = Rp. 106.322.081,-
(Seratus Enam Tiga Ratus Dua Puluh Dua ribu delapan satu
Rupiah)

d. Biaya Konsultasi hukum pada Kantor Hukum Made Sari Legal
Konsultant Rp. 25.000.000,-

Sehingga Total dari Kerugian Materi dari Penggugat adalah Sebesar Total
= Rp 2.193.150.000,- (Dua Milliar Seratus Sembilan Puluh Tiga Seratus Lima
Puluh Juta Rupiah)

13.2. Kerugian moril yaitu;

Akibat dari perbuatan Tergugat, maka Para Penggugat juga merasa
dirugikan secara moril, karena terganggunya konsentrasi Para
Penggugat dalam bekerja sehari-hari sebagai akibat dari perbuatan
Tergugat yang ingkar janji atau wan prestasi tersebut. Bahwa sulit
menentukan besarnya kerugian moril yang dialami Para Penggugat
dengan nilai uang, namun Para Penggugat merasa wajar menuntut
agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian moril kepada Para
Penggugat sebesar Rp. 5.250.0000.000, (lima milyar dua ratus lima

puluh juta rupiah) setara dengan 350.000 Euro (tiga ratus lima puluh ribu euro)

14. Bahwa sebagaimana ditentukan pasal 2 angka 6 akta no 19 mengenai perjanjian dan pemindahan hak sewa disebutkan apabila 21 februari 2022 bangunan villa tersebut belum selesai ,maka Tergugat dikenakan denda sebesar Rp.1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per hari hingga bangunan villa tidak selesai tgl 15 februari 2022 akan tetapi bahkan sampai sekarang Tergugat tidak memenuhi perjanjian membayarkan denda itu kepada para Penggugat . oleh karena itu Tergugat patut dihukum membayar denda sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu Juta Lima ratus Ribu Rupiah) per-hari terhitung tanggal 1 februari 2022 sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang harus dibayarkan dan sekaligus.
15. Bahwa mengingat Tergugat wan prestasi atau ingkar janji perjanjian tersebut diatas , maka tidak kemungkinan Tergugat tidak mau memenuhi dalam perkara ini. Oleh karena itu adalah wajar Tergugat dihukum untuk membyar keterlambatan denda sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) patut dihukum untuk tiap-tiap hari hari keterlambatan Tergugat memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini yang memperoleh putusan hukum tetap yang harus dibayarkan dan sekaligus.
16. Bahwa untuk menjamin pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat kepada Para Penggugat dan Para Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat kemungkinan mengalihkan hak sewa tanah berikut villa yang dahulu bernama Villa Hina dan Sekarang menjadi Villa Bondi di atasnya tersebut kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar pengadilan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah hak sewa seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina di atasnya termasuk segala sesuatu yang melekat padanya yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas- batasnya:

Utara	: Tanah SHM atas nama I Negah Sudirta
Timur	: Villa Casaluna
Selatan	: jalan
Barat	: bangunan villa

merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta, merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta;

17. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik, maka sudah sepatutnya tuntutan dalam gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan dalam gugatan ini, Para Penggugat mohon kehadiran Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, berkenan memanggil para pihak yang berperkara pada suatu hari sidang yang telah ditentukan untuk itu, selanjutnya setelah memeriksa perkara ini dengan adil dan bijaksana, memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah ingkar janji;
3. Menyatakan hukum hak sewa atas tanah seluas 220 M2 berikut bangunan Villa yang dahulu bernama Villa Hina dan Sekarang Menjadi Villa Bondi dengan segala sesuatu yang melekat padanya yang bertempat di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas- batasnya:

Utara : Tanah SHM yang bernama I Nengah Sudiarta

Timur : Villa Cassaluna

Selatan : Jalan

Barat : Bangunan Villa

merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta telah beralih secara sah kepada Para Penggugat terhitung sejak tanggal 25 Maret 2021;

4. Menyatakan hukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menguasai tanah seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas-batasnya:

Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah
Timur : Villa Casaluna
Selatan : Jalan
Barat : Bangiunan Villa

merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta yang menjadi obyek perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat, adalah tanpa alas hak yang sah;

5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya agar menyerahkan kepada Para Penggugat tanah seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan batas- batasnya:

Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah Sudiarta
Timur : Villa CasBunga
Selatan : Jalan
Barat : bangunan Villa

merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta yang menjadi obyek perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat, dalam keadaan kosong dan aman, bila perlu dengan bantuan polisi;

6. Menyatakan hukum sisa uang harga sewa sebesar euro 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) tidak perlu diserahkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat karena merupakan ganti kerugian atas perbuatan Tergugat yang ingkar janji;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, yaitu :
- 7.1. Ganti Kerugian Materiil Sebesar
Rp. 2.193.150.000,- (Dua Milliar Seratus Sembilan Puluh Tiga Seratus Lima Puluh ribu Rupiah)
- 7.2. Ganti Kerugian Moril sebesar
Rp.5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)
Sehingga Jumlah Total Ganti Kerugian adalah
Rp.2.193.150.000,-+Rp.5.250.000.000,-
= Rp.7.324.402.000,- (Tujuh Milliar Tiga Ratus Dua Puluh Empat Juta Empat Ratus Dua Ribu Rupiah)
8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda atas keterlambatan penyelesaian dan penyerahan tanah dan berikut villa bondi kepada para pihak Penggugat sebesar Rp, 1.500.000,- (Satu juta Lima Ratus Ribu Rupiah) terhitung 1 ferbruari 2022 sampai perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap ,yang harus dibayarkan seketika dan sekaligus.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar denda kepada para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan Tergugat memenuhi putusan pengadilan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap yang harus dibayarkan seketika dan sekaligus.
10. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan pengadilan atas tanah hak sewa seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas- batasnya:
- Utara : Tanah SHM atas Nama I Nengah Sudiarta
Timur : Villa CasaLuna
Selatan : Jalan
Barat : Bangunan Villa
- merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah

Sudiarta yang menjadi obyek perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

A t a u

Apabila pengadilan berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya dan dihadiri pula oleh dan Kuasa Hukum Steven William Waldberg, yang di persidangan menyatakan akan mengajukan permohonan intervensi dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Wayan Yasa, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa setelah Para Penggugat membacakan gugatannya, di persidangan telah hadir Pemohon Intervensi, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya, yaitu Jerry Sastrawan, SH., Gde Andika Sumadi, SH., MH., Putu Pramiwihari Sumadi, SH., MH., Devi Cahyani Wulandari, SH., Ni Putu Yuli Kartika Dewi, SH., para Advokat pada kantor NSC Partners & Associates, beralamat di Jl. Tukad Barito V No. 3A, Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Oktober 2022, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 07 November 2022 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut, setelah mendengarkan tanggapan dari Para Pihak dalam perkara asal mengenai permohonan intervensi dari Pemohon Intervensi tersebut, Pengadilan Negeri

Denpasar telah menjatuhkan putusan sela tanggal 7 Desember 2022 Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps yang amarnya berbunyi :

MENGADILI :

- 1. Mengabulkan Permohonan Intervensi dari **Steven William Waldberg** untuk menggabungkan diri sebagai pihak dalam perkara ini yaitu :
 - **Steven William Waldberg** sebagai PENGGUGAT INTERVENSI;
- 2. Memerintahkan kepada Para Pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan terhadap perkara ini;
- 3. Menanggihkan biaya hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan intervensi (tussenkomst) dari Pemohon Intervensi, maka susunan/kedudukan para pihak dalam perkara aquo menjadi :

DALAM PERKARA ASAL :

- I. **Nyonya Elodie Emmanuelle Garrigues**, sebagai**Penggugat I**
Konpensi/Tergugat I Rekonpensi;
- II. **Tuan Quentin Mael Maxime Matti**, sebagai**Penggugat II**
Konpensi/Tergugat II Rekonpensi;
Lawan
- PT. Sea Love Sun**, sebagai **Tergugat Konpensi/**
Penggugat Rekonpensi;

DALAM PERKARA INTERVENSI :

- Steven William Waldberg**, sebagai**Penggugat Intervensi**
Lawan
- I. **Nyonya Elodie Emmanuelle Garrigues**, sebagai**Tergugat Intervensi I;**
- II. **Tuan Quentin Mael Maxime Matti**, sebagai **Tergugat Intervensi II;**
- III. **PT. Sea Love Sun**, sebagai **Tergugat Intervensi III;**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat dalam perkara asal, Tergugat melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil dan argumentasi gugatan yang diajukan Penggugat tertanggal 31 Juli 2022, kecuali terhadap dalil dan argumentasi hukum yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.

A. ERROR IN PERSONA

1. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya mengklasifikasikan, error in persona sebagai berikut:

1) Diskualifikasi in Person, yang terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan

Gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hak, tidak punya syarat atau tidak berhak. Misal, orang yang tidak ikut dalam perjanjian namun bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian.

b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum

Pihak yang masih di bawah umur atau di bawah perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali.

2) Salah sasaran pihak yang digugat

Adanya kesalahan dalam bentuk menarik orang sebagai tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid). Sebagai contoh kasus, ada pihak A yang meminjam uang, namun yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah pihak B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat menjadikan pihak B sebagai orang pihak tergugat. Dapat dikatakan juga salah sasaran apabila yang digugat anak di bawah umur atau di bawah perwalian tanpa mengikutsertakan orang tua atau walinya.

3) Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium)

Dapat dikatakan error in persona dalam gugatan kurang pihak apabila Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai

tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat

2. Bahwa dalam Gugatan Penggugat dapat diklasifikasikan sebagai gugatan Error in Persona karena kurang pihak karena tidak menarik mereka yang seharusnya menjadi pihak dalam perkara ini.
3. Bahwa dalam perkara ini Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H., selaku Notaris yang membuat Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang saat ini menjadi dasar hukum dalam diajukan gugatan ini, sehingga sudah seharusnya ia juga ditarik sebagai pihak dalam Perkara karena menuangkan dengan jelas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat.
4. Bahwa gugatan Penggugat juga kurang pihak karena dalam gugatannya Penggugat meminta untuk diletakan sita jaminan atas Objek Gugatan yang mana objek gugatan adalah milik I Nengah Sudiarta sehingga seharusnya saudara I Nengah Sudiarta turut ditarik sebagai pihak dalam Perkara, dikarenakan Penggugat mengajukan sita jaminan atas objek gugatan yang menjadi milik pihak lain.
5. Bahwa berdasarkan alasan diatas sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan Error in Persona karena kurang pihak (plurium litis consortium).

B. OBSCUUR LIBEL

6. Bahwa mengenai gugatan obscur libel M. Yahya Harahap dalam bukunya menjelaskan pengertian obscur libel sebagai berikut:
“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”
7. Bahwa Retnowulan Sutantio, juga memberikan pendapatnya mengenai suatu syarat formal yang harus dimuat dalam gugatan yaitu:
“Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan kata lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas.”
8. Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. juga memberikan pendapatnya mengenai "obscur libel" di dalam bukunya yang berbunyi sebagai berikut:

"Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas ('"en duidelijke en bepaalde conclusie', pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut. Bagaimana dengan apa yang dinamakan "obscur libel"? Arti obscur libel itu sendiri adalah "tulisan yang tidak terang". Adapun yang dimaksud adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain (Stein, 1973:94). Pada umumnya gugatan yang mengandung obscur libel berakibat tidak dapat diterimanya gugatan."

9. Bahwa memaknai pendapat Retnowulan Sutanto, SH dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya juga menjelaskan mengenai obscur libel sebagai berikut:

"Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, arena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut obscur libel (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur), yang berakibat tidak diterimanya atau ditolaknya gugatan tersebut."

10. Bahwa berdasarkan seluruh dalil diatas dapat kita cermati suatu gugatan dapat dinyatakan obscur libel apabila dalam gugatan terdapat hal-hal sebagai berikut:
- Gugatan tidak memuat secara jelas dan terang, atau dalam hal ini tidak secara terperinci mengemukakan dalil gugatannya.
 - Petitum tidak jelas dan lengkap.
11. Bahwa setelah mencermati isi posita dan petitum gugatan PENGGUGAT maka dapat ditemui beberapa hal yang menjadikan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas baik dari dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dari dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang didalikan.

12. Bahwa Pertama dalil gugatan penggugat tidak secara jelas dan terang menguraikan dasar hubungan hukum yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat, dalam dalil gugatannya poin 6 Penggugat hanya mendalilkan bahwa Perjanjian telah memenuhi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), tanpa terlebih dahulu menguraikan secara terperinci apakah Perjanjian yang menurut penggugat menjadi dasar hubungan hukum yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah atau tidak untuk menjadi dasar timbulnya hubungan hukum dengan Tergugat, sehingga dengan tidak diuraikan dalam gugatan apakah Perjanjian tersebut secara terperinci apakah sah atau tidak menjadikan gugatan Penggugat tidak terang atau tidak jelas.
13. Bahwa gugatan Penggugat juga kabur karena pada dasarnya yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tidak jelas mengenai formulasi wanprestasi apa yang dimaksudkan oleh Penggugat, serta pada poin 14 Gugatan Penggugat tidak secara tegas dan jelas menguraikan maksud dan tujuan dimohonkannya untuk penerapan atas denda sebesar Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu Rupiah) kepada Tergugat, mengingat vila yang dibangun telah selesai sehingga tidak beralasan menurut hukum untuk ini dimohonkan pada petitum poin 8, selain itu juga dalam uraian nya pada posita poin 8 dan 14 gugatan, tidak mampu memuat jelas dan terang ratio logis diterapkannya denda terhadap pekerjaan yang telah selesai dilakukan.
14. Bahwa kemudian ketidakjelasan dan ketidakterangan Gugatan terdapat pada Petitum Penggugat poin 9 yang meminta adanya dwangsom namun tidak terlebih dahulu menguraikan pada posita mengenai dalil dwangsom itu sendiri, sehingga hal ini menunjukkan adanya ketidakcermatan, karena ketidaklengkapan Tergugat dalam formulasi gugatannya khususnya dalam Petitum gugatan.
15. Sehingga berdasarkan alasan-alasan diatas sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan a quo dari Penggugat tidak dapat diterima karena obscur libel.

II. DALAM POKOK PERKARA

16. Bahwa Kembali Tergugat tegaskan Penggugat menolak semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
17. Bahwa pada mulanya hubungan hukum yang timbul diantara Penggugat dan Tergugat didasarkan pada Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H.
18. Bahwa di dalam Hukum Perdata sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) menentukan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:
 - a. Syarat Subyektif Perjanjian:
 - i. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Sehubungan dengan syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, terdapat beberapa hal yang merupakan faktor yang dapat menimbulkan cacat pada kesepakatan tersebut yang dicantumkan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.
 - ii. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan Yang dimaksud dengan cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1329 KUH Perdata adalah: “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Menurut Abdul Kadir Muhammad, pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.
 - b. Syarat Obyektif Perjanjian:
 - i. Suatu hal tertentu Yang dimaksudkan dengan suatu hal tertentu adalah objek dari suatu perjanjian. Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (bepaald onderwerp) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

- ii. Sebab yang halal Dalam Pasal 1335 KUH Perdata, dinyatakan bahwa: “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab yang terlarang dalam Pasal 1337 KUH Perdata adalah: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan.

19. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian diatas Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H. sama sekali tidak bertentangan dengan apa yang dimaksudkan dengan uraian diatas atau dengan kata lain telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata sebagai suatu perjanjian yang sah dan mengikat bagi Para Pihak in casu Penggugat dan Tergugat.
20. Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata juga mengatur mengenai perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana undang-undang bagi para pembuatnya. Bahwa Perjanjian yang dituangkan dalam Akta Nomor 19 tanggal 18 April 2021 adalah perjanjian yang dibuat oleh Penggugat yang diwakili oleh kuasanya dengan Tergugat, sehingga segala isinya mengikat bagi Penggugat dan Tergugat.
21. Bahwa perlu Tergugat Tegaskan juga sejatinya pada tanggal 13 November 2021 bangunan vila telah selesai dibangun hal ini sebagaimana diberitahukan Tergugat kepada Penggugat lewat chat via Whatsapp dan yang juga disambut baik oleh Penggugat oleh Penggugat dalam hal ini Nyonya Elodie Emmnuelle Garrigues.
22. Bahwa atas segala keluhan yang dikeluhkan oleh Penggugat mengenai pembangunan Vila, Tergugat dengan cepat dan tanggap memenuhi semua perbaikan yang diminta sehingga pembangunan telah selesai tepat waktu sebagaimana disebutkan diatas, Adapun kunci baru diserahkan pada tanggal 28 Februari 2022 dari Tergugat kepada

Para Penggugat adalah atas permintaan Para Penggugat sendiri untuk menyesuaikan dengan waktu kedatangan Para Penggugat di Indonesia.

23. Bahwa Para Penggugat telah menempati vila tersebut sejak 28 Februari hingga 28 Maret 2022.
24. Bahwa dengan demikian Tergugat pada dasarnya telah menjalankan kewajibannya sesuai dengan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, sehingga Tergugat berhak atas pembayaran sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro).
25. Bahwa saat Tergugat meminta Para Penggugat untuk melakukan pembayaran Para Penggugatlah berusaha menghindar untuk melakukan pembayaran atas uang sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) yang mana berdasarkan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa merupakan kewajiban Para Penggugat untuk membayarkannya.
26. Bahwa di dalam Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa telah diatur secara jelas dan terperinci mengenai hak dan kewajiban Para Pihak termasuk akibat atas tidak dipenuhinya prestasi oleh masing masing pihak in casu dengan belum dibayarkannya sejumlah EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) oleh Para Penggugat kepada Tergugat sedang vila yang dibangun telah jadi dan telah dilakukan serah terima kunci bahkan ditinggali oleh Para Penggugat menunjukan Para Penggugatlah yang lebih dahulu wanprestasi.
27. Bahwa Tergugat juga sebelumnya dengan itikad baik telah meminta kepada Para Penggugat untuk memenuhi prestasinya dengan melakukan pembayaran sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) kepada Tergugat, hal ini dibuktikan dengan dikirimkannya dua pemberitahuan kepada Para Penggugat yang juga diterima oleh Penggugat itu sendiri dalam hal ini Tuan Quentin Mael Maxime Matti, pada tanggal 30 Maret 2022 dan 4 April 2022 yang juga menegaskan bahwa Para Penggugat telah melewati batas waktu untuk melakukan pembayaran yang seharusnya diterima paling lambat 1 Februari 2022 mengacu pada Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa.

28. Bahwa lebih lanjut dengan tidak dibayarkannya hak Tergugat oleh Para Penggugat maka menurut penalaran yang wajar Para Penggugatlah yang telah wanprestasi.
29. Bahwa merujuk pada Pasal 2 Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang berbunyi sebagai berikut:
- “apabila pada tiap-tiap pada tanggal jatuh tempo Pelunasan pembayaran tersebut diatas Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya, Pihak Kedua diberikan waktu 14 (empat belas) hari dari tiap-tiap tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut diatas untuk melaksanakan kewajibannya maka jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama [in casu Tergugat] dari Pihak Kedua [in case Penggugat] menjadi milik Pihak Pertama[in casu Tergugat] sepenuhnya sebagai sanksi atas kelalaian Pihak Kedua [in case Penggugat] dan Perjanjian ini batal demi hukum tanpa perlu meminta pembatalan dari Pengadilan Negeri setempat.”
30. Bahwa berdasarkan kutipan Pasal diatas maka jelas telah diatur akibat wanprestasi salah satu pihak in casu Para Penggugat selaku Pihak Kedua yang tidak membayarkan tepat waktu bahkan lebih dari 14 hari Tergugat masih mengingatkan Para Penggugat untuk membayarkan kewajibannya sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) kepada Tergugat, namun tak kunjung dibayarkan oleh Para Penggugat sehingga apabila merujuk pada ketentuan Pasal 2 Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, maka uang yang telah dibayarkan menjadi milik Tergugat dan Perjanjian Batal Demi Hukum tanpa perlu pembatalan dari Pengadilan Negeri Setempat.
31. Bahwa apabila merujuk pada Asas pacta sunt servanda dimana perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana dimaksud Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata maka dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar hukum.
32. Bahwa perjanjian seperti yang dituangkan dalam Akta Nomor 19 Tanggal 18 April 2021 tersebut, adalah hal yang sah dan mengadopsi ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata yang mengesampingkan perlunya

membawa perjanjian ke pengadilan negeri untuk dibatalkan jika salah satu pihak wanprestasi.

A. SITA JAMINAN

33. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya juga memohonkan untuk diletakan sita jaminan sebagaimana termaktub dalam Petitemnya poin 10 gugatan Penggugat.

34. Bahwa sebagaimana kita ketahui Bersama dalam hal diajukannya permohonan Sita Jaminan tentunya harus mempunyai dasar-dasar dan alasan-alasan yang objektif, hal ini dikarenakan sita jaminan merupakan tindakan yang bersifat eksepsional sebagai bentuk hukuman dan perampasan harta kekayaan untuk dilakukan penjagaan sebelum adanya putusan berkekuatan hukum tetap.

35. Bahwa lebih lanjut merujuk pada pendapat M. YAHYA HARAHAP, SH, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika Hal. 289, secara tegas menyebutkan, menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 Rv, alasan pokok permintaan sita adalah :

c. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat:

- i. Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta, dan ;
- ii. Hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung;

d. Kekhawatiran dan persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:

- i. - Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung ;
- ii. Paling tidak penggugat dapat menunjukkan indikasi obyektif tentang adanya daya upaya tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan ;

36. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 16 dan setelah menelisik dalil gugatan, Penggugat sama sekali tidak mampu

memberikan bukti yang jelas ataupun ratio logis bahwa Tergugat akan melakukan Tindakan yang diprasangkakan atau dengan kata lain dalil Penggugat tidak memenuhi kualifikasi sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 HIR dan Pasal 720 Rv;

37. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan diatas, telah sepatutnya dan beralasan hukum Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo, menolak permohonan sita yang diajukan Penggugat.

B. PUTUSAN DIJALANKAN LEBIH DAHULU (UIT VOERBAAR BIJ VOORAAD)

38. Bahwa pada gugatannya poin 17 Gugatan Penggugat memohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorad).

39. Bahwa menurut Pasal 180 HIR memang dimungkinkan memohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorad). Yang berbunyi:

“Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.”

40. Bahwa meskipun diperbolehkan akan tetapi dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar yang cukup karena dalam pelaksanaan putusan serta merta harus memenuhi kriteria dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij vorraad) dan Provisionil (“SEMA 3/2000”), yakni:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.

- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lainlain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
 - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
 - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
 - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
 - g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht
41. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas Penggugat tidak memenuhi satupun kriteria yang harusnya dipenuhi oleh Penggugat untuk dapat dikabulkannya tuntutan dan/atau permohonan Uit voerbaar bij voorrad in casu Tergugat juga telah membantah dalil Penggugat dan sama sekali tidak sependapat dengan tuntutan Penggugat dalam Gugatannya;
42. Bahwa selain daripada itu juga di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil ("SEMA 4/2001") dinyatakan bahwa, setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir SEMA 3/2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama"
- Sehingga Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
43. Bahwa dengan demikian, permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak karena tidak berdasar hukum. Jikapun diterima, maka Penggugat wajib memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang atau nilai tuntutan Penggugat;
44. Bahwa berdasarkan SEMA 4/2001 dimaksud, secara tegas juga telah dinyatakan apabila Penggugat bermaksud untuk memohonkan adanya

Putusan Serta Merta, perlu diberikan jaminan yang nilainya sama dengan barang/objek yang akan dieksekusi. Akan tetapi setelah mencermati gugatan Penggugat, sama sekali tidak terdapat kesanggupan dan/atau kesediaan Penggugat untuk memberikan jaminan sebagaimana disyaratkan

45. Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum di atas dapat disimpulkan bahwa tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta tidak berdasar hukum dan tidak didasarkan pada salah satu syarat yang ditetapkan dalam peraturan hukum yang mengatur hal tersebut, sehingga sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa dalil Penggugat atas putusan serta merta tidak berdasar hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya.

C. TENTANG UANG PAKSA (DWANGSOM)

46. Bahwa perlu ditegaskan hukuman pembayaran “uang paksa” (dwangsom) bersifat “accessoir”, sebagai konsekuensi yuridisnya, hukuman pembayaran “uang paksa” (dwangsom) tidak dapat dibenarkan JIKA TIDAK ADA “hukuman pokok” (primair) yang sifatnya “condemnatoir” dan ternyata, dalam kaitannya dengan hukuman pembayaran “dwangsom” ini, hukuman yang sifatnya “condemnatoir” tersebut haruslah hukuman untuk “melakukan sesuatu tindakan tertentu” atau “tidak melakukan sesuatu tindakan tertentu” dan bukan untuk “melakukan pembayaran uang”. Hal ini dapat diketahui dari yurisprudensi sebagai berikut :

- e. Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Pebruari 1973 No. 793 K/SIP/1972 dalam perkara : Thia Khun Tjhai lawan Tjan Thiam Song al. Hartono Chandrawidjaja, dalam mana Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa “uang paksa” (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang” ;

(Harifin A. Tumpa . Uang Paksa (Dwangsom) . Jilid I . Jakarta : Mahkamah Agung RI, 1992, hal. 27) .

- f. Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 , tanggal 26 Februari 1973, salah satu pertimbangan hukumnya (ratio decedendi) menyatakan sebagai berikut :

“Lembaga hukum uang paksa atau dwangsom (eks Pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum

putusan hakim berupa: Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat"

47. Bahwa sebagaimana oleh karenanya sangat tidak tepat dan tidak mempunyai dasar hukum tuntutan uang paksa (dwangsom) ditujukan kepada Para Tergugat (in casu Tergugat I);
48. Bahwa, oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menolak tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari karena bertentangan dengan hukum;

III. DALAM REKONVENSI

49. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tetap pada dalil gugatannya sehingga yang tertuang dalam Jawaban konvensi sebelumnya agar dianggap diadopsi dalam Gugatan Rekonvensi ini dan merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini.
50. Bahwa Kembali kami tegaskan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, dimana Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus membayar sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, selambat-lambatnya tanggal 1 Februari 2022, namun sampai dengan hari ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum menerima pembayaran dari Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.
51. Bahwa Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 mengatur mengenai uang yang telah dibayarkan Tergugat Rekonvensi sebesar sejumlah EUR 140,0000 (Seratus Empat Puluh Ribu Euro) atau setara dengan Rp. 2.131.673.444 (Dua Milyar Seratus Tiga Puluh Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah) akan menjadi milik Penggugat Rekonvensi bila Tergugat Rekonvensi tidak menyelesaikan pembayaran tepat pada waktunya.
52. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi masih dengan itikad baik mengingatkan Para Tergugat Rekonvensi//Penggugat Konvensi untuk

melakukan pembayaran, sebagaimana diingatkan pada tanggal 30 Maret 2022 dan 4 April 2022 secara langsung kepada Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi in casu Tuan Quentin Mael Maxime Matti, dan Kembali diingatkan sebanyak 3 kali kepada Kuasa Hukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kewajibannya namun tak kunjung dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

53. Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap tidak menjalankan kewajibannya yakni membayar sisa kewajibannya sebesar EUR 35,000 (Tiga Puluh Lima Ribu Euro) berdasarkan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, bahkan setelah Penggugat rekonvensi mengirimkan beberapa kali teguran, maka sudah sepatutnya Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan telah wanprestasi.
54. Bahwa oleh karena Tergugat rekonvensi wanprestasi maka segala konsekuensi yang ditentukan dalam Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 haruslah berlaku, yakni Penggugat Rekonvensi berhak untuk uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat rekonvensi.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Gugatan Para PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
3. Menghukum Para PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H. adalah Sah dan Mengikat.
3. Menyatakan Perjanjian berakhir karena PENGUGAT telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;

C. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan PENGUGAT REKONVENSI berhak atas uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi sejumlah EUR 140,0000 (Seratus Empat Puluh Ribu Euro) atau setara dengan Rp. 2.131.673.444 (Dua Milyar Seratus Tiga Puluh Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah) ;
4. Menyatakan Akta Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H Nomor 19 tanggal 18 April 2021 berakhir karena Tergugat rekonvensi Wanprestasi
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan seadil- adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Tergugat tersebut, Para Penggugat asal melalui Kuasanya telah mengajukan Replik secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 02 November 2022 dan atas Replik tersebut Kuasa Tergugat mengajukan Duplik secara elektronik pada hari

Selasa, tanggal 08 November 2022, selengkapnya mengenai hal tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat asal telah mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotokopi Salinan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tertanggal 8 April 2021, selanjutnya diberi tanda **P-1/ T.I&II Int-1**;
2. Fotokopi Passport atas nama Quentin Mael Maxime Nomor P FRA 18E169971 dan Passport atas nama Elodie Emmanuelle Nomor P FRA 17FA81357, selanjutnya diberi tanda **P-2/ T.I&II Int-2**;
3. Fotokopi Layout Plan, selanjutnya diberi tanda **P-3/ T.I&II Int-3**;
4. Fotokopi transfer, selanjutnya diberi tanda **P-4/ T.I&II Int-4**;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-2/ T.I&II Int-2, P-3/T.I &II Int-3 dan P-4/ T.I&II Int-4 bermeterai cukup merupakan fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Penggugat asal juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Bagus Ari Prayoga,SH;

- Bahwa saksi mengetahui tentang Akta Nomor 19 tanggal 8 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa benar akta Nomor 19 tanggal 8 April 2021 dibuat di Notaris Eddy Nyoman Winarta;
- Bahwa saksi mengetahui pihak-pihak yang terdapat dalam akta tersebut, Fabrice mewakili PT Sea Love Sun dan Ibu Elodie memberi kuasa kepada Quentin;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat T.I Int-1, dan sebelum sidang saksi pernah melihat di Kantor Notaris;
- Bahwa saksi ikut terlibat di dalam pembuatan akta;
- Bahwa saksi selaku Drafting (yang menyusun akta sesuai arahan para pihak dan Notaris);
- Bahwa saksi baru mengetahui saat ini ada masalah terhadap perjanjian tersebut;

- Bahwa permasalahan yang saksi ketahui sekitar bulan Maret penyewa datang ke kantor mengatakan lahan dia sewa sudah dibatalkan secara sepihak dan sudah dialihkan ke pihak ketiga, Notaris tidak mengetahui, kemudian saksi dipanggil terkait akta tersebut;
- Bahwa penyewa yang saksi maksud adalah Pihak Kedua yaitu Para Penggugat;
- Bahwa penyewa datang ke kantor Eddy Nyoman Winarta mengatakan itu wanprestasi, ada pembayaran termyn terakhir tidak dilakukan oleh pihak kedua;
- Bahwa alasan tidak mau membayar yaitu bangunannya, Tergugat menyewakan dan langsung membangun diatas tanah itu, penyewa komplain bangunannya tidak sesuai spesifikasi yang disepakati para pihak, dia keep pembayaran terakhir bermaksud untuk yang menyewakan memperbaiki semua;
- Bahwa penyewa tidak pernah terlambat, semua pembayaran melalui kantor Notaris, hanya terakhir saja karena ada komplain;
- Bahwa setelah komplain antara penyewa dengan yang disewakan, Fabrice sempat ditelepon untuk datang tetapi tidak datang-datang, pihak kedua pernah ke kantor untuk dilakukan mediasi menyelesaikan masalah;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada dana yang di keep oleh Notaris sebesar EUR 8.750 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh euro) untuk biaya renovasi, pihak kedua mengatakan “saya akan lanjut pembayaran tetapi tolong diperbaiki dahulu agar sesuai spesifikasi yang telah disepakati”;
- Bahwa saksi kurang tahu apakah kemudian diperbaiki oleh pihak pertama ;
- Bahwa sampai saat ini belum pernah akta dibatalkan di Notaris Eddy Nyoman Winarta tetapi jika dibatalkan di Notaris lain saksi tidak tahu;
- Bahwa uang dari Penggugat semuanya dititip di Notaris;
- Bahwa sejak timbul masalah kemudian pihak kedua datang ke Notaris, pihak pertama tidak pernah menunjukkan foto atau video terhadap progress pengerjaan bangunan;
- Bahwa Notaris pernah menelepon Fabrice tetapi tidak datang;
- Bahwa saksi bekerja di Notaris Eddy Nyoman Winarta dari tahun 2000 sampai saat ini;

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi karena Pak Eddy menyampaikan secara lisan kemarin sore “Gus silahkan ke Pengadilan untuk menjadi saksi atas akta Nomor 19;
- Bahwa saksi tidak ada kartu indentitas sebagai pegawai Notaris Eddy Nyoman Winarta karena sistem kekeluargaan;
- Bahwa salinan akta ada 2 (dua) yaitu untuk pihak pertama dan pihak kedua;
- Bahwa yang saksi bawa saat dipersidangan adalah salinan kedua untuk pegangan saksi;
- Bahwa salinan yang saksi bawa sebagai acuan agar bisa mengingat, jika saksi fotokopi itu tidak boleh, ini sama dengan akta yang keluar tanggal 8 April 2021;
- Bahwa saksi tidak menjawab apakah para pihak mengetahui ada keluar salinan yang saksi bawa saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui apa saja isi perjanjian tersebut, itu tentang over kontrak pemindahan dan penyerahan hak sewa dimana Direktur Tergugat mengalihkan sebidang tanah kepada pihak kedua, pihak kedua memberikan kuasa ke Tifani, didalam pengalihannya itu pihak kedua langsung membangun diatas tanah dengan ketentuan pihak kedua akan membayar sesuai dengan termyn pembayaran;
- Bahwa saksi mengetahui bunyi di Pasal 2 pada paragraf terakhir yaitu apabila pada tiap-tiap pada tanggal jatuh tempo Pelunasan pembayaran tersebut diatas Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya, Pihak Kedua diberikan waktu 14 (empat belas) hari dari tiap-tiap tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut diatas untuk melaksanakan kewajibannya maka jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua menjadi milik Pertama sepenuhnya sebagai sanksi dari kelalaian Pihak Kedua dan Perjanjian ini batal demi hukum tanpa perlu meminta pembatalan dari Pengadilan Negeri setempat;
- Bahwa perjanjian itu batal demi hukum sebagai sangsinya jika terlambat membayar tanpa perlu meminta pembatalan dari Pengadilan;
- Bahwa selama ini dia tidak pernah terlambat membayar, pembayaran terakhir terlambat membayar karena ada spesifikasi bangunan yang dia komplain ke kantor, libur pembayaran sampai perbaikan dan lain sebagainya;

- Bahwa tidak disebutkan di akta kalimat perbaikan dan renovasi, pihak kedua menyampaikan ke kantor langsung menghadap ke Notaris mengatakan “Pak Eddy ini tidak sesuai spesifikasinya” Pak Eddy sempat menghubungi pihak pertama namun tidak kunjung datang;
- Bahwa Pak Eddy menghubungi pihak pertama via telepon;
- Bahwa saksi ada saat Pak Eddy menghubungi pihak pertama sehingga saksi mengetahuinya;
- Bahwa pada pasal 5 retensi uang EUR 8.750 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh euro), itu sebagai jaminan atas pengurusan IMB sampai IMB selesai;
- Bahwa seharusnya spesifikasi itu merupakan bagian dari akta, di Pasal 4 sudah disebutkan EUR 8.750 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh euro) sudah termasuk IMB dan kerusakan terjadi, di Pasal 5 tidak disebutkan;
- Bahwa Pasal 5 disebutkan pihak pertama berjanji dan mengikat diri untuk memberikan uang jaminan sebesar EUR 8750 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh euro) disimpan direkening saya, Notaris sebagai jaminan atas pengurusan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) sampai IMB selesai atau selambatnya lambatanya 1 (satu) tahun dari sejak tanggal serah terima kunci. Apabila dari jangka waktu yang ditetapkan diatas ternyata pengurusan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) belum selesai, maka pihak kedua dapat memilih untuk mengembalikan villa ini kepada Pihak Pertama. Apabila hal ini terjadi maka Pihak Pertama wajib untuk mengembalikan pembayaran yang sudah di terima secara penuh kepada pihak kedua;
- bahwa apabila ada keterlambatan membayar sesuai dengan isi Pasal 2 batal demi hukum, di Pasal 4 disebutkan jika ada kerusakan atas bangunan artinya uang itu masih mengendap di Notaris;
- Bahwa EUR 8.750 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh euro) dibayar oleh Tergugat ke rekening Notaris untuk pengurusan IMB, kerusakan dan lain-lain, itu tidak dibahas di Pasal 5, namun di Pasal 4 dibahas kerusakan 6 (enam) bulan dari sejak serah terima kunci;
- Bahwa pembayaran yang ditiitp ke Notaris itu untuk pembayaran kesatu sampai keenam namun yang keenam belum realisasi;
- Bahwa saksi lupa apakah ada kwitansi yang diterbitkan mungkin itu accounting di kantor;

- Bahwa tidak ada di klausul bahwa semua pembayaran diserahkan melalui Notaris;
 - Bahwa Pasal 2 poin 6 disebutkan sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum serah terima kunci dan atau selambat-lambatnya pada tanggal 1 Pebruari 2022;
 - Bahwa kewajiban Penggugat itu dibayarkan sebelum serah terima atau selambatnya tanggal 1 Pebruari;
 - Bahwa saksi lupa dalam bentuk mata uang apa semua pembayaran Penggugat yang dititip di rekening Notaris, itu bagian accounting;
 - Bahwa saksi mengetahui nilai transaksi Penggugat dengan Tergugat sebesar EUR 175.000 (seratus tujuh puluh lima ribu euro);
 - Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi objek sengketa;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui bangunannya seperti apa;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui seperti apa bentuk bangunan yang dijanjikan sesuai spesifikasinya;
 - Bahwa untuk pembayaran di kantor ada bagian lain, saksi tidak tahu, saksi hanya membuat untuk dituangkan dalam perjanjian;
 - Bahwa perjanjian tersebut yang membuatnya kedua belah pihak yang kemudian apa yang diinginkan dituangkan, bukan dalam bentuk draf atau blangko;
- Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat Intervensi akan menanggapi dalam kesimpulan;
- Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat tidak mengajukan Ahli;
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat juga mengajukan bukti surat sebagai berikut:
1. Fotokopi Salinan Akta Nomor 19 tertanggal 8 April 2021, selanjutnya diberi tanda **T-1/ T.III Int-1**;
 2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor 30-3/CA/III/2021 tertanggal 30 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda **T-2/ T.III Int-2**;
 3. Fotokopi Surat Tanda Terima tertanggal 30 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda **T-3/ T.III Int-3**;
 4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Kedua Nomor 1-3/CA/IV/2022 tertanggal 1 April 2022, selanjutnya diberi tanda **T-4/ T.III Int-4**;

5. Fotokopi Surat Tanda Terima tertanggal 4 April 2022, selanjutnya diberi tanda **T-5/ T.III Int-5**;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Wanprestasi dan Pengambilalihan Kembali Nomor 12-1/CA/V/2022 tertanggal 12 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda **T-6/ T.III Int-6**;
7. Fotokopi Surat Tanda Terima tertanggal 12 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda **T-7/ T.III Int-7**;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T-1/ T.III Int-1 bermeterai cukup merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah disumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya, masing-masing memberikan keterangan, sebagai berikut :

1. Saksi Ni Kadek Dwiana Suktini Ningsih,

- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini tentang villa yang terletak di Banjar Tegal Cupek gang Wayang 28;
- Bahwa saksi lupa tanggal dan bulan villa diselesaikan tetapi villa selesai saksi bekerja disana, Para Penggugat datang dan happy tinggal sebulan lebih, ada perbaikan apa yang mereka mau setelah itu mereka kurang harmonis, Quen dan Elo pergi dan tidak ada kabar dan saksi 1 (satu) bulan lebih tidak bekerja disana lagi;
- Bahwa villa selesai saksi bekerja disana ;
- Bahwa saksi mengetahui serah terima kunci ke Elodie Emmanuelle;
- Bahwa Quen dan Elo tinggal di villa 1 (satu) bulan lebih dan saksi bekerja disana;
- Bahwa saksi bekerja untuk Quen dan Elo;
- Bahwa saksi tidak ingat sejak kapan bekerja untuk Quen dan Elo, sebelum dia datang saksi sudah backup villa;
- Bahwa yang memperkerjakan saksi adalah Fabrice;
- Bahwa bukan Para Penggugat yang memperkerjakan saksi;
- Bahwa saksi mengenal Ibu Cici;
- Bahwa Ibu Cici staf Quentin dan Elodie;
- Bahwa Fabrice menyerahkan kunci villa ke Elodie;
- Bahwa Elodie itu seorang bapak;
- Bahwa saksi tidak ingat bulan apa penyerahan kunci villa;

- Bahwa saksi melihat langsung penyerahan kunci villa;
- Bahwa pekerjaan yang saksi lakukan di villa adalah bersih-bersih, saksi sebulan bekerja, 1 (satu) minggu libur 1 (satu) kali;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan Cici tetapi tidak pernah komunikasi;
- Bahwa saat saksi berada di villa, kondisi villa bagus tetapi samping sebelah villa ada pembangunan;
- Bahwa saksi tidak melihat ada bangunan rusak atau hancur, permintaan Elo ini kurang diganti, setelah diganti saksi tidak tahu kelanjutannya, pokoknya permintaan Elo untuk menyuruh ganti;
- Bahwa Elo itu Bapak;
- Bahwa bukan pihak yang perempuan yang komplain;
- Bahwa selama saksi bekerja di villa, Elo dan Quen tinggal di villa juga, misalnya dia tinggal seminggu kemudian liburan keluar misalnya 4 (empat) hari untuk liburan;
- Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat liburan dari yang perempuan yaitu Quen yang mengatakan liburan;
- Bahwa saksi tidak pernah bekerja untuk STEVEN WILLIAM WALDBERG;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat Intervensi karena dia tinggal disana, saksi bekerja disebelah villa;
- Bahwa saksi belum pernah masuk ke villa lagi setelah saksi berhenti;
- Bahwa yang memerintahkan saksi bekerja di villa adalah Fabrice;
- Bahwa yang menempati villa saat saksi bekerja di villa adalah Quen dan Elo;
- Bahwa selama sebulan saksi bekerja di villa, yang menempati villa adalah Elo dan Quen;
- Bahwa saksi menerima gaji transferan dari Fabrice;
- Bahwa selama saksi bekerja di villa sistem saksi pulang pergi dari pagi saksi datang jam 09.30 wita sampai 12.00 wita saksi bersih-bersih;
- Bahwa saat saksi bekerja di villa saksi melihat ada bagian bangunan villa yang bocor tetapi langsung diperbaiki;
- Bahwa hubungan Para Penggugat dengan Fabrice adalah relasi bisnis;
- Bahwa bisnis yang saksi maksudkan adalah jual beli villa;
- Bahwa yang membeli villa tersebut adalah Elo dan Quen;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian, saksi mengetahuinya dari Pak Fabrice;

- Bahwa pada saat saksi berhenti bekerja, Elo dan Quen sudah pergi dari villa;
- Bahwa saksi kurang mengetahui apa alasan Elo dan Quen pergi dari villa, sebelum Para Penggugat ke Perancis saksi disuruh stop bekerja;
- Bahwa yang menyuruh saksi berhenti bekerja di villa adalah Elo;
- Bahwa saksi pergi terlebih dahulu dari villa, saat itu Para Penggugat masih tinggal di villa;
- Bahwa saksi mengetahui jika Para Penggugat pergi dari villa karena saksi bekerja disampingnya sehingga saksi mengetahui Para Penggugat pergi;
- Bahwa setelah Para Penggugat pergi dari villa, mereka tidak ada kembali ke villa;
- Bahwa setelah Para Penggugat pergi dari villa, kemudian yang menempati villa adalah Cici;
- Bahwa saat ini Cici tidak masih tinggal di Villa;
- Bahwa saksi kurang mengetahui sejak kapan Cici tidak masih tinggal di Villa;
- Bahwa saat ini yang menempati villa adalah Steve;
- Bahwa saksi mengenal Steve;
- Bahwa menurut Steve villa tersebut dijual ke Steve;
- Bahwa Steve membeli villa dari Fabrice;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat Intervensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Typhaine Marie Morvan**:

- Bahwa saksi mengetahui pembelian atau perjanjian antara Tergugat yang diwakili oleh Fabrice dengan Para Penggugat yaitu Elodie dan Quentin;
- Bahwa dalam pembuatan perjanjian, keduanya sudah mengerti syarat dan resiko apabila melakukan cidera janji;
- Bahwa saat bangunan sudah selesai dan sempat diserahterimakan kepada Para Penggugat;
- Bahwa pada saat serah terima kunci kepada Para Penggugat saksi hadir;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari Tergugat hampir selesai menyelesaikan pembangunan tetapi pihak pembeli minta ditangguhkan sebentar karena ada beberapa furniture mereka ingin pilih untuk bangunan tersebut sehingga pada saat itu diminta untuk menunggu, setelah menyerahkan

kunci kepada pembeli ada diskusi furniture apa saja mau dipilih untuk bangunan tersebut dan menurut saksi 99% bangunan selesai;

- Bahwa bangunan sudah selesai furniture yang kasar sudah terinstall juga tetapi beberapa dekorasi Fabrice diminta untuk menunggu;
- Bahwa saksi hadir saat serah terima kunci dan seluruh dekorasi sudah dilakukan;
- Bahwa sudah terlaksana serah terima dan perbaikan-perbaikan;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti berapa jumlah deposit yang diserahkan pada Notaris, namun seiring pembangunan berjalan dari pihak pembeli melanjutkan pembayaran hanya ketika saat serah terima kunci mungkin 20% atau 30% belum dibayarkan seharusnya saat serah terima kunci itu sudah dilunasi;
- Bahwa masih ada pembayaran Para Penggugat yang seharusnya dibayarkan tetapi belum dibayar ke Tergugat, seharusnya bayar saat akhir penyerahan kunci tetapi belum dibayar;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti berapa lama mengenal Para Penggugat, bertemu pertama kali 2 (dua) tahun lalu;
- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat karena mereka menghubungi tempat saksi bekerja dulu perihal sewa menyewa villa;
- Bahwa pekerjaan saksi dahulu di PT Optimum Bali;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat (Fabrice) karena ada komunikasi antara Para Penggugat dengan Tergugat (Fabrice);
- Bahwa saksi tidak bekerja dengan siapapun diantara Para Penggugat atau Fabrice, saksi agen, saksi membantu manage komunikasi antara pembeli dengan penjual;
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian antara Para Penggugat dengan Fabrice;
- Bahwa perjanjian dibuat di Notaris Edi Nyoman;
- Bahwa saksi hadir di Notaris Nyoman saat tandatangan karena Para Penggugat tidak bisa hadir, saksi sebagai kuasa mereka untuk tandatangan perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat pasti apakah semua pembayaran sudah ditransfer ke Notaris, ada beberapa perjanjian yang bilang semuanya akan ditransfer ke Notaris, deposit, ada yang bilang nanti ditengah jalan

mengatur pembayaran akan dibayarkan langsung ke penjual, ada juga yang mengatakan nanti semuanya akan dilunasi melalui ke Notaris. Saksi agen banyak menangani transaksi, jadi saksi tidak ingat yang mana- mana perjanjian;

- Bahwa saksi tidak ingat secara pasti ada kekurangan pembayaran, mungkin saksi bisa mengingat jika saksi melihat dokumen di computer saksi, agreement yang pernah saksi handle tetapi seingat saksi setelah mereka menerima bangunan sempat tinggal di bangunan itu, umumnya akan ada pembayaran final pada saat itu seharusnya tetapi setelah mereka tinggal disana 2 (dua) hari Fabrice mengontak saksi untuk memintakan sisa pembayaran ke Para Penggugat;
- Bahwa setelah tinggal disana Para Penggugat pernah komplain ke saksi selaku agen, mereka komplain disampaikan ke saksi tetapi hal-hal sangat kecil seperti pintu tidak tertutup secara tepat, jadi hal-hal kecil karena belum pernah ada orang yang tinggal di villa tersebut menurut saksi itu wajar, 3 (tiga) hari setelah mereka menerima kunci dan tinggal di villa tersebut sempat mereka posting di sosial media Instagram intinya mereka sangat senang dan sangat puas dengan villa tersebut;
- Bahwa mungkin 1 atau 2 minggu setelah Para Penggugat tinggal disana mereka melakukan komplain;
- Bahwa komplain tersebut sudah saksi sampaikan ke Fabrice karena komplain disampaikan di grup whatsapp yang isinya pembeli , Fabrice, dan saksi ketika disampaikan komplain tolong perbaiki ini ini Fabrice langsung mengerjakan;
- Bahwa tidak semua komplain yang disampaikan sudah diperbaiki, ada beberapa yang belum bisa dikerjakan karena ketika Fabrice mau melakukan perbaikan dijawab tunggu dulu mereka pergi tinggal di Hotel beberapa hari, jadi tidak bisa melakukan perbaikan, contoh lain ketika Fabrice mau mengganti wilayah terrazzo di villa tersebut yang menurut komplain tidak cukup bagus warnanya dan juga tidak stabil, Fabrice mengatakan lebih baik diganti karena situasi di Bali gempa jadi tidak cukup bagus tetapi Para Penggugat tetap bersikeras memakai terrazzo padahal sempat ada diskusi untuk penggantian itu;
- Bahwa komplain saat itu tidak ada disampaikan tentang material tidak sesuai aslinya, komplain pada saat itu tentang perbaikan-perbaikan kecil,

terrazzo sempat ada didiskusi sebelumnya saat proses pembangunan berlangsung karena dari Para Penggugat bersikeras ingin ada terrazzo di bagian luar villa tetapi Fabrice mengatakan saat diskusi tidak cocok, lebih bagus memakai dek kayu tetapi pembeli bersikeras menggunakan terrazzo bahkan setelah serah terima kunci mereka komplain masalah terrazzo, Fabrice menawarkan mengganti dek kayu gratis tetapi mereka tidak mau;

- Bahwa sepengetahuan saksi Para Penggugat tidak masih menempati villa;
- Bahwa Villa tersebut sekarang disewakan oleh Fabrice ke Steven;
- Bahwa saksi mengetahui transaksi Steven ke Fabrice sudah selesai;
- Bahwa setelah Para Penggugat ke Negeranya saksi tidak menerima komplain kembali, bahkan seingat saksi mereka tidak komunikasi dengan saksi, saksi tidak tahu mereka kembali ke Negara mereka, tetapi bisa saja ada komplain ketika mereka di Bali tetapi sekitar 1 (satu) bulan setelah itu tidak ada;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah ada pembicaraan kembali di grup whatsapp bersama, tetapi seingat saksi percakapan terakhir Para Penggugat berkata akan menggunakan lawyer dan Fabrice mengatakan OK;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada titik temu terhadap masalah tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat Intervensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **Raphael Thibaud Michel Adam De Villiers**:

- Bahwa saksi hadir ketika Fabrice menyerahkan kunci ke Para Penggugat terkait villa Hina;
- Bahwa saat serah terima kunci hari pertama tidak ada komplain tetapi setelah beberapa hari kemudian ada beberapa komplain tentang finishing bangunan, tembok retak tetapi menurut saksi itu wajar dengan kondisi Bali selain itu mereka minta tolong ke saksi untuk membantu transisi dari kerjanya Fabrice ke team saksi;
- Bahwa semua perbaikan sudah dilaksanakan;

- Bahwa saksi sudah menyiapkan draf kontrak antara saksi dengan Penggugat I, saksi harus mengecek lagi di percakapan whatsapp saksi yangmana saksi membantu untuk memanage villa tersebut;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi bertemu dengan Para Penggugat 3 sampai 5 kali;
- Bahwa saksi tidak ingat secara pasti berapa kali datang ke villa tetapi pastinya 2 (dua) kali yaitu yang pertama saat serah terima dan kedua beberapa hari setelahnya karena saksi tidak ingat mereka berapa lama stay di villa itu tetapi saksi kesana untuk menindaklanjuti komplain yang diajukan Penggugat I karena seharusnya saksi menghandle itu;
- Bahwa saksi datang pertama kali saat menyerahkan kunci, semua senang, beberapa hari kemudian saksi datang kesana menindaklanjuti komplain yang dibuat lalu saksi koordinasi dengan team saksi di lapangan dengan team Fabrice kemudian saksi datang lagi kesana mengkonfirmasi ada beberapa dari komplain sudah diselesaikan, saksi foto, ada komunikasi antara saksi dengan Penggugat I lalu beberapa lama kemudian mereka pergi;
- Bahwa saksi tidak ingat secara pasti kapan komplain pertama tetapi komplain pertama beberapa hari setelah mereka tinggal disana;
- Bahwa kapasitas saksi hadir pada saat serah terima kunci karena saksi bekerja di agensi yang mengurus manajemen villa, saksi hadir disana sebagai perwakilan pusat yangmana saksi membantu memanage villa tersebut;
- Bahwa saksi hadir saat serah terima kunci atas permintaan Penggugat I (Elodie), Fabrice mengenalkan saksi ke Penggugat I, saksi hadir saat itu untuk membantu dan melihat bagaimana saksi bisa memanage villa tersebut, saksi bekerja cukup lama dengan Fabrice, Fabrice tidak pernah mengatakan ke saksi jika mereka akan menghubungi saksi tetapi Fabrice merekomendasikan saksi ke Para Penggugat lalu Penggugat I menghubungi saksi secara langsung;
- Bahwa yang merekomendasikan saksi adalah Fabrice kemudian Penggugat I menghubungi saksi untuk mengetahui sistem kerja di Bali;
- Bahwa memang tidak semua komplain selesai hanya beberapa, saksi juga sudah menalangi terlebih dahulu untuk proyek itu;

- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat ini Para Penggugat masih tinggal di villa tetapi mungkin tidak karena villa itu ada transaksi lain;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat Intervensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dipersidangan tidak mengajukan Ahli;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat asal, Kuasa Tergugat, Kuasa Penggugat Intervensi masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada tanggal 26 April 2023;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat (PS) yang dilaksanakan pada tanggal 3 Maret 2023 yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat tanggal 3 Maret 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak oleh karena Penggugat tidak menarik Notaris Edy Nyoman Winata, SH selaku Notaris yang membuat Akta Nomor 19 tanggal 18 April 2021 yang menjadi dasar gugatan Penggugat serta I Nengah Sudiarta sebagai pemilik Objek sengketa, sebagai pihak dalam perkara a quo;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak menguraikan dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dimana Penggugat tidak menguraikan apakah perjanjian yang menjadi dasar gugatan Penggugat tersebut adalah sah atau tidak;

Bahwa Penggugat juga tidak menguraikan secara rinci dalam positanya mengenai dasar Penggugat meminta agar Tergugat membayar denda sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat serta dasar Penggugat meminta agar Tergugat membayar uang paksa (dwangsom);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Eksepsi Plurium Litis Consortium merupakan eksepsi yang termasuk dalam kualifikasi eksepsi *eror in persona*. Bentuk Plurium Litis Consortium terjadi karena kurang pihak, baik itu kurangnya pihak penggugat maupun Tergugat. Apabila pihak yang mengajukan eksepsi bisa membuktikan dalilnya maka gugatan yang diajukan dapat dinyatakan cacat formil yang dapat mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa didalam mengajukan gugatan perdata kedudukan para pihak haruslah didudukkan secara proporsional, terlebih lagi pihak-pihak yang tidak secara langsung nampak sebagai pihak yang bersengketa, akan tetapi memiliki kualitas didalam sengketa tersebut, maka ia wajib ditarik sebagai pihak, dan apabila Penggugat kurang menarik pihak didalam gugatannya, maka dapat mengakibatkan gugatan tersebut menjadi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa akan tetapi mengenai siapa pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam suatu perkara menjadi hak dan atas inisiatif dari Penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya, tetapi tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan haruslah memiliki dasar yaitu adanya kepentingan atau hak yang di langgar oleh orang lain sehingga tidak sembarang orang bisa di gugat dan menjadi Tergugat. Dalam menentukan siapa yang akan di gugat tentunya Penggugat yang mengetahui siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya, dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan tergugat dalam gugatannya. Hal ini selaras dengan Yurisprudensi MA RI nomor 305.K/Sip/1971 yang memberikan kaidah hukum : “*hak sepenuhnya dari Penggugat untuk mengajukan tuntutan hak terhadap orang-orang yang dianggap merugikan kepentingannya*”;

Menimbang, bahwa dasar gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat merasa keberatan atau dirugikan atas perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan objek sengketa berupa hak sewa atas di atas tanah seluas 220 M2 (Dua ratus dua puluh meter persegi) sudah termasuk lahan parkir 17 M2 (tujuh belas meter persegi) dan dengan akses jalan selebar kurang lebih 3 M (tiga meter) sepanjang menuju tanah yang disewa, yang terletak Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya merasa bahwa pihak yang merugikannya adalah Tergugat oleh karena Tergugat telah wanprestasi dengan tidak menyerahkan hak sewa atas tanah seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya terletak Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat tidak merasa dirugikan oleh Notaris Edy Nyoman Winata, SH yang membuat perjanjian dalam Akta Nomor 19 tanggal 18 April 2021 maupun I Nengah Sudiarta dan untuk mengetahui lebih jelas mengenai keterkaitan Para Pihak dengan Notaris maupun dengan pemilik objek sengketa hal tersebut memerlukan pemeriksaan lebih lanjut melalui pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka eksepsi ketiga dari Tergugat mengenai *Exceptio Plurium Litis Consortium* haruslah di tolak;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak menguraikan dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dimana Penggugat tidak menguraikan apakah perjanjian yang menjadi dasar gugatan Penggugat tersebut adalah sah atau tidak serta Penggugat juga tidak menguraikan secara rinci dalam positanya mengenai dasar Penggugat meminta agar Tergugat membayar denda sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat serta dasar Penggugat meminta agar Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian eksepsi dari Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pemeriksaan atau pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas adalah tidak berdasar dan haruslah dinyatakan di tolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana dikemukakan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan :

- Bahwa Penggugat berkedudukan dalam kapasitas sebagai pihak yang menerima pemindahan dan pengalihan hak sewa atas tanah dan bangunan villa Hina yang sedang dalam proses pembangunan sesuai gambar yang disepakati bersama dan dilampirkan dalam perjanjian, di atas tanah seluas 220 M2 (Dua ratus dua puluh meter persegi) sudah termasuk lahan parkir 17 M2 (tujuh belas meter persegi) dan dengan akses jalan selebar kurang lebih 3 M (tiga meter) sepanjang menuju tanah yang disewa, yang terletak Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas- batasnya:

Utara	: Tanah SHM Atas Nama I Nengah Sudiarta
Timur	: Villa Cassaluna
Selatan	: Jalan
Barat	: Bangunan Villa

Yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta Sesuai dengan Akta “ Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa “ Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung;

- Bahwa dalam perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut, Tergugat sebagai pihak yang memindahkan dan menyerahkan hak sewa;
- Bahwa nilai pemindahan dan penyerahan hak sewa berikut villa yang sedang dalam proses pembangunan itu disepakati sebesar EUR 175.000 (

seratus tujuh puluh lima ribu euro) dengan sistem pembayaran sebagai berikut :

- Sebesar euro 70.000 (tujuh puluh ribu euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.
 - Sebesar euro 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.
 - Sebesar euro 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada tanggal 1-5-2021 (satu Mei duaribu duapuluh satu) ;
 - Sebesar euro 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada tanggal 1-8-2021 (satu Agustus duaribu duapuluh satu) ;
 - Sebesar euro 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada tanggal 1-11-2021 (satu November duaribu duapuluh satu) ;
 - Sebesar euro 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum serah terima kunci dan atau selambat-lambatnya pada tanggal 1-2-2022 (satu Mei duaribu duapuluh satu) ;
- Bahwa setelah Para Penggugat membayar harga pemindahan dan penyerahan hak sewa sebesar euro 140.000 (seratus empat puluh ribu euro) dengan tepat waktu, dan tinggal sisanya lagi euro 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) belum terbayar. Saat itu Para Penggugat datang ke lokasi tanah dan villa yang dalam proses pembangunan dan menjadi obyek perjanjian, ternyata beberapa bagian dari bangunan villa tidak sesuai dengan gambar yang disepakati sebelumnya termasuk kualitas bahannya tidak baik bahkan ada pintunya yang mudah retak, sehingga Para Penggugat meminta kepada Tergugat agar memperbaikinya dan menyelesaikan bangunan villa tersebut sesuai dengan jadwal yaitu pada tanggal 15 Februari 2022;
- Bahwa ternyata sampai tanggal 1 Februari 2022 Tergugat belum dapat menyelesaikan bangunan villa dimaksud. Oleh karena sesuai ketentuan

pasal 2 perjanjian itu Tergugat wajib membayar denda sebesar Rp 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tiap hari hingga bangunan villa tersebut telah selesai dibangun terhitung sejak tanggal 15 Februari 2022. Akan tetapi Tergugat sampai lewat waktu tanggal 15 Februari 2022 ternyata tidak dapat menyelesaikan bangunan villa dimaksud;

- Bahwa dengan tidak dipenuhinya isi perjanjian oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, maka jelaslah Tergugat telah ingkar janji dan merugikan Para Penggugat.
- Bahwa Para Penggugat menilai Tergugat mempunyai itikad tidak baik yaitu bermaksud memiliki uang yang sudah Para Penggugat bayarkan tanpa memenuhi isi perjanjian yaitu menyelesaikan pembangunan villa yang bernama "Villa Hina" sesuai dengan gambar bangunan yang disepakati sebelumnya. Hal ini Para Penggugat ketahui setelah mendapat informasi bahwa Tergugat melalui kuasanya mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada notaris Eddy Nyoman Winarta menyatakan secara sepihak perjanjian tersebut batal demi hukum karena Para Penggugat tidak memenuhi perjanjian dan uang yang sudah diserahkan oleh Para Penggugat dinyatakan hangus. Padahal yang terjadi adalah sebaliknya, yaitu Tergugat tidak dapat menyelesaikan pembangunan villa dimaksud pada tanggal 15 Februari 2022 sesuai dengan isi perjanjian;
- Bahwa selain hal tersebut, Tergugat juga ingkar janji atau wan prestasi karena pemindahan dan penyerahan hak sewa berikut villa yang dalam proses pembangunan itu berlaku sejak tanggal 25 Maret 2021 dan berakhir pada tanggal 27 Januari 2057, akan tetapi tanah dan villa dimaksud belum diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sampai saat ini, sehingga Para Penggugat sangat dirugikan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya mendalilkan :

- Bahwa pada mulanya hubungan hukum yang timbul diantara Penggugat dan Tergugat didasarkan pada Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H.
- Bahwa pada tanggal 13 November 2021 bangunan vila telah selesai dibangun hal ini sebagaimana diberitahukan Tergugat kepada Penggugat

lewat chat via Whatsapp dan yang juga disambut baik oleh Penggugat oleh Penggugat dalam hal ini Nyonya Elodie Emmnuelle Garrigues.

- Bahwa segala keluhan yang dikeluhkan oleh Penggugat mengenai pembangunan Vila, Tergugat dengan cepat dan tanggap memenuhi semua perbaikan yang diminta sehingga pembangunan telah selesai tepat waktu sebagaimana disebutkan diatas, Adapun kunci baru diserahkan pada tanggal 28 Februari 2022 dari Tergugat kepada Para Penggugat adalah atas permintaan Para Penggugat sendiri untuk menyesuaikan dengan waktu kedatangan Para Penggugat di Indonesia.
- Bahwa Para Penggugat telah menempati vila tersebut sejak 28 Februari hingga 28 Maret 2022.
- Bahwa dengan demikian Tergugat pada dasarnya telah menjalankan kewajibannya sesuai dengan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, sehingga Tergugat berhak atas pembayaran sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro).
- Bahwa saat Tergugat meminta Para Penggugat untuk melakukan pembayaran Para Penggugatlah berusaha menghindar untuk melakukan pembayaran atas uang sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) yang mana berdasarkan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa merupakan kewajiban Para Penggugat untuk membayarkannya.
- Bahwa di dalam Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa telah diatur secara jelas dan terperinci mengenai hak dan kewajiban Para Pihak termasuk akibat atas tidak dipenuhinya prestasi oleh masing masing pihak in casu dengan belum dibayarkannya sejumlah EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) oleh Para Penggugat kepada Tergugat sedang vila yang dibangun telah jadi dan telah dilakukan serah terima kunci bahkan ditinggali oleh Para Penggugat menunjukan Para Penggugatlah yang lebih dahulu wanprestasi.
- Bahwa Tergugat juga sebelumnya dengan itikad baik telah meminta kepada Para Penggugat untuk memenuhi prestasinya dengan melakukan pembayaran sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) kepada Tergugat, hal ini dibuktikan dengan dikirimkannya dua pemberitahuan kepada Para Penggugat yang juga diterima oleh Penggugat itu sendiri dalam hal ini Tuan Quentin Mael Maxime Matti, pada tanggal 30 Maret 2022 dan 4 April

2022 yang juga menegaskan bahwa Para Penggugat telah melewati batas waktu untuk melakukan pembayaran yang seharusnya diterima paling lambat 1 Februari 2022 mengacu pada Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan dari Para Penggugat dan dalil sangkalan dari Tergugat, Majelis Hakim menilai, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah : “Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi berkaitan dengan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H”

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dibantah oleh Tergugat, maka berdasarkan pasal 283 RBg timbul kewajiban bagi Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, demikian pula sebaliknya Tergugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat dalam perkara ini mengajukan bukti surat yang diberi tanda P- 1/T.I&II Int-1 s/d P-4/ T.I&II Int-4, dan setelah dicocokkan di persidangan, ternyata bahwa seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, namun bukti surat P-2/T.I&II Int-2, P-3/ T.I&II Int-3, P-4/ T.I&II Int-4 hanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan Saksi yang bernama Bagus Ari Prayoga,SH., yang sebelum didengar keterangannya telah diambil sumpah menurut ketentuan agamanya;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat dalam pemeriksaan perkara ini telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-2/ T.III Int-1 s.d T-7/ T.III Int-1 hanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan Saksi yang bernama Ni Kadek Dwiana Suktini Ningsih, Saksi Typhaine Marie Morvan dan Saksi Raphael Thibaud Michel Adam De Villiers, yang sebelum didengar keterangannya telah diambil sumpah menurut ketentuan agamanya;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa dapat dikabulkan atau tidaknya petitum ke – 1 tersebut haruslah memperhatikan apakah petitum gugatan selain dan selebihnya akan dikabulkan atau tidak. Oleh karenanya sebelum mempertimbangkan petitum gugatan ke - 1 tersebut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum gugatan lainnya.

Menimbang, bahwa dalam petitum ke – 2 gugatannya, Para Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan hukum Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mencermati, apakah Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung (vide bukti P-1/TI&II. Int – 1 = T-2/TIII.Int – 2) dapat dikwalifisir sebagai suatu perjanjian yang sah dan mengikat Para Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian itu adalah sah sebagaimana dimasud Pasal 1320 KUH Perdata, maka haruslah memenuhi 2 (dua) syarat yaitu :

A. Syarat Subyektif, terdiri dari :

1. Sepakat.

Sepakat maksudnya bahwa perjanjian itu dibuat atas dasar kesepakatan yang bebas, dimana kedua belah pihak menyatakan kesepakatannya tanpa ada paksaan dari pihak lain dan bukan pula karena suatu penipuan.

2. Cakap bertindak.

Batasan orang yang cakap bertindak yang diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata dapat disimpulkan yaitu terdiri dari :

- Sudah dewasa
- Tidak dilarang atau dibatasi oleh peraturan untuk melakukan perbuatan hukum, seperti : orang yang di bawah pengampuan.

B. Syarat Obyektif

Syarat obyektif dalam suatu perjanjian terdiri dari :

1. Suatu hal tertentu.

Dalam suatu perjanjian, tentunya harus ada hal yang disepakati, sesuai dengan Pasal 1335 KUH Perdata, diatur bahwa *“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”*

2. Suatu sebab yang halal.

Sebab yang halal maksudnya adalah sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, baik Para Penggugat maupun Tergugat, secara tegas mengakui bahwa mereka terikat dalam suatu perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa atas di atas tanah seluas 220 M2 (Dua ratus dua puluh meter persegi) sudah termasuk lahan parkir 17 M2 (tujuh belas meter persegi) dan dengan akses jalan selebar kurang lebih 3 M (tiga meter) sepanjang menuju tanah yang disewa, yang terletak Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas-batasnya:

Utara	: Tanah SHM Atas Nama I Nengah Sudiarta
Timur	: Villa Cassaluna
Selatan	: Jalan
Barat	: Bangunan Villa

Yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta.

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat membuat Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa di hadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung, sesuai dengan Akta Nomor 19 tanggal 8 April 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 tersebut merupakan akta yang pembuatannya memang diinginkan oleh Para Penggugat dan Tergugat tentang sesuatu hal yang dibuat tanpa

melanggar syarat obyektif suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, terlebih lagi Akta tersebut dibuat di hadapan Pejabat Umum yang berwenang in casu Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung. Sehingga akta tersebut haruslah dipandang sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian lahir, pembuktian formil dan pembuktian materiil. Oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 tersebut mengikat bagi Para Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat telah membayar harga pemindahan dan penyerahan hak sewa sebesar Euro 140.000 (seratus empat puluh ribu euro) dengan tepat waktu, dan sisanya sejumlah Euro 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) belum dibayar oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan jika Para Penggugat belum membayar sisa sebesar Euro 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) karena pada saat Para Penggugat datang ke lokasi tanah dan villa yang dalam proses pembangunan dan menjadi obyek perjanjian, ternyata beberapa bagian dari bangunan villa tidak sesuai dengan gambar yang disepakati sebelumnya termasuk kualitas bahannya tidak baik bahkan ada pintunya yang mudah retak, sehingga Para Penggugat meminta kepada Tergugat agar memperbaikinya dan menyelesaikan bangunan villa tersebut sesuai dengan jadwal yaitu pada tanggal 15 Februari 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat sampai sekarang tidak menyerahkan tanah berikut villa dimaksud kepada Para Penggugat, padahal tanah dan villa yang menjadi obyek perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat itu telah beralih hak sewanya secara sah kepada Para Penggugat pada tanggal 25 Maret 2021 sesuai dengan bunyi ketentuan pasal 1 Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat, oleh karenanya Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah ingkar janji dan merugikan Para Penggugat. Sehingga Tergugat patut dihukum membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat baik ganti rugi materiil maupun ganti rugi moril;

Menimbang, bahwa dalam suatu perjanjian, hak yang dapat dituntut oleh salah satu pihak untuk dipenuhi oleh pihak lain yang telah saling terikat

dalam perjanjian disebut dengan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa tindakan untuk :

1. Menyerahkan suatu barang;
2. Melakukan suatu perbuatan;
3. Tidak melakukan suatu perbuatan;

Dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya (janjinya) dan hal itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa ia telah wanprestasi, yang mana wujud wanprestasi tersebut dapat terjadi dalam bentuk :

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi;

Dalam hal ini debitur sama sekali tidak memberikan prestasinya. Bisa saja karena memang ia tidak mau berprestasi atau bisa saja karena sudah tidak ada gunanya lagi berprestasi.

2. Debitur terlambat berprestasi;

Dalam hal ini debitur berprestasi, obyek prestasinya juga benar tetapi prestasi itu diberikan tidak sesuai dengan waktu yang dijanjikan.

3. Melakukan Janji tapi Tidak Sesuai Kesepakatan

Dalam hal ini debitur berprestasi, tetapi yang dilakukan tidak sesuai dengan kesepakatan awal, biasanya di bawah standar kesepakatan awal.

4. Melakukan Hal yang Dilarang dalam Perjanjian

Dalam hal ini, salah satu pihak melakukan tindakan yang sebenarnya dilarang dalam perjanjian di awal, sehingga kemudian merugikan pihak yang lain.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat dengan mengacu pada hal-hal yang diatur dan disepakati Para Penggugat dan Tergugat dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021, dikaitkan dengan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat, terungkap bahwa pembangunan Villa yang disepakati oleh Para Penggugat dengan Tergugat telah dilaksanakan oleh Tergugat, hal mana secara nyata diakui oleh Para Penggugat dengan dilakukannya pembayaran secara bertahap oleh Para Penggugat kepada Tergugat sampai akhirnya

berjumlah Euro 140.000 (seratus empat puluh ribu euro) dari total nilai yang disepakati para pihak sebesar Euro 175.000 (seratus tujuh puluh lima ribu euro);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa yang menjadi alasan Para Penggugat tidak membayar sisa sebesar Euro 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) kepada Tergugat adalah karena terdapat beberapa bagian dari bangunan villa tidak sesuai dengan gambar yang disepakati sebelumnya termasuk kualitas bahannya tidak baik bahkan ada pintunya yang mudah retak, sehingga Para Penggugat meminta kepada Tergugat agar memperbaikinya dan menyelesaikan bangunan villa tersebut sesuai dengan jadwal yaitu pada tanggal 15 Februari 2022 dan Tergugat sampai sekarang tidak menyerahkan tanah berikut villa dimaksud kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya membantah dalil gugatan Para Penggugat tersebut karena menurut Tergugat, Para Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi karena antara Para Penggugat dengan Tergugat telah terjadi serah terima kunci Villa dan Para Penggugat sudah sempat tinggal di Villa yang telah dibangun oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1/T.I&II Int-1 s/d P-4/ T.I&II Int-4, yang mana bukti P-2/T.I&II Int-2, P-3/ T.I&II Int-3, P-4/ T.I&II Int-4 hanya fotocopy dari fotocopy tanpa ditunjukkan aslinya di persidangan dan Para Penggugat juga mengajukan saksi yang bernama Saksi Bagus Ari Prayoga, S.H., yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa alasan Para Penggugat tidak mau membayar karena bangunannya tidak sesuai spesifikasi yang disepakati para pihak lalu Para Penggugat menahan pembayaran terakhir agar pihak yang menyewakan memperbaiki semua;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada dana yang di keep oleh Notaris sebesar EUR 8.750 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh euro) untuk biaya renovasi, pihak kedua mengatakan “saya akan lanjut pembayaran tetapi tolong diperbaiki dahulu agar sesuai spesifikasi yang telah disepakati”;
- Bahwa saksi kurang tahu apakah kemudian diperbaiki oleh pihak pertama ;
- Bahwa Pasal 2 poin 6 disebutkan sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum serah terima kunci dan atau selambat-lambatnya pada tanggal 1 Pebruari 2022;
- Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi objek sengketa;

- Bahwa saksi tidak mengetahui bangunannya seperti apa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui seperti apa bentuk bangunan yang dijanjikan sesuai spesifikasinya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil bantahannya tersebut, Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1/ T.III Int-1 s.d T-7/ T.III Int-7 dan setelah dicocokkan di persidangan, ternyata bahwa seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, namun bukti surat T-1/ T.II Int-1 hanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan Tergugat juga menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Ni Kadek Dwiana Suktini Ningsih Saksi Typhaine Marie Morvan Saksi Raphael Thibaud Michel Adam De Villiers yang pada pokoknya menerangkan hal yang sama yaitu :

- Bahwa Para Penggugat benar telah melakukan serah terima kunci villa dengan Tergugat dan Para Penggugat sempat tinggal di villa tersebut;
- Bahwa saksi-saksi tersebut menyaksikan serah terima kunci ke Elodie Emmanuelle;
- Bahwa saat serah terima kunci hari pertama tidak ada komplain tetapi setelah beberapa hari kemudian ada beberapa komplain tentang finishing bangunan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung, adalah perjanjian yang mengikat Para Penggugat dan Tergugat untuk mentaatinya;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 6 Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 berbunyi : “Terhitung sejak 25-03-21 (duapuluh lima Maret duaribu dua puluh satu), apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut menjadi kepunyaan pihak kedua dan terhitung dari tanggal 15-2-2022 (lima belas Februari duaribu duapuluh dua) setelah bangunan selesai, dibayar lunas oleh pihak kedua dan diserahkan kepada pihak kedua maka sejak dari itu segala keuntungan yang didapat dan segala kerugian yang diderita dari apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut menjadi hak dan tanggungan pihak kedua”

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat dan memperhatikan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak mampu untuk mengungkapkan dengan terang tentang apa yang menjadi keberatan dari Para Penggugat atas kualitas dan spesifikasi bangunan yang dibangun oleh Tergugat sehingga Para Penggugat tidak melanjutkan kewajibannya kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi yang diajukan oleh Tergugat, yaitu Saksi Ni Kadek Dwiana Suktini Ningsih Saksi Typhaine Marie Morvan Saksi Raphael Thibaud Michel Adam De Villiers, terungkap bahwa Villa yang dibangun oleh Tergugat sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 telah diserahkan kepada Para Penggugat dan Para Penggugat sempat tinggal di Villa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 di atas, bahwa dengan diserahkannya bangunan oleh Pihak Pertama (Tergugat) kepada Pihak Kedua (Para Penggugat) dan penyerahan bangunan tersebut diterima dengan baik oleh Para Penggugat lalu Para Penggugat tinggal di bangunan tersebut, menunjukkan bahwa pada prinsipnya Para Penggugat telah mengakui dan menerima hasil pekerjaan dari Tergugat, dengan kata lain, Tergugat telah melaksanakan prestasinya secara penuh kepada Para Penggugat, sekalipun di sisi lain Para Penggugat belum memenuhi kewajibannya kepada Tergugat sebesar Euro 35.000 (tiga puluh lima ribu euro);

Menimbang, bahwa selain itu, dalam Pasal 4 Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021, disepakati bahwa Pihak Pertama (Tergugat) setuju kepada Pihak Kedua (Para Penggugat) untuk menyerahkan uang sebesar Euro 8.750 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh Euro) sebagai jaminan apabila terjadi kerusakan atas bangunan villa dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak serah terima kunci;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan tersebut, maka tidak ada alasan hukum bagi Para Penggugat untuk tidak melanjutkan pembayaran, mengingat masih ada uang yang ditempatkan di rekening Eddy Nyoman Winarta, S.H., (Notaris) sebagai jaminan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat telah tidak mampu

membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat belum pernah menyerahkan Bangunan Villa kepada Para Penggugat dan tidak mampu untuk membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Sedangkan sebaliknya Tergugat telah mampu mematahkan dalil pembuktian Tergugat, sekaligus membuktikan bahwa Tergugat telah melaksanakan prestasinya dimana Tergugat telah melaksanakan suatu perbuatan dalam bentuk membangun Villa sebagaimana diperjanjikan hingga selesai dan telah melaksanakan prestasinya dengan menyerahkan Villa tersebut kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan, bahwa tuntutan Para Penggugat sebagaimana petitum ke – 2 gugatannya adalah tidak berdasar atas hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas telah ternyata dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji telah ditolak dan petitum gugatan ke – 2 tersebut merupakan petitum pokok, maka petitum gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya yang merupakan petitum tambahan tidaklah perlu untuk dipertimbangkan lagi dan haruslah ditolak pula;

DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Rekonpensi mendalilkan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, dimana Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus membayar sebesar EURO 35.000 (tiga puluh lima ribu euro) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, selambat-lambatnya tanggal 1 Februari 2022, namun sampai dengan hari ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum menerima pembayaran dari Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat Rekonpensi mendalilkan bahwa Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 mengatur mengenai uang yang telah dibayarkan Tergugat Rekonvensi sebesar sejumlah EUR 140,0000 (Seratus Empat Puluh Ribu Euro) atau setara dengan Rp.

2.131.673.444 (Dua Milyar Seratus Tiga Puluh Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah) akan menjadi milik Penggugat Rekonvensi bila Tergugat Rekonvensi tidak menyelesaikan pembayaran tepat pada waktunya dan terkait hal tersebut Penggugat Rekonvensi telah mengingatkan Para Tergugat Rekonvensi//Penggugat Konvensi untuk melakukan pembayaran, sebagaimana diingatkan pada tanggal 30 Maret 2022 dan 4 April 2022 secara langsung kepada Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi in casu Tuan Quentin Mael Maxime Matti, dan Kembali diingatkan sebanyak 3 kali kepada Kuasa Hukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kewajibannya namun tak kunjung dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sehingga sudah sepatutnya Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan telah wanprestasi.

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi tersebut, Para Tergugat Rekonpensi membantah dan menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi tidak melakukan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat Rekonpensi. Justru Penggugat Rekonpensilah yang telah melakukan ingkar janji karena Bangunan Villa yang dikerjakan oleh Penggugat Rekonpensi tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi telah dibantah oleh Para Tergugat Rekonpensi, maka berdasarkan pasal 283 RBg timbul kewajiban bagi Penggugat Penggugat Rekonpensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, demikian pula sebaliknya Para Tergugat Rekonpensi berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa pokok permasalahan dalam gugatan rekonpensi aquo sangat berkaitan erat dengan pokok permasalahan dalam bagian konpensi;

Menimbang, bahwa apa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan rekonpensi aquo telah dipertimbangkan secara cermat dan lengkap dalam bagian konpensi, oleh karenanya Majelis Hakim mengambil alih

pertimbangan hukum gugatan konpensasi di atas ke dalam bagian gugatan rekonpensasi aquo;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonpensasinya, Penggugat Rekonpensasi memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa dapat dikabulkan atau tidaknya petitum ke – 1 tersebut haruslah memperhatikan apakah petitum gugatan selain dan selebihnya akan dikabulkan atau tidak. Oleh karenanya sebelum mempertimbangkan petitum gugatan ke - 1 tersebut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum gugatan lainnya.

Menimbang, bahwa dalam petitum ke – 2 gugatannya, Penggugat Rekonpensasi memohon agar Tergugat Rekonpensasi dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa permasalahan dalam perkara aquo telah dipertimbangkan dengan eksama pada bagian konpensasi dimana Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi tidak mampu membuktikan dalil gugatannya dengan jelas dan lengkap tentang komplain yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi atas bangunan Villa yang dibangun oleh Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi. Demikian halnya saksi yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi yang tidak dapat menerangkan apa yang menjadi keberatan dari Para Penggugat atas kualitas dan spesifikasi bangunan yang dibangun oleh Tergugat sehingga Para Penggugat tidak melanjutkan kewajiban pembayarannya kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi, yaitu Saksi Ni Kadek Dwiana Suktini Ningsih Saksi Typhaine Marie Morvan Saksi Raphael Thibaud Michel Adam De Villiers, terungkap bahwa Villa yang dibangun oleh Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 telah diserahkan kepada Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi dan Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi sempat tinggal di Villa tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu, dalam Pasal 4 Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021, disepakati bahwa Pihak Pertama (Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi) setuju kepada Pihak Kedua (Para Penggugat Konkursi/Para Tergugat Konkursi) untuk menyerahkan uang sebesar Euro 8.750 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh Euro) sebagai jaminan apabila terjadi kerusakan atas bangunan villa dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak serah terima kunci;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan tersebut, maka tidak ada alasan hukum bagi Para Penggugat Konkursi/Para Tergugat Konkursi untuk tidak melanjutkan pembayaran, mengingat masih ada uang yang ditempatkan di rekening Eddy Nyoman Winarta, S.H., (Notaris) sebagai jaminan apabila terjadi kerusakan atas bangunan villa dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak serah terima kunci;

Menimbang, bahwa untuk dapatnya dinyatakan bahwa debitur telah lalai, maka harus pula diperhatikan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang mengatur bahwa *“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konkursi, ternyata bahwa Penggugat Konkursi telah 3 (tiga) kali melakukan peneguran kepada Para Tergugat Konkursi untuk memenuhi prestasinya, namun teguran dari Penggugat Konkursi tersebut tidak ditanggapi oleh Para Tergugat Konkursi dan sampai saat diajukannya gugatan konkursi aquo, Para Tergugat Konkursi tidak memenuhi prestasinya (vide bukti TII.Int – 2, TII.Int – 4 dan TII.Int – 6)

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi telah mampu membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Para Penggugat Konkursi/Para Tergugat Konkursi telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam bentuk memenuhi janji tetapi yang dilakukan tidak sesuai dengan kesepakatan awal, oleh karenanya petitum ke – 2 gugatan konkursi dari Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi, patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke – 3 gugatannya, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi memohon agar Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berhak atas uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi sejumlah EUR 140,0000 (Seratus Empat Puluh Ribu Euro) atau setara dengan Rp. 2.131.673.444 (Dua Milyar Seratus Tiga Puluh Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas bahwa Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi, maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 2 Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang berbunyi : "Apabila pada tiap-tiap pada tanggal jatuh tempo Pelunasan pembayaran tersebut diatas Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya, Pihak Kedua diberikan waktu 14 (empat belas) hari dari tiap-tiap tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut diatas untuk melaksanakan kewajibannya tersebut dan apabila Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajibannya maka jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua menjadi milik Pertama sepenuhnya sebagai sanksi dari kelalaian Pihak Kedua dan Perjanjian ini batal demi hukum tanpa perlu meminta pembatalan dari Pengadilan Negeri setempat", maka tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang menuntut agar Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dinyatakan berhak atas uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sejumlah EUR 140,0000 (Seratus Empat Puluh Ribu Euro) atau setara dengan Rp. 2.131.673.444 (Dua Milyar Seratus Tiga Puluh Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah), adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena konsekwensi yuridis dari tidak dipenuhinya prestasinya oleh Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah berakhirnya perjanjian in casu Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung, maka petitum ke – 4 gugatan rekonpensi yang memohon agar Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa dinyatakan berakhir karena Tergugat rekonpensi

Wanprestasi patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum-petitum gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi telah dikabulkan, maka petitum ke – 1 gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi yang memohon agar gugatan rekonsensinya dikabulkan untuk seluruhnya, patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan kompensi dari Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi telah ditolak sedangkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dinyatakan dikabulkan maka Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi adalah pihak yang kalah, maka Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan perkara ini;

DALAM PERKARA INTERVENSI

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi tertanggal 7 November 2023 pada pokoknya mendalilkan hal-halsebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Intervensi adalah pemilik hak sewa yang sah tanah dan bangunan berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa nomor: 08 tertanggal 16 Juni 2022 dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH.,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung selanjutnya disebut “**Perjanjian**” yang mana Penggugat Intervensi menyewa dari Tergugat/Tergugat Intervensi II atas sebuah tanah dan bangunan, yakni terdiri dari 2 (dua) kamar tidur, kolam renang, perabotan lengkap, berdasarkan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-510306- 23032022-005 tertanggal 23-03-2022 tercatat atas nama Ni Komang

Merta, yang terletak di Gang Kerta Rahayu, Kelurahan/Desa Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

Tanah dan Bangunan mana berdiri diatas sebidang tanah seluas kurang lebih 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dari tanah hak sewa seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor: 63 tertanggal 27-01-2021 dibuat dihadapan Eddy Nyoman Wlnarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas total 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 13804/Keluarahan Kerobokan, berdasarkan surat ukur nomor: 04436/Kerobokan/2013 tertanggal 11-11-2013 tercatat atas nama I NENGGAH SUDIARTA, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, termasuk segala sesuatu yang terdapat serta tertanam diatasnya, yang karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum termasuk benda tidak bergerak, dengan batas – batas:

- Batas Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah Sudiarta
- Batas Timur : Villa Casaluna
- Batas Barat : Bangunan Villa
- Batas Selatan : Jalan

Selanjutnya disebut sebagai “**Objek Sewa**”

2. Bahwa, dapat Penggugat Intervensi jelaskan, dalam proses Penggugat Intervensi menentukan untuk menyewa objek sewa dan pembuatan perjanjian, Penggugat Intervensi selaku calon penyewa dengan Iktikad baik mengedepankan **asas kecermatan, seksama dan prinsip kehati – hatian (duty care)** dengan menunjuk Jasa Penjualan Property "agent" dan bertansaksi melalui Notaris/PPAT.

a. Atas Penggunaan Jasa Penjualan Property:

- Bahwa Penggugat Intervensi yakin, dengan menunjuk Agent property yang sudah berpengalaman maka objek yang akan disewa oleh Penggugat Intervensi tentu objek yang telah dilakukan pengecekan oleh Agent sehingga layak secara hukum untuk ditawarkan kepada Penggugat Intervensi.

- Bahwa hal ini diyakini Penggugat Intervensi karena berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia nomor: 51/M-DAG/PER/7/2017 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti dalam Pasal 7 dan Pasal 8, maka agent memiliki kewajiban untuk terlebih dahulu melakukan pendataan kelengkapan dokumen, verifikasi dokumen dan menyiapkan dokumen yang dibutuhkan untuk mengurus surat perjanjian.
- b. Atas Jasa Notaris/PPAT dalam membuat perjanjian
 - Bahwa sebagai wujud kepatuhan Penggugat Intervensi terhadap aturan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, maka dengan penuh kehati – hatian Penggugat Intervensi menunjuk Notaris/PPAT untuk dapat:
 - Melakukan pengecekan baik data fisik maupun data yuridis dan memastikan objek sewa dalam keadaan layak di transaksikan secara hukum dihadapan Notaris/PPAT.
 - Mempersiapkan segala kelengkapan dokumen dalam rangka penandatanganan perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas objek.
 - Bahwa Penggugat Intervensi yakin untuk melanjutkan transaksi dan menandatangani perjanjian oleh karena berdasarkan Undang – undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris maka Notaris diwajibkan dalam membuat Perjanjian untuk melandaskan perbuatannya dengan prinsip seksama dan prinsip kehati – hatian.
 - Bahwa selain melandaskan kepada Undang – Undang Notaris juga diwajibkan selalu menjunjung tinggi Kode Etik Notaris sehingga Notaris bekerja dengan professional dan iktikad baik.
 - Bahwa berdasarkan hal diatas dan setelah Penggugat Intervensi mendapatkan informasi dari Notaris/PPAT yang menyatakan bahwa Objek dalam keadaan baik dan aman untuk di transaksikan maka Penggugat Intervensi pun menandatangani Perjanjian atas objek sewa.
- 3. Bahwa, berdasarkan Pasal 2 Perjanjian maka Penggugat Intervensi memiliki hak sewa atas objek sejak 16 Juni 2022 (enam belas juni tahun

dua ribu dua puluh dua) hingga 27 - 01 - 2051 (dua puluh tujuh Januari tahun dua ribu lima puluh satu).

4. Bahwa sejak 16 Juni 2022 (enam belas Juni tahun dua ribu dua puluh dua) Penggugat Intervensi telah memiliki, menguasai dan menggunakan sendiri objek dengan tenang tanpa ada gangguan, halangan dalam bentuk apapun, yang mana hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dari Akta Perjanjian, yang mana Pihak Tergugat / Tergugat Intervensi II telah menjamin Penggugat Intervensi yakni:

- a. Hak sewa sah dan berlaku sampai dengan 27-01-2051.*
- b. Bahwa Pihak Tergugat adalah satu – satunya Pihak yang berhak menyewakan objek.*
- c. Bahwa Pihak Penggugat Intervensi dijamin dengan tenang secara hukum menempati hak sewanya tersebut tanpa adanya gangguan/halangan dengan cara atau bentuk apapun juga sehingga dapat menjalankan haknya. Dan apabila terdapat gangguan/halangan maka Pihak Tergugat akan membela/mempertahankan hak dan kepentingan Penggugat Intervensi sehingga gangguan/halangan dimaksud dapat teratasi.*
- d. Tidak ada pihak lain sebelumnya yang telah menyewa objek.*

5. Bahwa berdasarkan hal diatas maka menjadi jelas bahwa Penggugat Intervensi adalah sebagai pemilik yang sah berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa nomor: 08 tertanggal 16 Juni 2022 dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH.,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung saat ini atas objek dan PENGGUGAT INTERVENSI DILINDUNGI OLEH HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA yakni sebagai Pihak Pemilik dengan Iktikad Baik (Asas *BONA FIDES*) dan hal ini didukung dan dapat dibuktikan bahwa Penggugat Intervensi telah melakukan serangkaian proses pendahuluan dengan CERMAT, SEKSAMA DAN PENUH KEHATI – HATIAN untuk memastikan objek baik secara data fisik, data yuridis melalui penggunaan Jasa Penjualan Properti berpengalaman dan melakukan proses sewa menyewa di hadapan Notaris/PPAT yang mana Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya wajib mengedepankan prinsip kerja dengan CERMAT, SEKSAMA DAN PENUH KEHATI – HATIAN sehingga dihasilkan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa nomor: 08 tertanggal

16 Juni 2022 dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH.,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung selanjutnya disebut “Perjanjian” yang merupakan sebuah AKTA OTENTIK YANG MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN YANG SEMPURNA.

Bahwa dalil ini didukung juga oleh SEMA No. 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa:

“...Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak...”

Dan berdasarkan SEMA No. 5 Tahun 2014 yang mana menyebutkan 2 kriteria Pembeli Iktikad baik yakni telah melalui tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang – undangan, serta mengedepankan prinsip kehati - hatian.

6. Bahwa kemudian, Penggugat Intervensi baru mengetahui terkait dengan adanya perkara karena terdapat pengumuman yang dipasang oleh pihak yang tidak diketahui di depan obyek sewa yang dimiliki oleh Penggugat Intervensi, yang mana pengumuman bertuliskan bahwa objek sewa sedang dalam proses Gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Gugatan 804/Pdt.G/2022/Pn. Dps, maka berdasarkan atas ketentuan Pasal 279 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) yang menentukan:

“.. Barang siapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak – pihak lain, dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan..”

Dan berdasarkan atas Pasal 282 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) yakni ikut sertanya Pihak Ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa Perdata, akan tetapi tidak memihak salah satu pihak baik penggugat atau tergugat tetapi demi membela kepentingannya sendiri (*Tussenkomst*) menjadi patut dan wajib bagi Penggugat Intervensi untuk menjadi Pihak dalam Perkara *a quo* yakni sebagai Pihak Penggugat Intervensi (*Tussenkomst*).

7. Bahwa, kemudian di dalam Perkara *a quo* Pihak Para Penggugat / Para Tergugat Intervensi I di dalam Gugatannya memohon untuk diletakan sita jaminan terhadap Objek Sewa yang dimiliki oleh Penggugat Intervensi. Dan dengan ini Penggugat Intervensi secara tegas menolak Permohonan Penggugat dalam perkara *a quo* dengan dasar:

a. Objek sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan Penggugat bukan milik Tergugat. Bahwa berdasar pada *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI yang menjadi objek sita jaminan (Conservatoir Beslag) adalah barang milik Tergugat. Bahwa seperti didalilkan diatas, jelas objek sewa bukanlah aset yang dimiliki Tergugat / Tergugat Intervensi II melainkan adalah aset yang sah secara hukum dimiliki dengan cara disewa oleh Penggugat Intervensi.*

b. Bahwa berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 menyatakan pada pokoknya apabila terjadi sengketa terhadap suatu objek, maka Pihak yang merasa memiliki hanya dapat mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pihak penjual (Tergugat). Bahwa berdasarkan hal ini maka sita jaminan yang dimohonkan Penggugat / Para Tergugat Intervensi I atas Objek yang sah dimiliki oleh Penggugat Intervensi MENJADI TIDAK DAPAT DITERIMA SECARA HUKUM.

Bahwa berdasar pada uraian tersebut diatas maka menjadikan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat / Para Tergugat Intervensi I menjadi tidak dapat diterima dan sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk menolak gugatan ini atau setidaknya menolak sita jaminan yang dimohonkan.

Berdasarkan alasan dan dasar tersebut diatas, Penggugat Intervensi sangat berkepentingan dalam perkara ini dalam melindungi hak-hak Penggugat Intervensi untuk itu Penggugat Intervensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat intervensi.
2. Memperkenankan Penggugat Intervensi untuk memasuki perkara *a quo* dalam membela kepentingan Penggugat Intervensi sebagai pihak yang

menyertai para pihak demi membela kepentingannya sendiri (*Tussenkomst*).

3. Menyatakan bahwa hak sewa atas Tanah dan Bangunan yang dimiliki oleh Penggugat Intervensi berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa nomor: 08 tertanggal 16 Juni 2022 dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH.,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung atas sebuah tanah dan bangunan dengan 2 (dua) kamar tidur, kolam renang, perabotan lengkap, berdasarkan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-510306-23032022-005 tertanggal 23-03-2022 tercatat atas nama Ni Komang Merta, yang terletak di Gang Kerta Rahayu, Kelurahan/Desa Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. Tanah dan Bangunan mana berdiri diatas dan berdasarkan atas sebidang tanah seluas kurang lebih 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dari tanah hak sewa seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor: 63 tertanggal 27-01-2021 dibuat dihadapan Eddy Nyoman Wlnarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas total 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 13804/Kelurahan Kerobokan, berdasarkan surat ukur nomor: 04436/Kerobokan/2013 tertanggal 11-11-2013 tercatat atas nama I NENGGAH SUDIARTA, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, termasuk segala sesuatu yang terdapat serta tertanam diatasnya, yang karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum termasuk benda tidak bergerak, dengan batas – batas:

- Batas Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah Sudiarta
- Batas Timur : Villa Casaluna
- Batas Barat : Bangunan Villa
- Batas Selatan : Jalan

Adalah sah secara hukum.

4. Menolak Petitum Para Penggugat / Para Tergugat Intervensi I pada nomor 4 (empat) untuk menyatakan hukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menguasai tanah seluas 220 m2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya

Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas-batasnya:

Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah

Timur : Villa Casaluna

Selatan : Jalan

Barat : Bangunan Villa

Merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta yang menjadi obyek Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, adalah tanpa alas hak yang sah.

5. Menolak Petitum Para Penggugat / Para Tergugat Intervensi I pada nomor 5 (lima) untuk menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya agar menyerahkan kepada Para Penggugat tanah seluas 220 m2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas-batasnya:

Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah

Timur : Villa CasBunga

Selatan : Jalan

Barat : Bangunan Villa

Merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta yang menjadi obyek Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dalam keadaan kosong dan aman, bila perlu dengan bantuan Polisi.

6. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah hak sewa seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas-batasnya:

Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah Sudiarta

Timur : Villa CasaLuna

Selatan : Jalan
Barat : Bangunan Villa

Merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 13804/Tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta yang menjadi obyek Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat tidak dapat diterima.

7. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Penggugat atau Tergugat.

Atau jika apabila Pengadilan Negeri Denpasar *cq* Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil -adilnya menurut hukum dan kepatutan (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi, Kuasa Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II (Para Penggugat asal) telah mengajukan Jawaban secara elektronik pada hari Selasa, 20 Desember 2022, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I menolak dalil-dalil gugatan dari Penggugat Intervensi, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Para Penggugat/Tergugat Intervensi I secara tegas dan tertulis;
2. Bahwa Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya dan dalil-dalil repliknya yang telah disampaikan dalam perkara ini;
3. Bahwa gugatan penggugat Intervensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat Intervensi telah mempunyai hak sewa atas obyek sengketa dalam perkara ini (disebut juga obyek sewa) sejak tanggal 16 Juni 2022 hingga 27 – 1 – 2051 (posita 3 gugatan) berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor : 08 tertanggal 16 Juni 2022 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH., M.Kn notaris/PPAT di Kabupaten Badung (posita 1 gugatan).

Bahwa obyek sewa yang dimaksud Penggugat Intervensi adalah sama dengan obyek sewa yang dimiliki oleh Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I sebagaimana diuraikannya di dalam gugatannya maupun dalam repliknya;

4. Bahwa dari jawaban Tergugat Intervensi II nomor 16 sampai 19 Tergugat Intervensi II telah mengakui dalil gugatan Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I, bahwa akta perjanjian “ Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa “ Nomor 19 tanggal 8 (bukan 18) April 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta adalah sah dan mengikat kedua pihak yaitu Para Penggugat/Para Tergugat I dan Tergugat Tergugat Intervensi II;
5. Bahwa tidak benar perjanjian sewa menyewa antara Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II telah berakhir sehingga obyek sewa dapat dialihkan kepada Penggugat Intervensi. Hal ini sudah jelas apabila dihubungkan antara jawaban Tergugat Intervensi II pada pokok perkara di bagian konvensi dengan dalil-dalil dan petitumnya pada bagian rekonvensi, nampaklah pertentangan, karena satu sisi pada bagian konvensi mendalilkan mengadopsi ketentuan pasal 1266 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPer) pada jawaban pokok perkara nomor 32 tanpa perlu meminta putusan pengadilan untuk pengakhiran perjanjian, sedangkan di sisi lain pada bagian rekonvensi meminta putusan pengadilan untuk menyatakan Para Penggugat Konvensi telah wan prestasi dan minta agar perjanjian dinyatakan berakhir;
6. Bahwa dalam perkara ini Tergugat Intervensi II telah mengakui terdapat keluhan dari Para Penggugat mengenai pembangunan villa yang disebutkan dalam perjanjian, terlihat dalam jawaban pada pokok perkara nomor 22 yang menyebutkan “ Bahwa atas segala keluhan yang dikeluhkan oleh Penggugat mengenai vila, Tergugat dengan cepat dan tanggap memenuhi semua perbaikan yang diminta dst...” Hal ini membuktikan adanya sesuatu yang perlu diperbaiki karena tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya sebagaimana telah diuraikan di dalam posita gugatan Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I yang mendalilkan Tergugat Intervensi II telah wan prestasi;
7. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Tergugat Intervensi II tersebut di atas, maka telah mengakui pula dalil gugatan Para Penggugat Intervensi I yang mendalilkan hak sewa atas tanah seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya terletak Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas-batasnya:
Utara : Tanah Milik I Nengah Sudiarta

Timur : Villa Cassaluna

Selatan : Jalan

Barat : Glinjingan

merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta telah beralih secara sah kepada Para Penggugat terhitung sejak tanggal 25 Maret 2021 tanah seluas 220 M2 itu merupakan sebagian dari tanah seluas 600 M2 yang merupakan hak sewa dari Tergugat secara sah terhitung sejak 25 Maret 2021 sesuai ketentuan pasal 1 Akta Parjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021. Hal ini terlihat pada jawaban Tergugat pada pokok perkara nomor 23 yang menyebutkan bahwa Para Penggugat telah menempati vila tersebut sejak 28 Februari hingga 28 Maret 2022;

Para Penggugat telah terbukti adanya, karena pengakuan merupakan bukti yang sempurna. Hal ini mengacu kepada ketentuan hukum pasal 311 RBg yang berbunyi : “ Pengakuan yang diucapkan di muka sidang pengadilan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna bagi orang yang memberikan pengakuan, baik diucapkan sendiri maupun dengan perantaraan orang lain yang dikuasakan untuk itu “;

8. Bahwa Tergugat Intervensi II juga ingkar janji atau wan prestasi karena pemindahan dan penyerahan hak sewa itu berlaku sah sejak tanggal 25 Maret 2021 dan berakhir pada tanggal 27 Januari 2057, akan tetapi tanah dan villa dimaksud belum diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sampai saat ini, bahkan sekarang pada saat masa sewanya masih berlaku sah, terbukti tanpa alas hak yang sah telah dialihkan kepada pihak lain yaitu kepada Penggugat Intervensi tanpa persetujuan dari Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I, sehingga Para Penggugat/ Para Tergugat Intervensi I sangat dirugikan; Demikian juga menyebabkan Penggugat Intervensi telah menguasai obyek sewa tanpa alas hak yang sah sehingga harus menyerahkannya kepada Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I dalam keadaan kosong dan aman bila perlu dengan bantuan polisi;

9. Bahwa Tergugat Intervensi II telah mengakui terdapat keluhan dari Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I mengenai pembangunan villa yang disebutkan dalam perjanjian, terlihat dalam jawabannya pada pokok perkara nomor 22 yang menyebutkan “ Bahwa atas segala keluhan yang dikeluhkan oleh Penggugat mengenai vila, Tergugat dengan cepat dan tanggap memenuhi semua perbaikan yang diminta dst...” Hal ini membuktikan adanya sesuatu yang perlu diperbaiki karena tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya sebagaimana telah diuraikan di dalam posita gugatan Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi yang mendalilkan Tergugat Intervensi II telah wan prestasi;
10. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Tergugat Intervensi II tersebut di atas, maka Tergugat Intervensi II telah mengakui pula dalil gugatan Para Penggugat yang mendalilkan hak sewa atas tanah seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya terletak Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan batas- batasnya:
- | | |
|---------|---------------------------------|
| Utara | : Tanah Milik I Nengah Sudiarta |
| Timur | : Villa Cassaluna |
| Selatan | : Jalan |
| Barat | : Glinjingan |
- merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat hak Milik Nomor 13804 tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/ 2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta telah beralih secara sah kepada Para Penggugat terhitung sejak tanggal 25 Maret 2021 tanah seluas 220 M2 itu merupakan sebagian dari tanah seluas 600 M2 yang merupakan hak sewa dari Tergugat secara sah terhitung sejak 25 Maret 2021 sesuai ketentuan pasal 1 Akta Parjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021. Hal ini terlihat pada jawaban Tergugat pada pokok perkara nomor 23 yang menyebutkan bahwa Para Penggugat telah menempati vila tersebut sejak 28 Februari hingga 28 Maret 2022;
11. Para Penggugat telah terbukti adanya, karena pengakuan merupakan bukti yang sempurna. Hal ini mengacu kepada ketentuan hukum pasal 311 RBg yang berbunyi : “ Pengakuan yang diucapkan di muka sidang pengadilan

mempunyai kekuatan bukti yang sempurna bagi orang yang memberikan pengakuan, baik diucapkan sendiri maupun dengan perantaraan orang lain yang dikuasakan untuk itu “.

Oleh karena itu, gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi harus ditolak untuk seluruhnya;

12. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, maka telah terbukti perjanjian yang dibuat oleh Tergugat Intervensi II dengan Penggugat Intervensi atas obyek sewa adalah tidak sah. Oleh karena itu Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor : 08 tertanggal 16 Juni 2022 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH., M.Kn notaris/PPAT di Kabupaten Badung haruslah dinyatakan tidak sah;

13. Hal-hal lain dan selebihnya tidak perlu Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi tanggapi, karena selain sudah jelas diuraikan di dalam gugatan dan repliknya juga di dalam jawaban atas gugatan intervensi ini;

Berdasarkan segala uraian di dalam bagian konvensi dan bagian rekonvensi serta bagian intervensi, maka dengan ini, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Para Tergugat Intervensi I, mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim, berkenan memutuskan, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

DALAM KONVENSI:

Mengabulkan gugatan Para Penggugat kovensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Menolak gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM INTERVENSI ;

Menolak gugatan Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI SERTA DALAM INTERVENSI:

Menghukum Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi DAN Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi, Kuasa Tergugat Intervensi III/ Tergugat Asal telah mengajukan Jawaban secara elektronik pada hari Selasa, 20 Desember 2022, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat Intervensi II, membenarkan seluruh dalil-dalil di dalam Gugatan Penggugat Intervensi, terhadap hal-hal yang Tergugat Intervensi akui kebenarannya secara tertulis.
2. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT INTERVENSI yang tidak berkaitan dengan diri TERGUGAT Intervensi II.
3. Bahwa merujuk pada perjanjian antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II Pada Pasal 2 Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang berbunyi sebagai berikut:

“apabila pada tiap-tiap pada tanggal jatuh tempo Pelunasan pembayaran tersebut diatas Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya, Pihak Kedua diberikan waktu 14 (empat belas) hari dari tiap-tiap tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut diatas untuk melaksanakan kewajibannya maka jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama [in casu Tergugat Intervensi II] dari Pihak Kedua [in case Penggugat/Tergugat Intervensi I] menjadi milik Pihak Pertama[in casu Tergugat Intervensi II sepenuhnya sebagai sanksi atas kelalaian Pihak Kedua [in case Penggugat/Tergugat Intervensi I] dan Perjanjian ini batal demi hukum tanpa perlu meminta pembatalan dari Pengadilan Negeri setempat.” Sehingga perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, apabila merujuk dari isi Perjanjian tersebut maka Tergugat Intervensi II sah untuk menyewakan kembali ke Pihak lain.

4. Bahwa terkait dengan Akta Perjanjian Nomor. 19 tertanggal 18 April 2021 antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah berakhir karena berlakunya syarat batal, sehingga Perjanjian Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II adalah SAH dan Telah Berakhir.
5. Bahwa Tergugat Intervensi II membenarkan terhadap Gugatan Penggugat Intervensi pada poin 2, memang benar bahwasanya Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang telah ditempatinya berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan

Penyerahan Hak Sewa Nomor. 08 Tertanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Premana, ST., S.H.,Mkn. Kabupaten Badung. Antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II.

6. Bahwa di dalam Hukum Perdata sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) menentukan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

a. Syarat Subyektif Perjanjian:

- i. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masingmasing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Sehubungan dengan syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, terdapat beberapa hal yang merupakan faktor yang dapat menimbulkan cacad pada kesepakatan tersebut yang dicantumkan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi: ***“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.***
- ii. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan Yang dimaksud dengan cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1329 KUH Perdata adalah: ***“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undangundang tidak dinyatakan tak cakap”.*** Menurut Abdul Kadir Muhammad, pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

b. Syarat Obyektif Perjanjian:

- i. Suatu hal tertentu Yang dimaksudkan dengan suatu hal tertentu adalah objek dari suatu perjanjian. Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (bepaald onderwerp) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

ii. Sebab yang halal Dalam Pasal 1335 KUH Perdata, dinyatakan bahwa: ***“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”***. Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab yang terlarang dalam Pasal 1337 KUH Perdata adalah: ***“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”***. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan.

7. Bahwa Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi II adalah sah demi hukum dan mengikat, dikarenakan Perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak sudah memenuhi prosedur perjanjian.

8. Bahwa Tergugat Intervensi II membenarkan dalil Penggugat Intervensi pada poin 3,4 dan 5 yaitu memang benar berdasarkan Perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak pada pasal 2 yang menyebutkan bahwasanya sewa atas obyek di sewa selama 29 Tahun sejak 16 Juni 2022 sampai dengan 27 Januari 2051. Sehingga Penggugat Intervensi merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang ditempatinya sekarang. Berdasarkan kesepakatan antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Tergugat Intervensi II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Intervensi;
2. Menyatakan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman

Winarta, S.H. adalah Sah dan Mengikat Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;

3. Menyatakan Akta Nomor 19 tertanggal 18 April 2021 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H. berakhir karena wanprestasi Tergugat Intervensi I dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Akta Nomor 8 tertanggal 16 Juni 2022 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Premana, ST., S.H.,Mkn. Kabupaten Badung adalah Sah dan Mengikat.
5. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I/ Penggugat asal untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Para Tergugat Intervensi tersebut, Penggugat Intervensi melalui Kuasanya telah mengajukan Replik secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 28 Desember 2022 dan atas Replik tersebut Kuasa Para Tergugat Intervensi mengajukan Duplik secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 11 Januari 2023, selengkapnya mengenai hal tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotokopi passport atas nama Steven William Waldberg Nomor PA9292164, selanjutnya diberi tanda P.Int-1;
2. Fotokopi Salinan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 08 tertanggal 16 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda P.Int-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 63 tertanggal 27 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P.Int-3;
4. Fotokopi Kode Billing Pajak Sewa senilai Rp.154.350.900,- (serratus lima puluh empat juta tiga ratus lima puluh ribu sembilan ratus rupiah), selanjutnya diberi tanda P.Int-4;

5. Fotokopi bukti penerimaan negara atas kode billing 226642744170017, selanjutnya diberi tanda P.Int-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P.Int-1, P.Int-3, P.Int-4, P.Int-5 bermeterai cukup merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi tidak mengajukan saksi-saksi maupun ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II serta Tergugat Intervensi III telah mengajukan bukti surat dan saksi sebagaimana diuraikan dalam perkara asal, oleh karenanya dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perkara intervensi aquo;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat Intervensi dan Kuasa Para Tergugat Intervensi telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada tanggal 26 April 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan intervensinya, Penggugat Intervensi mendalilkan :

- Bahwa Penggugat Intervensi adalah pemilik hak sewa yang sah tanah dan bangunan berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa nomor: 08 tertanggal 16 Juni 2022 dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH.,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung selanjutnya disebut **“Perjanjian”** yang mana Penggugat Intervensi menyewa dari Tergugat/ Tergugat Intervensi II atas sebuah tanah dan bangunan, yakni terdiri dari 2 (dua) kamar tidur, kolam renang, perabotan lengkap, berdasarkan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-510306-23032022-005

tertanggal 23-03-2022 tercatat atas nama Ni Komang Merta, yang terletak di Gang Kerta Rahayu, Kelurahan/Desa Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

- Tanah dan Bangunan mana berdiri diatas sebidang tanah seluas kurang lebih 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dari tanah hak sewa seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor: 63 tertanggal 27-01-2021 dibuat dihadapan Eddy Nyoman Wlnarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas total 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 13804/Kelurahan Kerobokan, berdasarkan surat ukur nomor: 04436/Kerobokan/2013 tertanggal 11-11-2013 tercatat atas nama I NENGAH SUDIARTA, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, termasuk segala sesuatu yang terdapat serta tertanam diatasnya, yang karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum termasuk benda tidak bergerak, dengan batas – batas:

- Batas Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah Sudiarta
- Batas Timur : Villa Casaluna
- Batas Barat : Bangunan Villa
- Batas Selatan : Jalan

Selanjutnya disebut sebagai **“Objek Sewa”**

- Bahwa, berdasarkan Pasal 2 Perjanjian maka Penggugat Intervensi memiliki hak sewa atas objek sejak 16 Juni 2022 (enam belas juni tahun dua ribu dua puluh dua) hingga 27 – 01 – 2051 (dua puluh tujuh januari tahun dua ribu lima puluh satu).
- Bahwa berdasarkan hal diatas maka menjadi jelas bahwa Penggugat Intervensi adalah sebagai pemilik yang sah berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa nomor: 08 tertanggal 16 Juni 2022 dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH.,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung saat ini atas objek dan PENGGUGAT INTERVENSI DILINDUNGI OLEH HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA yakni sebagai Pihak Pemilik dengan Iktikad Baik (*Asas BONA FIDES*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Intervensi tersebut, Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa obyek sewa yang dimaksud Penggugat Intervensi adalah sama dengan obyek sewa yang dimiliki oleh Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I sebagaimana diuraikannya di dalam gugatannya maupun dalam repliknya;
- Bahwa dari jawaban Tergugat Intervensi II nomor 16 sampai 19 Tergugat Intervensi II telah mengakui dalil gugatan Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I, bahwa akta perjanjian “ Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa “ Nomor 19 tanggal 8 (bukan 18) April 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta adalah sah dan mengikat kedua pihak yaitu Para Penggugat/Para Tergugat I dan Tergugat Tergugat Intervensi II;
- Bahwa tidak benar perjanjian sewa menyewa antara Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II telah berakhir sehingga obyek sewa dapat dialihkan kepada Penggugat Intervensi. Hal ini sudah jelas apabila dihubungkan antara jawaban Tergugat Intervensi II pada pokok perkara di bagian konvensi dengan dalil-dalil dan petitumnya pada bagian rekonvensi, nampaklah pertentangan, karena satu sisi pada bagian konvensi mendalilkan mengadopsi ketentuan pasal 1266 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPer) pada jawaban pokok perkara nomor 32 tanpa perlu meminta putusan pengadilan untuk pengakhiran perjanjian, sedangkan di sisi lain pada bagian rekonvensi meminta putusan pengadilan untuk menyatakan Para Penggugat Konvensi telah wan prestasi dan minta agar perjanjian dinyatakan berakhir;
- Bahwa dalam perkara ini Tergugat Intervensi II telah mengakui terdapat keluhan dari Para Penggugat mengenai pembangunan villa yang disebutkan dalam perjanjian, terlihat dalam jawaban pada pokok perkara nomor 22 yang menyebutkan “ Bahwa atas segala keluhan yang dikeluhkan oleh Penggugat mengenai vila, Tergugat dengan cepat dan tanggap memenuhi semua perbaikan yang diminta dst...” Hal ini membuktikan adanya sesuatu yang perlu diperbaiki karena tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya sebagaimana telah diuraikan di dalam posita gugatan Para Penggugat/Para Tergugat Intervensi I yang mendalilkan Tergugat Intervensi II telah wan prestasi;
- Bahwa Para Penggugat telah terbukti adanya, karena pengakuan merupakan bukti yang sempurna. Hal ini mengacu kepada ketentuan hukum pasal 311 RBg yang berbunyi : “ Pengakuan yang diucapkan di muka

sidang pengadilan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna bagi orang yang memberikan pengakuan, baik diucapkan sendiri maupun dengan perantaraan orang lain yang dikuasakan untuk itu “. Oleh karena itu, gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi tersebut Tergugat Intervensi III dalam jawabannya mendalilkan :

- Bahwa terkait dengan Akta Perjanjian Nomor. 19 tertanggal 18 April 2021 antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah berakhir karena berlakunya syarat batal, sehingga Perjanjian Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II adalah SAH dan Telah Berakhir.
- Bahwa Tergugat Intervensi II membenarkan terhadap Gugatan Penggugat Intervensi pada poin 2, memang benar bahwasanya Penggugat Intervensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang telah ditempatinya berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor. 08 Tertanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Ngurah Premana, ST., S.H.,Mkn. Kabupaten Badung. Antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II.
- Bahwa Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi II adalah sah demi hukum dan mengikat, dikarenakan Perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak sudah memenuhi prosedur perjanjian.
- Bahwa Tergugat Intervensi II membenarkan dalil Penggugat Intervensi pada poin 3,4 dan 5 yaitu memang benar berdasarkan Perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak pada pasal 2 yang menyebutkan bahwasanya sewa atas obyek di sewa selama 29 Tahun sejak 16 Juni 2022 sampai dengan 27 Januari 2051. Sehingga Penggugat Intervensi merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang ditempatinya sekarang. Berdasarkan kesepakatan antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II.

Menimbang, bahwa dalam perkara intervensi aquo, Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah menolak tegas dan menyangkal dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi. Oleh karenanya sesuai

dengan ketentuan Pasal 283 RBg., Penggugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan intervensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti surat P.Int-1 s/d P.Int-5 yang telah bermeterai cukup, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P.Int-1, P.Int-3, P.Int-4, P.Int-5 bermeterai cukup merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Penggugat Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa guna mematahkan dalil gugatan intervensi aquo, Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I Int-1 s/d T.I Int-4, dan setelah dicocokkan di persidangan, ternyata bahwa seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, namun bukti surat T.I Int-2, T.I Int-3, T.I Int-4 hanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan juga mengajukan Saksi yang bernama Bagus Ari Prayoga,SH., yang sebelum didengar keterangannya telah diambil sumpah menurut ketentuan agamanya;

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi III dalam pemeriksaan perkara ini telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II Int-1 s.d T.II Int-7 dan setelah dicocokkan di persidangan, ternyata bahwa seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, namun bukti surat T.II Int-1 hanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan juga mengajukan Saksi yang bernama Ni Kadek Dwiana Suktini Ningsih, Saksi Typhaine Marie Morvan dan Saksi Raphael Thibaud Michel Adam De Villiers, yang sebelum didengar keterangannya telah diambil sumpah menurut ketentuan agamanya;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugat Intervensi telah diuraikan lengkap pada bagian Perkara Asal, oleh karenanya telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan hokum dalam perkara intervensi aquo;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi dan bantahan dari Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II, maka Majelis Hakim menilai bahwa obyek perkara dalam perkara asal dengan obyek perkara intervensi aquo adalah obyek yang sama, sehingga yang menjadi permasalahan dalam perkara intervensi aquo adalah : “Siapakah

yang berhak atas obyek sewa atas tanah seluas kurang lebih 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dari tanah hak sewa seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas total 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 13804/Keluarahan Kerobokan, berdasarkan surat ukur nomor: 04436/Kerobokan/2013 tertanggal 11-11-2013 tercatat atas nama I NENGHAH SUDIARTA, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, termasuk segala sesuatu yang terdapat serta tertanam di atasnya, yang karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum termasuk benda tidak bergerak, dengan batas – batas:

- Batas Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah Sudiarta
- Batas Timur : Villa Casaluna
- Batas Barat : Bangunan Villa
- Batas Selatan : Jalan”

Menimbang, bahwa permasalahan hukum antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II dengan Tergugat Intervensi III terkait dengan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung, telah dipertimbangkan dengan seksama pada bagian Perkara Asal di atas, oleh karenanya pertimbangan hukum dalam bagian Perkara Asal tersebut diambil alih ke dalam Perkara Intervensi aquo;

Menimbang, bahwa dalam perkara asal, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan memutuskan bahwa pada bagian rekonsensi bahwa Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Kompensi (Tergugat I dan Tergugat II Intervensi) telah melakukan perbuatan wanprestasi dan sebagai konsekwensi yuridis dari perbuatan prestasi tersebut, maka Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung, telah dinyatakan berakhir karena adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II (Para Penggugat dalam perkara asal);

Menimbang, bahwa dengan berakhirnya Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang dibuat di hadapan

Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung, karena perbuatan wanprestasi dari Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi (Tergugat I dan Tergugat II Intervensi), maka secara hukum Tergugat Intervensi III memiliki keleluasaan dan kebebasan untuk melakukan perbuatan hukum, in casu menyewakan tanah seluas kurang lebih 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dari tanah hak sewa seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, kepada pihak manapun in casu Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat Intervensi III yang memiliki keleluasaan dan kebebasan secara hukum untuk menyewakan tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara aquo, maka Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor: 08 tertanggal 16 Juni 2022 dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH.,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung, antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi III (vide bukti P.Int-2), secara hukum haruslah dinyatakan sebagai Akta Sewa Menyewa yang sah dan mengikat Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Intervensi telah berhasil membuktikan dalil gugatan intervensi. Oleh karenanya maka petitum gugatan ke – 3 Penggugat Intervensi yang memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa hak sewa atas Tanah dan Bangunan yang dimiliki oleh Penggugat Intervensi berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa nomor: 08 tertanggal 16 Juni 2022 dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH.,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung atas sebuah tanah dan bangunan dengan 2 (dua) kamar tidur, kolam renang, perabotan lengkap, berdasarkan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG-510306-23032022-005 tertanggal 23-03-2022 tercatat atas nama Ni Komang Merta, yang terletak di Gang Kerta Rahayu, Kelurahan/Desa Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. Tanah dan Bangunan mana berdiri diatas dan berdasarkan atas sebidang tanah seluas kurang lebih 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dari tanah hak sewa seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor: 63 tertanggal 27-01-2021 dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana

Hukum, Notaris di Kabupaten Badung yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas total 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 13804/Keluarahan Kerobokan, berdasarkan surat ukur nomor: 04436/Kerobokan/2013 tertanggal 11-11-2013 tercatat atas nama I NENGAH SUDIARTA, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, termasuk segala sesuatu yang terdapat serta tertanam diatasnya, yang karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum termasuk benda tidak bergerak, dengan batas – batas:

- Batas Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah Sudiarta
- Batas Timur : Villa Casaluna
- Batas Barat : Bangunan Villa
- Batas Selatan : Jalan

adalah sah secara hukum, oleh karenanya patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan intervensi ke – 4 dan ke – 5 dari Penggugat Intervensi, telah dipertimbangkan pada bagian perkara asal, maka petitum-petitum tersebut tidaklah perlu untuk dipertimbangkan lagi dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke – 6 gugatan intervensi-nya, Penggugat Intervensi memohon agar Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah hak sewa seluas 220 M2 berikut bangunan Villa Hina dengan segala sesuatu yang melekat padanya Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 13804/Tanggal 21-11-2013, Surat Ukur tanggal 11-11-2013 Nomor 04436/Kerobokan/2013 yang luas seluruhnya 1400 M2 yang dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung tertera atas nama I Nengah Sudiarta yang menjadi obyek Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaaq*), oleh karenanya petitum gugatan tersebut tidaklah perlu untuk dipertimbangkan dan haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan ke – 7 Penggugat Intervensi yang memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar membebaskan biaya perkara kepada Penggugat atau Tergugat, Majelis Hakim berkesimpulan

bahwa oleh karena gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi telah dikabulkan untuk sebagian, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 RBg, Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan perkara intervensi aquo;

Mengingat ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini :

MENGADILI :

DALAM PERKARA ASAL :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat ditolak untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berhak atas uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi sejumlah EUR 140,0000 (Seratus Empat Puluh Ribu Euro) atau setara dengan Rp. 2.131.673.444 (Dua Milyar Seratus Tiga Puluh Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah) ;
4. Menyatakan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 19 tanggal 8 April 2021 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris, berkedudukan di Kuta, Kabupaten Badung, berakhir karena Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi wanprestasi;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensasi/Para Penggugat Konpensasi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.440.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)

DALAM PERKARA INTERVENSI :

1. Mengabulkan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi Untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa hak sewa atas Tanah dan Bangunan yang dimiliki oleh Penggugat Intervensi berdasarkan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa nomor: 08 tertanggal 16 Juni 2022 dibuat oleh I Gusti Ngurah Premana, ST.,SH.,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung atas sebuah tanah dan bangunan dengan 2 (dua) kamar tidur, kolam renang, perabotan lengkap, berdasarkan Persetujuan Bangunan Gedung Nomor: SK-PBG- 510306-23032022-005 tertanggal 23-03-2022 tercatat atas nama Ni Komang Merta, yang terletak di Gang Kerta Rahayu, Kelurahan/Desa Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. Tanah dan Bangunan mana berdiri diatas dan berdasarkan atas sebidang tanah seluas kurang lebih 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dari tanah hak sewa seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor: 63 tertanggal 27-01-2021 dibuat dihadapan Eddy Nyoman Wlnarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas total 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 13804/Keluarahan Kerobokan, berdasarkan surat ukur nomor: 04436/Kerobokan/2013 tertanggal 11-11-2013 tercatat atas nama I NENGAH SUDIARTA, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, termasuk segala sesuatu yang terdapat serta tertanam diatasnya, yang karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum termasuk benda tidak bergerak, dengan batas – batas:
 - Batas Utara : Tanah SHM atas nama I Nengah Sudiarta
 - Batas Timur : Villa Casaluna
 - Batas Barat : Bangunan Villa
 - Batas Selatan : JalanAdalah sah secara hukum.
3. Menolak gugatan Penggugat Intervensi selain dan selebihnya;

4. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II untuk membayar biaya perkara intervensi sebesar Rp100,00 (seratus ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 3 Mei 2023, oleh kami, Ni Made Oktimandiani, S.H, sebagai Hakim Ketua , I Putu Suyoga, S.H., M.H. dan I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 804/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 29 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 10 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ida Ayu Yuni Adnyani Pidada, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat/Tergugat I Intervensi dan Tergugat II Intervensi, Tergugat/Tergugat III Intervensi dan Penggugat Intervensi.

Hakim Anggota,	Hakim Ketua,
ttd	ttd
I Putu Suyoga, S.H., M.H.	Ni Made Oktimandiani, S.H
ttd	
I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum.	
	Panitera Pengganti,
	ttd
	Ida Ayu Yuni Adnyani Pidada, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Proses.....	Rp.	100.000,00
3.	Biaya Panggilan.....	Rp.	450.000,00
4.	Biaya Penggandaan berkas.....	Rp.	40.000,00
5.	Biaya PNBP	Rp.	50.000,00
6.	Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	750.000,00
7.	Biaya Redaksi.....	Rp.	10.000,00
8.	<u>Biaya Meterai</u>	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah :		Rp.	1.440.000,00

(satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)



Pengadilan Negeri Denpasar
Panitera Tingkat Pertama

Rotua Roosa Mathilda Tampubolon S.H., M.H. - 197003051991032001
Digital Signature

Keterangan :
- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.