



“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **SYLVERSTER SNIJDER**, laki-laki, lahir di Veendam pada tanggal 28

November 1964, Warga Negara Belanda, yang beralamat di Zwarthalszwaan 17, 9648 DD Wildervank Hamintee Veendam, Belanda, pemegang passport Belanda No. NM398H9R8, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama :

a. **DIRI SENDIRI/PRIBADI ;**

b. **SNIJDER VASTGOED, B.B**, suatu badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas didirikan berdasarkan hukum Negara Belanda sebagaimana ternyata dalam akta pendirian (*Oprichting Besloten Venootschap*) yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris Julius Cohen, tertanggal 26 Oktober 2004, beralamat di Zwarthalszwaan 17, 9648 DD Wildervank, Hamintee Veendam, Belanda, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2016, bermaterai cukup yang telah dilegalisasi oleh Notaris Julius Cohen, Notaris di Belanda pada tanggal 22 Maret 2016, disebut sebagai **PENGGUGAT I ;**

2. **PERKUMPULAN KEDONGANAN BEACH VILLAS**, suatu badan

hukum berbentuk perkumpulan yang beranggotakan pemilik/penghuni Kedonganan Beach Villas, yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Notulen Rapat Pendirian tertanggal 15 Maret 2016 dan

Hal 1 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pendirian Perkumpulan tertanggal 30 Maret 2016 No. 14 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris ANNEKE WIBOWO, SH, yang telah memperoleh pengesahan badan hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tertanggal 30 Maret 2016, Akta Nomor 14, berdomisili hukum di Kedonganan Beach Villas, Villa No. 3007, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang dalam hal ini diwakili oleh Ketua Perkumpulan yaitu : JEAN PIERRE SEVEKE, laki-laki, berkewarganegaraan Belanda, pemegang paspor Belanda No. BFP49HP04, lahir di Milan tanggal 28 Maret 1962, beralamat di Jalan Ampera Raya, gang Kancil No. 11, Ragunan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 April 2016 bermaterai cukup, disebut sebagai **PENGGUGAT II** ;

Keduanya diwakili oleh Kuasanya bernama : **1. DESY EKA WIDYANTARI, SH.,MH, 2. IG.A RAI FAJAR HARINI, SH., 3. NI LUH YUNAE LIS, SH., 4. I MADE SUARJANA, SH., 5. PUTU EVA LAHERI, SH.,MH.,** Advokat pada “ **VIDHI LAW OFFICE** “, beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, Badung, Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2016, disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

L a w a n :

- 1. PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS**, suatu badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Akta Pendirian No. 22 tertanggal 6 Mei 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH dan telah

Hal 2 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan pengesahan badan hukum dari Kementerian Kehakiman dan Perundang-undangan Republik Indonesia, No. C-16271 HT.01.01. TH 2005 tertanggal 13 Juni 2005, yang berdomisili hukum di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 888, Banjar Kelan, Kecamatan Tuban, Bali, Indonesia, disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. **NI GUSTI AYU KADE SERIARI**, perempuan, lahir di Tuban pada tanggal 24 Agustus 1977, beralamat terakhir di Jalan Segara Wangi Gang III Desa/Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung-Bali, dalam kapasitasnya selaku Pribadi dan selaku Direktur PT. Leisure Investment Villas, disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **ALLAN DIJAYA KELLER**, laki-laki, Warga Negara Kanada, lahir di Lachine Can pada tanggal 27 Juni 1960, beralamat di Jalan Segara Wangi Gang III, Desa/Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali dan terakhir bertempat tinggal di LIV Villa Nomor 5001 di Jalan Pantai Kedonganan, Badung, Bali, disebut sebagai **TERGUGAT III** ;

Ketiganya diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : 1. **MHD. A. RAJA NASUTION, SH.**, 2. **LILY SRI RAHAYU LUBIS, SH.**, 3. **ARDI SALIM, SH.**, 4. **M. NAINGGOLAN, SH.,MH.**, 5. **I MADE DWITYA MAHARDIKA, SH.**, 6. **AMALIA RANI, SH.**, 7. **MUHAJIR RIDUWAN, SH.** Advokat-advokat dan Asisten Advokat pada Kantor Advokat **RAJA NASUTION, LILY LUBIS & Associates**, yang beralamat di Jalan Danau Poso No. 107, Sanur Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Mei 2016, disebut **PARA TERGUGAT** ;

Hal 3 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar dan membaca jawab-jawab dari para pihak dalam perkara ini;

Telah memperhatikan bukti surat dan mendengar keterangan saksi dalam persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan tertanggal 28 April 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di bawah Register Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps, tanggal 28 April 2016 telah mengemukakan dalil-dalil gugatan, sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar tahun 2004, PENGGUGAT I selaku salah satu Pemilik dana/Investor dari PARA TERGUGAT meminta TERGUGAT III untuk mencarikan tanah di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung untuk keperluan pembuatan proyek pengembangan perumahan/villa, untuk diperjual-belikan. Tanah tersebut kemudian dibeli oleh TERGUGAT III dan di atasnamakan kepada TERGUGAT II dengan menggunakan dana para Investor, yang salah satu dari investor tersebut adalah PENGGUGAT I.;
2. PARA TERGUGAT dan investor kemudian mendirikan BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED (**BPP**) dan CROWNMARK INTERNATIONAL LIMITED (**CROWNMARK**) untuk bertindak sebagai "Pengembang Villa", dan PARA TERGUGAT juga mendirikan PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS (TERGUGAT I) untuk melakukan konstruksi dan pengelolaan villa. TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara aktif berperan dan memegang kontrol pada TERGUGAT I atas penjualan tanah dan pembangunan villa yang dibeli oleh PENGGUGAT II.;
3. BPP dan CROWNMARK kemudian menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT II dan meminta TERGUGAT I untuk melakukan pembangunan villa di atas tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT II, permasalahan timbul diantara para investor dalam BPP dan CROWNMARK dikarenakan para investor

Hal 4 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mendapatkan hasil penjualan tanah yang mereka beli dan di atasnamakan TERGUGAT II, dan TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak becus dalam melakukan pembangunan villa yang telah dibeli oleh PENGGUGAT II sehingga menimbulkan adanya sengketa dan permohonan penetapan dari mayoritas pemegang saham TERGUGAT I (PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS) dan juga komisaris TERGUGAT I yang bernama HANS GEORGE KURT WOHL, yang meminta diadakannya Audit Forensik terhadap laporan keuangan TERGUGAT I, yang diduga **penuh rekayasa dan invoice fiktif**. Gugatan pemegang saham mayoritas TERGUGAT I ini terdaftar dalam registrasi perkara perdata No. 112/Pdt.P/2009/PN. Dps, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap selalu putusan Mahkamah Agung No. 148/K/Pdt/2011 dan sampai saat ini PARA TERGUGAT menolak untuk melakukan **AUDIT FORENSIK** dan **MEMPERTANGGJAWABKAN KEUANGAN HASIL PENJUALAN DAN PEMBANGUNAN VILLA**;

4. Bahwa untuk menghindari sengketa yang berkepanjangan PENGGUGAT I kemudian setuju untuk mengubah investasi yang telah dilakukannya dalam pembelian tanah melalui TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam bentuk perjanjian utang dengan jaminan 22 (dua puluh dua) bidang tanah atas nama TERGUGAT II, yang semuanya terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, yang dibeli dari uang investasi investor. 22 (dua puluh dua) bidang tanah tersebut sebagian besar adalah tanah yang telah dijual kepada PENGGUGAT II dan sebagian merupakan bagian dari fasilitas bersama dari kompleks Kedonganan Beach Villas, atau setempat dikenal pula dengan kompleks LIV, dan sebagian adalah tanah yang masih belum terjual dan dikuasai/dimiliki oleh PARA TERGUGAT.;
5. Dalam perjanjian utang antara PENGGUGAT I dan PARA TERGUGAT disepakati bahwa pembayaran utang dan bunganya akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan tahapan penjualan tanah dan ditentukan paling lambat pelunasan pembayaran utang adalah 27 Juli 2009, namun terhadap ke-22 (dua

Hal 5 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh dua) bidang tanah tersebut tidak dilakukan pemasangan hak tanggungan keatas nama PENGGUGAT I sebagaimana disepakati dalam AKTA NO. 26/2007 yang dibuat dihadapan Notaris I. PUTU NGURAH ARYANA,SH.;

6. Bahwa sampai dengan batas waktu pengembalian utang PENGGUGAT I tidak menerima pelunasan utang berikut dengan bunganya dari PARA TERGUGAT padahal PENGGUGAT I mengetahui bahwa tanah-tanah tersebut telah dijual kepada PENGGUGAT II namun PARA TERGUGAT tidak menggunakan hasil pembayaran tanah dari PENGGUGAT II untuk melakukan pelunasan utang kepada PENGGUGAT I sesuai dengan kesepakatan dalam AKTA No. 26/2007 tentang Pengakuan Utang dan Jaminan Tanah, terlebih lagi 22 (dua puluh dua) tanah jaminan tersebut samasekali tidak pernah didaftarkan pemasangan Hak Tanggungannya oleh PARA TERGUGAT, sehingga tidak ada jaminan pengembalian utang bagi PENGGUGAT I sama sekali.;
7. Merasa dibohongi, PENGGUGAT I kemudian mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada PARA TERGUGAT, NOTARIS NGURAH ARYANA dan HANS GEORGE KURT WOHL di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor registrasi perkara: 133/PDT.G/2010/PN.DPS, yang intinya meminta pengembalian utang dan bunganya berdasarkan perjanjian utang dan Akta Pengakuan Utang No. 26/2007, dan sebaliknya PARA TERGUGAT juga mengajukan gugatan terhadap PENGGUGAT I melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan Nomor Perkara 208/Pdt.G/2009/Pn. Jkt. Pst. PENGGUGAT I juga melakukan pemblokiran atas 22 (dua puluh dua) bidang tanah, yang sebagian dimiliki oleh PENGGUGAT II di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. PENGGUGAT II adalah badan hukum perkumpulan yang anggotanya merupakan para pembeli dan pemilik villa di Kedonganan Beach Villas, yang ditarik menjadi pihak pada perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE ;

Hal 6 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa saat persidangan sengketa utang -piutang ini berlangsung, PENGGUGAT I dan PARA TERGUGAT sekitar bulan Oktober sampai dengan November 2013, sepakat untuk mengakhiri sengketa diantara mereka dan membuat kesepakatan baru, yang dituangkan dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan Perjanjian AGREEMENT TO RELEASE. Perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT telah dilegalisasi baik oleh Notaris Belanda, Julian Cohen, pada tanggal 9 Oktober 2013 dan dilegalisasi oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, pada tanggal 11 November 2013 dengan nomor legalisasi : 690/Legalization/2013, sedangkan AGREEMENT TO RELEASE telah dilegalisasi oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta pada tanggal 11 November 2013.;
9. Bahwa dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, PENGGUGAT I dan PARA TERGUGAT menarik PENGGUGAT II sebagai pihak penanggung pembayaran utang PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT I, dan pada saat itu PENGGUGAT II tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui sebagai pihak penanggung utang , karena posisi PENGGUGAT II sangatlah tidak menguntungkan, yaitu telah membayar pembelian tanah dan bangunan kepada PARA TERGUGAT tetapi tidak bisa membaliknamakan tanah tersebut menjadi miliknya, karena PENGGUGAT I telah melakukan pemblokiran atas sertifikat-sertifikat tanah yang masih di atasnamakan TERGUGAT II di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, dan terancam akan kehilangan investasi tanah dan bangunannya apabila sengketa antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT I terus berlangsung. Bukan hanya itu PENGGUGAT I DAN PARA TERGUGAT juga meminta PENGGUGAT II untuk menjadi pihak dalam perjanjian AGREEMENT TO RELEASE dan membayar beberapa biaya-biaya yang seharusnya dibayarkan oleh PARA TERGUGAT kepada Notaris, Kuasa Hukum PARA TERGUGAT, pembukaan Blokir di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (BPN Badung) dan biaya lainnya yang akan disebutkan dalam rincian kerugian PENGGUGAT II dalam gugatan ini.;

Hal 7 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dalam **SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT** disepakati beberapa hal

sebagai berikut:

- a. Melepaskan dan menghapuskan seluruh pertanggungjawaban yang lahir pada perjanjian-perjanjian sebelumnya (perjanjian utang dan Akta No. 26/2007 tentang Pengakuan Utang Dengan Jaminan) terhadap kedua belah pihak (PENGGUGAT I dan PARA TERGUGAT, termasuk pada BPP dan CROWNMARK,
- b. PENGGUGAT I mencabut pemblokiran 22 (dua Puluh Dua Bidang) bidang tanah yang di atasnamakan TERGUGAT II, sehingga TERGUGAT II selanjutnya berkewajiban untuk membaliknamakan tanah-tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT II ke atas nama PENGGUGAT II atau pihak yang ditunjuknya dan memberikan 100 Tahun Hak Sewa atas *Common Area & Non Commercial Area* (CA/NCA) kepada PENGGUGAT II, sebagaimana lebih lanjut dituangkan dalam perjanjian STATEMENT OF AGREEMENT NO. 1 (**SA NO.1**) antara PENGGUGAT II dengan PARA TERGUGAT.,
- c. PENGGUGAT II diminta untuk melakukan pembayaran utang PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT I sebesar € 400.000 (*terbilang empat ratus ribu Euro*),
- d. PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT II mendaftarkan pemasangan Hak Tanggungan atas 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik, yaitu SHM 289 (atau setempat dikenal dengan Villa 1007) dan SHM 429 (atau setempat dikenal dengan Villa 3006) ke atas nama PENGGUGAT II, sebagai jaminan bagi PENGGUGAT II atas kesediaannya membayarkan utang PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT I, yang rencananya akan dibaliknamakan ke atas nama PENGGUGAT II apabila PENGGUGAT II telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT I ;

Hal 8 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. PENGGUGAT I dan PARA TERGUGAT akan mencabut gugatan masing-masing baik dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar maupun Pengadilan Negeri Jakarta Pusat termasuk mencabut segala bentuk laporan kepolisian diantara mereka.;

11. Sedangkan dalam **AGREEMENT TO RELEASE**, disepakati beberapa hal antara lain:

- a. Meminta Notaris I PUTU NGURAH ARYANA untuk menyerahkan seluruh asli sertifikat tanah yang terdapat dalam Komplek Kedonganan Beach Villas/LIV Complex kepada Notaris EDDY NYOMAN WINARTA, untuk digunakan sebagai jaminan pelaksanaan SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan SA NO. 1, dimana berdasarkan kedua perjanjian tersebut, Sertifikat tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT II akan dibaliknamakan keatasnama PENGGUGAT II atau pihak lain yang ditunjuk dan sertifikat- sertifikat tanah yang masuk dalam CA/NCA diberikan 100 tahun hak sewa atau dibaliknamakan kepada PENGGUGAT II.,
- b. PENGGUGAT I dan PARA TERGUGAT saling mencabut gugatan perdata di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar ataupun tidak melakukan upaya hukum lebih lanjut terhadap para pihak dalam perjanjian terkait dengan sengketa utang piutang dengan jaminan tanah,
- c. PENGGUGAT II diminta untuk membayar biaya kompensasi kepada Notaris I PUTU NGURAH ARYANA sebesar US\$ 10.000 (*terbilang sepuluh ribu Dollar Amerika Serikat*) dan menaruh dana jaminan sebesar US\$ 20.000 (*terbilang dua puluh ribu Dollar Amerika Serikat*),.
- d. Hukum yang mengatur apabila ada perselisihan mengenai pelaksanaan perjanjian ini adalah Hukum Negara Republik Indonesia dan apabila ada sengketa diselesaikan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar ;

Hal 9 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. PENGGUGAT I dengan itikad baik melaksanakan kesepakatan dalam Perjanjian

SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE, yaitu dengan tidak melakukan upaya hukum lebih lanjut (kasasi) atas gugatan perdata yang telah diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah nomor registrasi perkara 133/PDT.G/2010/PN.DPS dan membuka blokir atas 22 (dua puluh dua) sertifikat hak milik atas nama TERGUGAT II, demikian pula halnya dengan PENGGUGAT II dengan itikad baik telah melaksanakan kesepakatan Perjanjian tersebut, dengan melakukan pembayaran-pembayaran sebagai berikut :

- a. Pembayaran US\$ 10.000 sebagai dana kompensasi dan US\$ 20.000 sebagai dana jaminan kepada Notaris I PUTU NGURAH ARYANA pada tanggal 21 November 2013;
- b. Pembayaran penalangan utang PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT I sebesar € 20.000 (*terbilang dua puluh ribu Euro*), pada tanggal 1 Juli 2013.,
- c. Biaya pembukaan blokir 22 (dua puluh dua) sertifikat tanah kepada Notaris Eddy Nyoman Winarta, sebesar US\$ 10.555,87 (*terbilang sepuluh ribu lima ratus lima puluh lima ribu Dollar Amerika Serikat dan delapan puluh tujuh sen*) pada tanggal 3 Januari 2014;
- d. Pembayaran penalangan utang PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT I sebesar €15.000 (*terbilang lima belas ribu Euro*), pada tanggal 14 April 2014.,
- e. Pembayaran jasa hukum yang telah digunakan oleh PARA TERGUGAT kepada "RAJA NASUTION, LILY LUBIS & ASSOCIATES" sebesar US\$ 19.043.75, (*terbilang Sembilan belas ribu empat puluh tiga Dollar Amerika Serikat dan tujuh puluh lima sen*) yang dibayarkan pada tanggal 3 Desember 2013 dan sebesar US\$ 10.035,00 (*terbilang sepuluh ribu tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat*) yang dibayarkan pada tanggal 12 Februari 2014., ;

Hal 10 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Pembayaran kepada TERGUGAT II sebesar US\$ 10.035 (*terbilang sepuluh ribu tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat*) pada tanggal 2 Desember 2014 ;

13. Sedangkan PARA TERGUGAT justru sebaliknya dengan itikad tidak baik berusaha untuk kembali membohongi PARA PENGGUGAT, dengan cara sampai yang sebagaimana diketahui, sampai dengan gugatan *a quo* diajukan, tidak melakukan pemasangan dan pendaftaran 2 (dua) sertifikat atas tanah Hak Milik (SHM) No. 289 dan SHM 429 yang dijaminakan dalam perjanjian SNUJDER SETTLEMENT AGREEMENT keatasnama PENGGUGAT II dan bahkan PARA TERGUGAT juga telah melakukan **WANPRESTASI** terhadap PENGGUGAT II, yaitu tidak melaksanakan perjanjian SA NO. 1 dan MANAGEMENT AGREEMENT (MA), berupa penolakan untuk memberikan hak sewa 100 tahun atau membaliknamakan tanah-tanah yang termasuk dalam fasilitas CA/NCA kepada PENGGUGAT II dan menolak untuk memberikan 6 % *Return of Investment* (ROI) selama 3 tahun pertama kepada PENGGUGAT II. **PENGGUGAT II telah mendaftarkan gugatan WANPRESTASI tersendiri atas pelaksanaan SA NO. 1 dan MANAGEMENT AGREEMENT di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dengan nomor Registrasi perkara No. 189/PDT. G/2016 tertanggal 17 Maret 2016 ;**

14. Bahwa dengan tidak dilakukannya pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan atas SHM No. 289 dan No. 429, maka PENGGUGAT II menghentikan pembayaran penalangan utang PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT I, karena kuatir kalau setelah PENGGUGAT II membayarkan lunas utang PARA TERGUGAT maka PARA TERGUGAT akan kembali membohongi PENGGUGAT II dengan cara tidak membaliknamakan kedua sertifikat SHM No. 289 dan SHM No. 429 keatas nama PENGGUGAT II, yang tentu saja akan semakin menambah nilai kerugian PENGGUGAT II, sedangkan untuk PENGGUGAT I sendiri kerugian tersebut berupa tidak adanya lagi pembayaran sisa utang PARA TERGUGAT sebesar €265.000,00 (*terbilang dua ratus enam puluh lima ribu Dollar Amerika Serikat*) ;

Hal 11 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa PENGGUGAT sebelum mengajukan Gugatan Wanprestasi ini telah berusaha untuk meminta PARA TERGUGAT untuk secara sukarela memenuhi kewajibannya sebagaimana dapat dilihat dari Surat **“Notice of Default”** atau **“PERNYATAAN LALAI/WANPRESTASI”** yang dikirimkan pada tanggal 3 Maret 2016, dengan nomor Surat 96/VLO/III/2016, tetapi sampai dengan tanggal waktu yang diberikan, PARA TERGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya. Berdasarkan pasal 1238 KUHPerdara, yang isinya dapat kami kutip sebagai berikut :

“Si Berutang adalah lalai apabila dengan surat perintah, atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

dengan demikian syarat PARA PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan WANPRESTASI sudah terpenuhi;

16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang PARA PENGGUGAT sebutkan diatas dan berdasarkan pasal 1267 KUHPERDATA yang kutipannya berbunyi :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai pengantian biaya, kerugian dan bunga”.

17. PARA PENGGUGAT meminta Pembatalan Perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE karena WANPRESTASI dan meminta PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dan sekaligus membayar kerugian-kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT, baik kerugian yang nyata-nyata telah diderita oleh PARA PENGGUGAT maupun Potensi keuntungan apabila kewajiban pembayaran PARA TERGUGAT dibayarkan tepat waktu dan diinvestasikan dalam pasar keuangan, yang saat ini bunga rata-ratanya sebesar 1% (satu persen) per bulan atau 12% (dua belas persen) pertahun, yang dihitung sejak pembayaran dilakukan sampai dengan gugatan

Hal 12 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, biaya jasa hukum yang dikeluarkan Para Penggugat untuk mendapatkan ganti kerugian, serta bunga moratoir yang berdasarkan Lembaran Negara Tahun 1848 No. 22 adalah sebesar 6 % pertahun yang dihitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dengan Putusan pengadilan dilaksanakan. Adapun Kerugian Material yang dialami PARA PENGGUGAT diuraikan secara rinci sebagai berikut:

a. **KERUGIAN MATERIAL PENGGUGAT I.**

- 1) Utang Pokok berdasarkan Perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, sebesar €265.000 (terbilang dua ratus enam puluh lima Euro) ;
- 2) Bunga 1% (satu persen) per bulan atau 12% (dua belas persen) pertahun yang dihitung sejak bulan Oktober 2013 sampai dengan gugatan diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Denpasar pada bulan April 2016, yaitu €265.000 (terbilang dua ratus enam puluh lima Euro) x 30% (tiga puluh persen/ perhitungan 30 bulan) = €79.500 (terbilang tujuh puluh Sembilan ribu lima ratus Euro) ;
- 3) Biaya jasa hukum untuk mendapatkan ganti kerugian melalui pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar, sebesar Rp. 150.000.000 (terbilang seratus lima puluh juta Rupiah) ;
- 4) Bunga morotoir 6% per tahun dari gugatan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada April 2016 sampai dengan putusan pengadilan dijalankan ;

Sehingga Total Kerugian PENGGUGAT I dalam mata uang EURO UNI EROPA diluar bunga morotoir sebesar €344.500 (terbilang tiga ratus empat puluh empat ribu lima ratus Euro) dan Rp. 150.000.000 (terbilang seratus lima puluh juta rupiah) ;

Hal 13 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. KERUGIAN MATERIAL PENGGUGAT II.

1) PENGEMBALIAN DANA JAMINAN DAN KOMPENSASI NOTARIS

DALAM AGREEMENT TO RELEASE yang dirincikan sebagai berikut :

- i. pengembalian dana kompensasi dan dana jaminan sebesar US\$ 30.000 (*terbilang tiga puluh ribu Dollar Amerika Serikat*), yang dibayarkan kepada Notaris I PUTU NGURAH ARYANA, SH.,
- ii. bunga 1% (satu persen) per bulan atau 12% (dua belas persen) per tahun yang dihitung sejak November 2013 sampai dengan gugatan diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada bulan April 2016, yaitu US\$ 30.000 (*terbilang tiga puluh ribu Dollar Amerika Serikat*) x 29%(dua puluh Sembilan persen/perhitungan 29 bulan) = US\$ 8.700 (*terbilang delapan ribu tujuh ratus Dollar Amerika Serikat*);

2) PENGEMBALIAN PENALANGAN UTANG PARA TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT I DALAM SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT:

- i. pengembalian dana talangan pembayaran utang kepada PENGGUGAT I sebesar €20.000,00 (*terbilang dua puluh ribu Euro*),
- ii. bunga 1%(satu persen) per bulan atau 12%(dua belas persen) per tahun yang dihitung sejak Juli 2013 sampai dengan gugatan diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada bulan April 2016, yaitu €20.000,00 (*terbilang dua puluh ribu Euro*) x 33 % (tiga puluh tiga persen/ perhitungan 33 bulan) = €6.600 (*terbilang enam ribu enam ratus Euro*) {pembulatan},
- iii. pengembalian dana talangan pembayaran utang kepada PENGGUGAT I sebesar €15.000,00 (*terbilang lima belas ribu Euro*),
- iv. bunga 1% (satu persen) per bulan atau 12% (dua belas persen) per tahun yang dihitung sejak April 2014 sampai dengan gugatan diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada bulan April 2016, €15.000,00 (*terbilang lima belas ribu Euro*) x 24% (dua puluh empat

Hal 14 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persen/ perhitungan 24 bulan) = €3.600,00 (*terbilang tiga ribu enam ratus Euro*) ;

3) PENGEMBALIAN BIAYA PEMBUKAAN BLOKIR SESUAI SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT DAN AGREEMENT TO RELEASE.

- i. pengembalian pembukaan blokir 22 (dua puluh Dua) sertifikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung sebesar US\$ 10.555.87 (*terbilang sepuluh ribu lima ratus lima puluh lima Dollar Amerika Serikat dan delapan puluh tujuh sen*),
- ii. bunga 1%(satu persen) per bulan atau 12% (dua belas persen) per tahun yang dihitung sejak Januari 2014 sampai dengan gugatan diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada bulan April 2016, yaitu US\$ 10.555.87(*terbilang sepuluh ribu lima ratus lima puluh lima Dollar Amerika Serikat dan delapan puluh tujuh sen*) x 27 % (dua puluh tujuh persen/ perhitungan 27 bulan) = US\$ 2.850 (*terbilang dua ribu delapan ratus lima puluh Dollar Amerika Serikat*){pembulatan}.

4) PENGEMBALIAN BIAYA JASA HUKUM RAJA NASUTION, LILY LUBIS & ASSOCIATES DAN TERGUGAT II, ATAS PERINTAH TERGUGAT I.

- i. pengembalian pembayaran jasa hukum kepada RAJA NASUTION, LILY LUBIS & ASSOCIATES sebesar US\$ 19.043.75 (*terbilang sembilan belas ribu empat puluh tiga Dollar Amerika Serikat dan tujuh puluh lima sen*),
- ii. bunga 1% (satu persen) per bulan atau 12% (dua belas persen) per tahun yang dihitung sejak Desember 2013 sampai dengan gugatan diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada bulan April 2016, yaitu US\$ 19.043.75 US\$ (*terbilang Sembilan belas ribu empat puluh tiga Dollar Amerika Serikat dan tujuh puluh lima sen*) x 28 % (dua puluh delapan persen/ perhitungan 28 bulan) = US\$5.332 (*terbilang lima ribu tiga ratus tiga puluh dua Dollar Amerika Serikat*) {pembulatan},

Hal 15 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- iii. pengembalian pembayaran jasa hukum kepada RAJA NASUTION, LILY LUBIS & ASSOCIATES sebesar US\$ 10.035 (*terbilang sepuluh ribu tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat*),
 - iv. bunga 1%(satu persen) per bulan atau 12%(dua belas persen) per tahun yang dihitung sejak Februari 2014 sampai dengan gugatan diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada bulan April 2016, yaitu US\$ 10.035 (*terbilang sepuluh ribu tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat*) x 26 % (dua puluh enam persen/ perhitungan 26 bulan) = US\$ 2.609 (*terbilang dua ribu enam ratus Sembilan Dollar Amerika Serikat*){pembulatan},
 - v. Pembayaran ke rekening TERGUGAT I sebesar US\$ 10.035 (*terbilang sepuluh ribu tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat*),
 - vi. Bunga 1%(satu persen) per bulan atau 12%(dua belas persen) per tahun yang dihitung sejak Desember 2014 sampai dengan gugatan diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada bulan April 2016, yaitu US\$ 10.035(*terbilang sepuluh ribu tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat*) x 16 % (enam belas persen/ perhitungan 16 bulan) = US\$ 1.606 (*terbilang seribu enam ratus enam Dollar Amerika Serikat*){pembulatan};
- 5) Biaya jasa hukum untuk mendapatkan ganti kerugian melalui pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar sebesar Rp. 150.000.000 (*terbilang seratus lima puluh juta Rupiah*) ;
 - 6) Total Bunga moratoir 6% (enam persen) per tahun dari tuntutan PENGUGAT II sejak gugatan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada April 2016 sampai dengan putusan pengadilan dijalkan ;

Hal 16 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga TOTAL KERUGIAN PENGGUGAT II diluar bunga moratoir dalam mata uang EURO UNI EROPA (€) sebesar €45.200 (terbilang empat puluh lima ribu dua Ratus Euro) dan kerugian dalam mata uang Dollar Amerika Serikat (US\$) sebesar US\$ 100.796.62 (terbilang seratus ribu tujuh ratus sembilan puluh enam Dollar Amerika Serikat dan enam puluh dua sen) serta kerugian dalam mata uang Rupiah Indonesia sebesar Rp. 150.000.000 (terbilang seratus lima puluh juta rupiah) ;

18. Bahwa untuk menjamin Gugatan PARA PENGGUGAT tidak bersifat ilusionir dan untuk menjamin hak-hak PARA PENGGUGAT serta untuk menghindari adanya upaya-upaya tidak baik dari PARA TERGUGAT untuk mengalihkan tanah-tanah jaminan maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk dapat **meletakkan SITA JAMINAN (Conservatoir Beslag)** sebagaimana dimungkinkan berdasarkan pasal 227 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui/ *Herzien Inlandsch reglement (HIR)*, atas dua bidang tanah yang diuraikan sebagai berikut:

- a. SHM No. 289, Seluas 264 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur No. 233/Kedonganan/2006, tanggal 21 Juni 2006, atas nama NI GUSTI AYU KADE SERIARI (TERGUGAT II), yang terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;
- b. Sertifikat Hak Milik No. 429, Seluas 435M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur No. 381/Kedonganan/2008, tanggal 04 September 2008, atas nama NI GUSTI AYU KADE SERIARI (TERGUGAT II), yang terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.;

19. Bahwa selain daripada permohonan sita jaminan sebagaimana diuraikan diatas, PARA PENGGUGAT juga meminta agar putusan yang dinyatakan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar terhadap perkara ini, untuk dapat mengabulkan gugatan dan tuntutan PARA PENGGUGAT dan supaya Putusan pada perkara ini **dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya**

Hal 17 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum banding dan kasasi dari PARA TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*);

Maka berdasarkan Ilustrasi hubungan hukum, kedudukan hukum dan alasan-alasan hukum diatas, bersama dengan ini PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini mengabulkan tuntutan PARA PENGGUGAT sebagai berikut :

1. **Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya** atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT dapat diterima;
2. Menyatakan Perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE, antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT adalah **SAH dan MENGIKAT** PARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan **WANPRESTASI** atas pelaksanaan perjanjian **SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE**;
4. Menyatakan perjanjian **SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT** dan **AGREEMENT TO RELEASE** adalah **BATAL**.;
5. **Menyatakan SAH dan BERTANGGUNG JAWAB** (*Conservatoir Beslag*) atas 2 (dua bidang tanah sebagai berikut :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 289, Seluas 264 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur No. 233/Kedonganan/2006, tanggal 21 Juni 2006, atas nama NI GUSTI AYU KADE SERIARI (TERGUGAT II), yang terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 429, Seluas 435M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur No. 381/Kedonganan/2008, tanggal 04 September 2008, atas nama NI GUSTI AYU KADE SERIARI (TERGUGAT II), yang terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;

Hal 18 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara lunas, seketika dan tanggung renteng kerugian material PARA PENGGUGAT, sebagai berikut :

a. GANTI KERUGIAN MATERIAL TERHADAP PENGGUGAT I :

Nilai total ganti kerugian diluar bunga moratoir yang berhak untuk diterima oleh PENGGUGAT I, dalam mata uang Euro sebesar **€344.500 (TERBILANG TIGA RATUS EMPAT PULUH EMPAT RIBU LIMA RATUS EURO)** dan ganti kerugian dalam mata uang Rupiah sebesar **Rp. 150.000.000 (TERBILANG SERATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) ;**

b. GANTI KERUGIAN MATERIAL TERHADAP PENGGUGAT II :

Nilai total ganti kerugian diluar bunga moratoir yang berhak untuk diterima oleh PENGGUGAT II sebesar **€45.200 (TERBILANG EMPAT PULUH LIMA RIBU DUA RATUS EURO)** dan kerugian dalam mata uang Dollar Amerika Serikat sebesar **US\$100.796.62 (TERBILANG SERATUS RIBU TUJUH RATUS SEMBILAN PULUH ENAM DOLLAR AMERIKA SERIKAT DAN ENAM PULUH DUA SEN)** serta kerugian dalam mata uang Rupiah sebesar **Rp. 150.000.000 (TERBILANG SERATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) ;**

c. Menghukum PARA TERGUGAT untuk **membayar bunga moratoir sebesar 6% pertahun** sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dengan Putusan Pengadilan dilaksanakan.;

7. Menghukum PARA TERGUGAT ataupun siapapun juga yang memegang SHM 289/ Kedonganan dan SHM 429/ Kedonganan, yang terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, **untuk menyerahkan kedua sertifikat tersebut kepada PARA PENGGUGAT.;**

8. Memerintahkan Pengadilan Negeri Denpasar untuk **melakukan pelelangan dimuka umum atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas SHM 289/Kedonganan dan SHM 429/ Kedonganan** yang terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dan menggunakan hasil pelelangan tersebut untuk membayar kerugian material PARA PENGGUGAT berikut bunga moratoirnya.;

Hal 19 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk melaksanakan putusan pada perkara ini terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*);

10. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Ex Bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat I dan Penggugat II datang menghadap Kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III datang menghadap Kuasanya ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 13 Juni 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

A. PENGGUGAT I TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDI IN JUDICIO).

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo mengajukan gugatan Wanprestasi atas Pelaksanaan SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO REALEASE terhadap PARA TERGUGAT. Adapun PARA

Hal 20 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dalam gugugatan a quo pada halaman 1 dan 2, menyebutkan kedudukan atau *legal standing* sebagai berikut:

Penggugat I bertindak untuk diri sendiri/Pribadi dan Snijder Vastagoed, B.V. suatu badan hukum yang berbentuk Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belanda ;

PENGGUGAT I dalam gugatan a quo mewakili Perseroan Terbatas, tidak memenuhi persyaratan Undang-Undang, karenanya tidak mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan a quo, sebagaimana amanat Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, yang menyatakan (Kutipan):

"Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan".

B. PENGGUGAT II TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDI IN JUDICIO).

Bahwa PENGGUGAT II adalah suatu Badan Hukum berbentuk Perkumpulan, yang dalam melakukan gugatan a quo menyatakan diwakili oleh Ketua Perkumpulannya, yaitu Jean Piere Seveke ;

Bahwa PENGGUGAT II tidak memiliki Legal Standing dalam melakukan gugatan a quo, karena PENGGUGAT II (Perkumpulan Kedonganan Beach Villas) BUKAN sebagai PIHAK dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO REALEASE. Seharusnya kalau ada Wanprestasi terhadap suatu perjanjian, maka pihak yang ada dalam Perjanjian tersebut dan/atau Kuasa Hukumnya yang berwenang melakukan gugatan secara langsung;

C. SURAT KUASA PENGGUGAT I PRINSIPAL TIDAK SAH SECARA UNDANG-UNDANG.

Surat kuasa yang diberikan Penggugat I Prinsipal kepada Kuasa Hukum adalah termasuk kategori Surat Perjanjian sehingga harus ditandatangani di atas materai. Karena tidak ditandatangani Penggugat I Prinsipal di atas materai, maka Surat Kuasa tersebut tidak sah secara Undang-Undang, Karenanya Kuasa

Hal 21 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum PENGGUGAT I Prinsipal tidak dapat bertindak untuk dan atas nama mewakili kepentingan PENGGUGAT I Prinsipal. Sehingga secara hukum jelas bahwa Kuasa Hukum Penggugat I Prinsipal tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan a quo, sebagaimana amanat Undang-Undang Bea Materai Nomor 13 Tahun 1985, pada Pasal 2 ayat 1 huruf a Jo. Pasal 7 angka 5 yang menyatakan:

Pasal 2 ayat 1 huruf a (Kutipan):

“Dikenakan Bea Materai atas Dokumen yang berbentuk :

- a. **Surat Perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata;**

Jo. Pasal 7 angka 5 (Kutipan):

“Pembubuhan tandatangan disertai dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga tandatangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel”.

Karenanya Gugatan PARA PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima. Sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, SH., di dalam bukunya yang berjudul: HUKUM ACARA PERDATA, Penerbit Sinar Graika, Halaman 111, menyatakan (kutipan):

“Yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung Cacat Formil. Cacat Formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai Error in Persona, karenanya Penggugat tidak punya Persona Standi in Judicio. Dengan demikian Gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard)”;

Hal 22 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. GUGATAN *ERROR IN PERSONA* (DISKUALIFIKASI *IN PERSONA*).

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo mendalihkan PARA TERGUGAT pada intinya telah melakukan Ingkar janji (Wanprestasi) terhadap SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE;
2. Bahwa sebagaimana dokumen SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT tersebut, PARA TERGUGAT merupakan pihak yang tidak memiliki kewajiban apapun terhadap perjanjian tersebut dan hanya sebatas memberi jaminan terhadap kewajiban Para Pembeli (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) untuk melakukan pembayaran terhadap PENGGUGAT I. Karenanya Para Pembeli (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) lah yang memiliki kewajiban kepada PENGGUGAT I, sebagaimana perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT Pasal 2 "Consideration" ayat 2.1 JO. Pasal 2.2 halaman 5, yang Menyebutkan:

Pasal 2.1 (kutipan):

"Payments to Snijder. The Purchasers hereby agree to pay the total amount of Euro 400,000 (for hundred thousand Euro) to Snijder according to the following schedule of payments ("**Payments**") (evidence of all Payments shall be provided to JP and Ayu):

Terjemahan tersumpah:

"Pembayaran kepada Snijder. Para pembeli dengan ini setuju untuk membayar seluruhnya sebesar 400.000 Euro (empat ratus ribu Euro) kepada Snijder sesuai dengan jadwal pembayaran sebagai berikut ("Pembayaran") (bukti semua Pembayaran akan diberikan kepada JP dan Ayu:"

JO.

Pasal 2.2 (kutipan):

Collateral. Ayu hereby agree to grant Indonesian law governed mortgages (hak tanggungan) over the certificates evidencing ownership of the land and buildings designated as SHM 289 (Villa1007) (**refrence Schedule 1**) and

Hal 23 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM 429 (Villa3006) (**reference Schedule 2**) to provide limited recourse security for the Purchasers' obligations to make the Payments. Neither Ayu , Allan or PT.LIV shall have any personal liability for the performance of the Purchasers' obligations beyond the obligations contained in the mortgages. All fees, costs and expenses in relation to the imposition of the Mortgages and the release of the Mortgages following the tender of the Payments shall be borne by the First Parties. The Mortgages shall be released by the First Parties following tender of the Fourth Payments and the First Parties shall execute any and all documents and take any and all actions necessary to confirm said release as may be required by under Indonesian law or the policies of any government instrumentality or notary. Prior to the Fourth Payment, Notary Eddy Winarta will hold the certificates evidencing ownership of the land and buildings subject to the Mortgage ;

Terjemahan Tersumpah:

Jaminan. Ayu dengan ini setuju untuk memberikan hipotek (hak tanggungan) yang diatur menurut hukum Indonesia atas sertifikat yang membuktikan kepemilikan tanah dan bangunan yang dinyatakan sebagai SHM 289 (Villa1007) (Referensi Lampiran 1) dan SHM 429 (Villa 3006) (Referensi Lampiran 2) untuk memberikan jaminan keamanan terbatas terhadap kewajiban Pembeli untuk melakukan Pembayaran. Baik Ayu, Allan, atau PT LIV tidak memiliki tanggung jawab pribadi untuk melaksanakan kewajiban Pembeli di luar kewajiban yang dinyatakan di dalam hak tanggungan semua biaya, beban dan pengeluaran sehubungan dengan pengenaan Hak Tanggungan dan pencabutan Hak Tanggungan setelah pelaksanaan Pembayaran akan ditanggung oleh Pihak Pertama. Hak Tanggungan akan dicabut oleh Pihak Pertama setelah pelaksanaan Pembayaran Keempat dan Pihak Pertama wajib melaksanakan setiap dan semua dokumen dan mengambil setiap dan semua tindakan yang diperlukan untuk menegaskan pencabutan tersebut sebagaimana diperlukan menurut hukum Indonesia atau

Hal 24 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebijakan pejabat pemerintah atau notaris manapun. Sebelum Pembayaran Keempat, Notaris Eddy Winarta akan memegang sertifikat yang membuktikan kepemilikan tanah dan bangunan sesuai Hak Tanggungan tersebut ;

Karenanya, walaupun ada Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, maka PARA PEMBELI (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) lah yang Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada PENGGUGAT I sebagaimana isi dari Perjajian tersebut. PARA TERGUGAT tidak mempunyai Persoalan Hukum (sengketa) terhadap PARA PENGGUGAT. Oleh karena itu, Gugatan aquo Error in Persona (Diskualifikasi in Person) ;

Kemudian, dalam AGREEMENT TO RELEASE, TERGUGAT I, SNIJDER dan PARA PEMBELI (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) adalah merupakan PIHAK KEDUA yang sama-sama memiliki kewajiban untuk memenuhi perjanjian tersebut terhadap PIHAK PERTAMA yaitu Notaris I PUTU NGURAH ARYANA, S.H., dimana PIHAK KEDUA telah memenuhi keseluruhan Perjanjian tersebut, sehingga PIHAK PERTAMA yaitu Notaris I PUTU NGURAH ARYANA, SH., tidak mempermasalahkan dan/atau menempuh jalur hukum ;

Karenanya, gugatan PARA PENGGUGAT bertentangan dengan apa yang telah dibenarkan oleh Yurisprudensi dan doktrin-doktrin sebagai berikut:

1. Yurisprudensi MARI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975:

"Suatu gugatan yang tidak didasarkan pada suatu sengketa, telah tidak memenuhi syarat materiel gugatan";

2. Yurisprudensi MARI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang pada intinya menyatakan bahwa:

"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak";

Sejalan dengan yurisprudensi, menurut Doktrin Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", edisi

Hal 25 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keenam, cetakan pertama Februari 2002, penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 49, menyatakan (kutipan):

"Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa: point d'interest, point d'action";

Doktrin M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", cetakan pertama, April 2005 dan cetakan kedua, Juni 2005, dicetak oleh Sinar Grafika Offset, pada halaman 61 dan 62 menyatakan (kutipan):

"Dalil gugatan yang Tidak Berdasarkan Sengketa, Dianggap Tidak Mempunyai Dasar Hukum";

Bahwa dengan demikian, PARA PENGGUGAT melakukan Gugatan Wanprestasi aquo tidak memiliki dasar hukum. Sangat patut dan layaklah, Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

E. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).

1. Bahwa dasar gugatan aquo adalah PARA TERGUGAT WANPRESTASI atas pelaksanaan perjanjian "SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT" dan "AGREEMENT TO RELEASE";

Bahwa Gugatan aquo kabur dan tidak memiliki dasar hukum, karena PARA TERGUGAT dalam perjanjian tersebut tidak memiliki kewajiban sebagai Debitur untuk memenuhi pembayaran (prestasi) terhadap PENGGUGAT (Kreditur). Dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, TERGUGAT II adalah sebagai Penjamin, dan PARA PEMBELI (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) sebagai Debitur untuk melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT I;

Menurut M. Yahya Harahap, "Segi-segi Hukum Perjanjian", cet.II, Bandung: Penerbit Alumni, tahun 1986, halaman 60. (Kutipan);

Hal 26 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian".

Bahwa sesuai doktrin dan dokumen hukum, Wanprestasi adalah Tidak melaksanakan prestasi sama sekali, Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat), Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan, dan Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Sebagaimana ketentuan perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, yang merupakan Debitur adalah PARA PEMBELI (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi). PARA TERGUGAT tidak memiliki tanggung jawab lebih atas kewajiban pembayaran oleh PARA PEMBELI (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) dan TERGUGAT II dalam hal perjanjian tersebut sebatas penjamin, karenanya gugatan PARA PENGGUGAT kabur (*obscuur libel*);

Bahwa mengenai si Penanggung, Pasal 1831 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan (Kutipan);

"Si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya".

Bahwa tentang Penanggung, Menurut Prof. R. Subekti, S.H., "Aneka Perjanjian" cetakan ke 10, penerbit Citra Aditya Perkasa, Tahun 1995, halaman 167, menyatakan (Kutipan);

"Si penanggung tidak diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selainnya jika si berutang lalai, sedangkan harta benda si berutang harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya".

Karenanya gugatan PARA PENGGUGAT a quo yang menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan wanprestasi adalah kabur (*obscuur libel*) karena bukan sebagai Debitur dan/atau tidak memenuhi syarat untuk dapat dikatakan

Hal 27 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi karena belum ada perbuatan yang lebih dahulu dilakukan yaitu mensita harta benda si berutang (PARA PEMBELI yaitu PARA PEMILIK VILLA) untuk melunasi hutangnya. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dan layaklah jika Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

2. Bahwa Surat Kuasa dari PENGGUGAT I Prinsipal kepada Kuasa Hukum, tidak jelas dasar hukum gugatannya, apakah melakukan gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Kuasa untuk menggugat, juga hanya terhadap pelaksanaan SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, sedangkan surat gugatan a quo terhadap SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE. Serta Gugatannya kurang pihak karena Surat Kuasa Khususnya mendalilkan juga mengajukan gugatan kepada Pihak-Pihak lain yang terkait serta melakukan tindakan hukum lain.

Begitu juga terhadap Surat Kuasa PENGGUGAT II Prinsipal kepada Kuasa Hukum, tidak jelas terhadap Perjanjian apa gugatan Wanprestasinya. Serta Surat Kuasanya tidak khusus melakukan Gugatan di Pengadilan, karena Kuasa Khususnya juga melakukan Tindakan Hukum yang lain ;

3. Bahwa Gugata PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, karena TERGUGAT II dan TERGUGAT III bukan PIHAK dalam Perjanjian "AGREEMENT TO RELEASE", karenanya tidak bisa dimintakan pertanggung jawaban terhadap Perjanjian tersebut ;

Karenanya Surat Kuasa PARA PENGGUGAT Prinsipal kepada Kuasa Hukum dan Gugatan aquo menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuru libel*). Sehingga sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Hal 28 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I s/d Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I s/d Tergugat III;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di DALAM EKSEPSI mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari JAWABAN di DALAM POKOK PERKARA ini, sehingga tidak perlu diulang kembali;
3. Bahwa PARA PENGGUGAT menyatakan PARA TERGUGAT telah Wanprestasi terhadap pelaksanaan Perjanjian "SNIDJER SETTLEMENT AGREEMENT" dan "AGREEMENT TO RELEASE." ;
Tapi PARA PENGGUGAT tidak bisa menguraikan dengan jelas, perbuatan-perbuatan apa saja yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sehingga dinyatakan Wanprestasi terhadap Pelaksanaan SNIDJER SETTLEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE. Bahkan gugatan semakin tidak jelas (kabur) karena menyatakan PARA TERGUGAT telah Wanprestasi terhadap AKta No. 26/2007 Tentang Pengakuan Utang dan Jaminan Tanah, tidak melaksanakan Perjanjian SA No. 1 dan Management Agreement (MA). Karenanya sudah sepantasnya gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT di nomor 1 pada halaman 3 Gugatan a quo, yang intinya menyebutkan bahwa PENGGUGAT I merupakan investor dari PARA TERGUGAT untuk mencari tanah di Kelurahan Kedonganan ;
PENGGUGAT I bukan merupakan Investor PARA TERGUGAT untuk membeli tanah di daerah Kelurahan Kedonganan yang diperuntukan untuk Villa. TERGUGAT II telah memiliki tanah tersebut sejak tahun 2005 yang diperoleh dari pinjaman Bank Artha Graha, sehingga sangat mengada-ada PENGGUGAT I mendalilkan sebagai Investor. Terhadap pinjaman yang diberikan oleh

Hal 29 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT I adalah bukan kepada PARA TERGUGAT melainkan diberikan kepada BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED (BPP) yang digunakan untuk pengembangan villa ;

Dengan demikian dalil PENGGUGAT memutarbalikan fakta yang sebenarnya, yang secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak;

5. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Gugatan pada nomor 2 di halaman 4 Gugatan aquo yang intinya menyatakan PARA TERGUGAT mendirikan BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED (BPP) dan CROWNMARK INTERNATIONAL LIMITED (CROWNMARK) bertindak sebagai pengembang villa dan PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS untuk melakukan Kontruksi dan pengelolaan villa, karena hal tersebut tidak benar.

PARA TERGUGAT bukan merupakan pendiri dari BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED (BPP) dan CROWNMARK INTERNATIONAL LIMITED (CROWNMARK) melainkan dalam hal ini TERGUGAT I hanya bekerjasama dengan BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED (BPP) sesuai dengan Perjanjian MASTER DEVELOPMENT AGREEMENT yang sudah tidak berlaku lagi saat ini ;

Juga tidak benar TERGUGAT I melakukan kontruksi villa, yang mana kontruksi tersebut dilakukan oleh PT. Tatamulia Nusantara Indah (TATA). Peran dari TERGUGAT II dan III atas penjualan tanah dan villa hanya sebatas pemilik tanah. Pembelian tanah dan pembangunan villa oleh PENGGUGAT II bukan dilakukan dengan TERGUGAT I melainkan secara langsung pembelian tersebut dilakukan oleh PENGGUGAT II dengan BALI PRESSTIGIOUS PROPERTIES (BPP) ;

PARA PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT II dan III secara aktif berperan dan memegang kontrol atas penjualan tanah dan pembangunan villa tersebut. Hal ini sangat bertolak belakang dengan fakta, dimana telah terjualnya tanah tersebut, TERGUGAT II dalam hal ini hanya memiliki kepentingan menjual atas tanah yang dimilikinya ;

Hal 30 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karenanya dalil gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak berdasar dan hanya didasarkan pada pendapat subyektif semata tanpa didasari fakta-fakta hukum yang jelas, maka patutlah dalil tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya;

6. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan pada nomor 3 di halaman 4 gugatan a quo yang intinya menyatakan PENGGUGAT II meminta TERGUGAT I untuk melakukan pembangunan villa milik PENGGUGAT II secara Pribadi (Para Pembeli) karena Tidak Benar dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa PARA PENGGUGAT tidak paham dengan perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan PENGGUGAT II secara Pribadi (Para Pembeli), sehingga terjadi pengulangan kata yang tidak benar yang menyebutkan TERGUGAT I sebagai pihak yang melakukan konstruksi pembangunan villa. Sebagaimana Perjanjian CONSTRUCTION CONTRACT, dalam hal ini TERGUGAT I hanya sebagai Penyedia Jasa Onshore. TERGUGAT II dan III tidak ada kaitannya untuk bertanggung jawabkan keuangan hasil penjualan dan pembangunan villa, karena pembayaran penjualan dan pembangunan villa masuk pada Rekening ESCROW Notaris Transaksi;

7. Bahwa PARA TERGUGAT II dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada nomor 4 di halaman 4 s/d 5 gugatan a quo yang intinya menyatakan PENGGUGAT I mengubah investasi yang dilakukan dalam pembelian tanah melalui TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam bentuk perjanjian utang, karena tidak benar dengan alasan sebagai berikut:

Tidak ada dasar hukum PENGGUGAT mendalilkan telah melakukan investasi dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk pembelian tanah. Faktanya, tanah tersebut telah dimiliki TERGUGAT II sebelum PENGGUGAT I memberikan pinjaman kepada BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED (BPP). Dalam gugatan aquo, PENGGUGAT I memutar balikkan fakta yang mana seolah-olah TERGUGAT II dan TERGUGAT III memiliki hutang kepada PENGGUGAT I. Sebagaimana ketentuan Akta No 26 Tahun 2007 tentang pengakuan utang dengan jaminan tanah, **yang memiliki hutang terhadap PENGGUGAT I adalah**

Hal 31 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED (BPP) dan CROWN MARK INTERNATIONAL LIMITED ;

Namun perjanjian tersebut tidak terlaksana sehingga tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT II secara pribadi (Para Pembeli), melalui BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED (BPP) harus dibayar secara langsung kepada PENGGUGAT I. PENGGUGAT II secara pribadi (Para Pembeli) lah yang mempunyai kewajiban terhadap pembayaran hutang tersebut. Hal ini telah disepakati dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT pada pasal 2.1 yang menyatakan (Kutipan):

"Payments to Snijder. The Purchasers hereby agree to pay the total amount of Euro 400,000 (for hundred thousand Euro) to Snijder according to the following schedule of payments ("Payments") (evidence of all Payments shall be provided to JP and Ayu)" ;

Terjemahan tersumpah:

"Pembayaran kepada Snijder. Para Pembeli dengan ini setuju untuk membayar seluruhnya sebesar 400.000 Euro (empat ratus ribu Euro) kepada Snijder sesuai dengan jadwal pembayaran sebagai berikut ("Pembayaran") (bukti semua Pembayaran akan diberikan kepada JP dan Ayu)".

8. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT pada nomor 5 s/d 6 di halaman 5 yang pada intinya adalah PENGGUGAT menyebutkan PARA TERGUGAT memiliki hutang kepada PENGGUGAT I sesuai AKTA No 26 Tahun 2007 dan tidak memenuhi kewajibannya adalah Tidak Benar, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa di dalam perjanjian akta No 26 Tahun 2007, TERGUGAT II adalah sebagai Pihak Penjamin, dan yang mempunyai hutang kepada PENGGUGAT I adalah BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES (BPP), maka yang sepatutnya memiliki kewajiban membayar bukan PARA TERGUGAT ;

Hal 32 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap pembayaran atas penjualan tanah tersebut oleh PENGGUGAT II secara Pribadi (Para Pembeli), tidak dibayarkan kepada PARA TERGUGAT melainkan kepada BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES (BPP) yang merupakan Developer, dan selanjutnya terhadap 22 bidang tanah yang disebutkan oleh PENGUGAT I yang dibeli menggunakan dana tersebut adalah mengada-ada dan tidak benar. Bahwa PENGGUGAT I memberikan pinjaman kepada PIHAK KETIGA yang mana dalam hal ini TERGUGAT II memberikan jaminan utang. Sehingga PARA PENGGUGAT memutarbalikan fakta dan membuat kebohongan sehingga PARA TERGUGAT seolah-olah memiliki hutang ;

Dengan demikian dalil PENGGUGAT tidak memberikan keterangan yang sebenarnya yang secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak;

9. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas Dalil Gugatan PENGGUGAT pada nomor 7 di halaman 5 gugatan a quo yang intinya adalah PENGGUGAT I merasa dibohongi oleh Para TERGUGAT atas pengembalian utang dan bunganya berdasarkan perjanjian utang dan pengakuan hutang No.26/2007; Bahwa Perjanjian Pengakuan Hutang dengan jaminan Tanah adalah merupakan Perjanjian Tambahan dari Akta No.26 Tahun 2007, dimana perjanjian tersebut dibuat PENGGUGAT I dengan Bali Prestigius Properties dan Crownmark Intel. Ltd. sebagai Debitur, dan TERGUGAT II sebagai Penjamin atas perjanjian tersebut;

Dalam Perjanjian tambahan tersebut telah disepakati bahwa (kutipan):

"The Guarantor is willing to provide a security for the debtor's (payment) obligation arising from he agreement which shall be recorded in a Loan Admission with Mortagage Primary Privillage/Notarial Act, hereinafter referred to as the "Loan Admission", of which a draft shall be attached here to as appendic."

Terjemahan tersumpah:

"Penjamin bersedia untuk memberikan Jaminan untuk menjamin (pembayaran) Debitur yang timbul dari Perjanjian ini, yang akan dicatat

Hal 33 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pengakuan Pinjaman dengan Hak Utama Hipotek/Akte Notaris, untuk selanjutnya disebut sebagai "Pengakuan Pinjaman", yang draftnya terlampir pada perjanjian ini sebagai lampiran." ;

Dengan demikian, tidak ada itikad buruk dari TERGUGAT II terhadap perjanjian tersebut adapun Perjanjian tersebut tidak terpenuhinya prestasi sudah sepatutnya, BALI PRESTIGIUS PROPERTIES dan CROWNMARK INTEL. LTD. Sebagai Debitur sudah selaknya PENGGUGAT II secara pribadi, membayar hingga harta benda telah terjual habis, jika masih kurang untuk memenuhi perjanjian tersebut barulah TERGUGAT II yang membayar sisa dari apa yang di tanggung hal tersebut telah diatur pada Pasal 1831 KUHPerdara, (Kutipan);

"Si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selain jika si berpiutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita untuk melunasi utang-utangnya." ;

10. Bahwa Para TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada nomor 9 di halaman 6 Gugatan a quo yang intinya adalah PENGGUGAT II ditarik oleh PARA TERGUGAT untuk menanggung pembayaran uang pada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam posisi tidak menguntungkan sehingga menyetujui AGREEMENT TO RELEASE ;

Bahwa tidak benar PARA TERGUGAT menarik PENGGUGAT II menjadi pihak dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT tersebut. Sebagaimana Perjanjian tersebut, hanya ada 1 (satu) badan hukum berbentuk perseroan (SNIJDER VASTGOED, B.V.) merupakan pihak dalam perjanjian. Sehingga PENGGUGAT II merupakan badan hukum berbentuk perkumpulan, mengaku sebagai pihak dalam adalah keterangan yang salah mengartikan TERGUGAT II dalam hal ini telah secara tegas dalam perjanjian tersebut hanya sebatas penjamin ;

Adapun pembayaran uang yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT II secara pribadi (para pembeli) bukan merupakan hutang dari PARA TERGUGAT.

Hal 34 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelihatan sekali PARA PENGGUGAT sangat tidak memahami perjanjian-perjanjian tersebut. PENGGUGAT II secara pribadi (pembeli) melakukan pembayaran atas kewajibannya yang telah membeli tanah melalui BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES yang dalam hal ini pembayaran tersebut dibayarkan kepada pihak PENGGUGAT I dikarenakan BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES memiliki hutang pada PENGGUGAT I;

11. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT di nomor 10 pada halaman 6 s/d 7, yang intinya mengenai SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, karena tidak benar ;

Bahwa PERJANJIAN SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dengan PERJANJIAN STATEMENT AGREEMENT NO.1 merupakan perjanjian yang berbeda dan tidak ada keterkaitannya. PARA PENGGUGAT mencampuradukkan gugatan terhadap PERJANJIAN lain guna memperoleh keuntungan. Sehingga sangat tidak relevan jika PARA PENGGUGAT membawa-bawa perjanjian lain, selain PERJANJIAN SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE dalam gugatannya ;

SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT ditandatangani antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, dimana PENGGUGAT II secara pribadi (Para Pembeli) setuju untuk mengikatkan diri sebagai Pihak dalam Perjanjian tersebut sebagai PIHAK KEDUA yang mempunyai Kewajiban untuk melakukan Pembayaran hutang sebesar 400.000.00 Euro (empat ratus ribu Euro) kepada PIHAK PERTAMA yaitu PENGGUGAT I. Dalam perjanjian tersebut PARA TERGUGAT hanya sebagai Penjamin atas hutang PENGGUGAT II secara pribadi (Para Pembeli) terhadap PENGGUGAT I dan bukan sebagai Pihak yang memiliki Hutang ;

Bahwa tidak ada di dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT yang menyebutkan PARA TERGUGAT bersedia untuk membalik namakan kedua SHM tersebut ke atas nama PENGGUGAT II ;

Hal 35 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, dalil PENGGUGAT adalah dalil yang tidak sebenarnya, yang secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak;

12. Bahwa Para TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT pada nomor 11 di halaman 7, yang intinya mengenai PERJANJIAN AGREEMENT TO RELEASE karena Tidak Benar, dengan dasar sebagai berikut;

Bahwa PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan secara benar PERJANJIAN AGREEMENT TO RELEASE. Hal yang disepakati dalam perjanjian tersebut hanya sebatas menyerahkan dan mengalihkan asli dari Sertifikat Hak Milik kepada Notaris Eddy Nyoman Winartha dan bukan digunakan sebagai jaminan dari pelaksanaan SNUJDER SETTLEMENT AGREEMENT. Hal ini disebutkan dalam AGREEMENT TO RELEASE pada bagian Menimbang Huruf b menyebutkan (Kutipan):

“Para Pihak kedua secara bersama-sama telah meminta agar Notaris menyerahkan dan mengalihkan asli dari Sertifikat Hak Milik kepada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH berdasarkan dan sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dari Perjanjian ini” ;

Sehingga dengan demikian dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT sama sekali tidak benar dan hanya didasarkan kepada pendapat subyektif semata tanpa didasari fakta-fakta yang jelas, maka patutlah dinyatakan ditolak;

13. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dali-dalil Gugatan di nomor 12 pada halaman 8 s/d 9 gugatan a quo, yang pada intinya menyatakan PENGGUGAT I dengan itikad baik melaksanakan SNUJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE, dengan tidak melakukan upaya hukum lebih lanjut atas Gugatan terdahulu dan PENGGUGAT II mendalihkan melakukan penalarangan segala hutang PARA TERGUGAT, karena tidak benar dengan dasar;

Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT II secara pribadi (para pembeli) pada Notaris I Putu Ngurah Aryana untuk uang jaminan, hal tersebut

Hal 36 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikembalikan pada Wakil dari pembeli villa sesuai AGREEMENT TO RELEASE angka 5.2 yang menyatakan: (kutipan) ;

"... Dana jaminan akan tetap berada dalam rekening Notaris selama jangka waktu 1 tahun sejak tanggal Perjanjian ini dan apabila tidak ada proses pengadilan yang dilakukan, maka Dana jaminan akan dikembalikan oleh Notaris sesuai dengan perintah tertulis dari Jean Pierre Seveke setelah jangka waktu 1 tahun berakhir." ;

Perjanjian tersebut dibuat telah lewat dari 1 (satu) tahun, perjanjian tersebut dibuat pada tahun 2013 maka uang jaminan tersebut sudah sepatutnya telah dikembalikan ;

Bahwa PENGGUGAT II mengaku melakukan penalaran hutang milik PARA TERGUGAT dalam gugatan *a quo* adalah merupakan kebohongan besar, dimana Para TERGUGAT tidak memiliki hutang terhadap PENGGUGAT I ;

Hal tersebut hanya penilaian subyektif dari PENGGUGAT II untuk mendapatkan keuntungan dalam gugatan *a quo* dan tidak berbicara sesuai fakta yang sebenarnya, maka sudah sepatutnya gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak;

14. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT di nomor 13 s/d 14 pada halaman 9 gugatan *a quo* yang intinya adalah tidak dipasangnya Hak Tanggungan terhadap SHM No. 289 dan SHM No. 429, karena tidak benar, dengan dasar sebagai berikut:

Tidak terlaksananya pembebanan hak tanggungan pada SHM No. 289 dan SHM No. 429 dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dikarenakan PENGGUGAT I telah gagal untuk menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang mana merupakan kewajiban dari PENGGUGAT I untuk menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagaimana amanat Perjanjian SNIJDER STATEMENT AGREEMENT dalam Pasal 2 (PERTIMBANGAN) NOMOR 2.2 ;

Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan telah di amanatkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Hal 37 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, pada Pasal 10 ayat 1 yang menyatakan (Kutipan);

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.” ;

M. Bahsan dalam Bukunya yang berjudul “Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, pada halaman 30 mengenai Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan, terhadap Penjelasan Pasal 10 ayat (1) antara lain disebutkan bahwa (kutipan):

- Sesuai dengan sifat aksesori dari hak tanggungan pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang dapat menimbulkan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dibuat dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu ;

Ditegaskan kembali dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah pada Pasal 10 ayat (2) menyatakan: (Kutipan) ;

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku”.

Oleh karena tidak terpenuhi tata cara untuk membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana yang telah diamanatkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang merupakan beban dari PENGGUGAT I, maka tidak ada kesalahan bagi PARA TERGUGAT. Dengan demikian, sudah sepatutnya dalil gugatan tersebut dinyatakan ditolak;

Hal 38 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada nomor 15 s/d 16 di halaman 9 s/d 10 gugatan a quo yang intinya adalah terhadap surat pernyataan lalai yang dikirimkan oleh PARA PENGGUGAT kepada para TERGUGAT, karena tidak benar, dengan dasar; Bahwa PARA PENGGUGAT mengirimkan surat "Notice of Default" sebagaimana yang dimaksud adalah sama sekali tidak terkait dengan Pokok Perkara dalam gugatan a quo ;

Bagaimana bisa PARA TERGUGAT dikatakan wanprestasi, sementara PARA TERGUGAT di dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT sebagai pihak yang memberikan jaminan keamanan terbatas terhadap kewajiban Pembeli untuk melakukan pembayaran. Karenanya, PENGGUGAT II secara pribadi (Para Pembeli) lah yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut, dimana PENGGUGAT II tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan perjanjian tersebut, malah memutar balikkan fakta dengan menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan wanprestasi ;

Bahkan sejak awal yaitu tidak lama setelah ditandatanganinya Perjanjian Statement of Agreement No. 1, sudah ada rencana untuk tidak mematuhi Perjanjian terkait Perjanjian SNIDJER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE yaitu MANAGEMENT AGREEMENT dan STATEMENT OF AGREEMENT, yaitu sebagaimana email dari GARY BECK (Suami Pemilik Villa CHERYL ANN BECK) kepada JEAN PIERRE SEVEKE dan Para Pemilik Villa. Jadi gugatan a quo adalah pengalihan opini terhadap Wanprestasinya JEAN PIERRE SEVEKE dan Para Pemilik Villa terhadap Perjanjian MANAGEMENT AGREEMENT ;

Lebih lanjut lagi, itikad buruk dari PENGGUGAT II, dimana PENGGUGAT II mendapat surat dari Kuasa Hukum PENGGUGAT I sebelumnya pada tanggal 28 April 2015 mengenai Snijder Settlement Agreement yang pada intinya PENGGUGAT I meminta PENGGUGAT II melunasi utangnya dimana pada

Hal 39 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat pembayaran kedua, PENGGUGAT II tidak melakukan kewajiban pembayaran ;

Oleh karenanya, PENGGUGAT II lah yang Wanprestasi kepada PENGGUGAT I terhadap SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT. Karenanya gugatan a quo ERROR IN PERSONA, sehingga sudah sepatasnyalah dalil gugatan PARA PENGGUGAT ditolak;

16. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT di nomor 17 pada halaman 10 s/d 14 gugatan a quo, yang intinya meminta ganti kerugian materiil terhadap Wanprestasinya PARA TERGUGAT, karena tidak mengandung kebenaran, dengan dasar;

Karena PARA TERGUGAT tidak melakukan Wanprestasi, maka PARA TERGUGAT tidak mempunyai kewajiban membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT ;

Bahkan Permintaan ganti rugi KERUGIAN MATERIAL adalah tidak ada dasarnya dalam gugatan Wanprestasi, karena yang boleh dimintakan apabila ada Wanprestasi adalah Penggantian Kerugian, Biaya dan Bunga. Sedangkan permintaan Kerugian Material adalah salah satu permintaan (selain Kerugian Immaterial) terhadap gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karenanya dalil tersebut sudah sepatasnya ditolak;

17. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT di nomor 18 pada halaman 14 gugatan a quo mengenai Sita Jaminan terhadap SHM no. 289 dan SHM No. 429 milik dari TERGUGAT II, karena tidak memiliki dasar hukum, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa PARA TERGUGAT bukanlah Pihak yang mempunyai kewajiban terhadap gugatan aquo dan/atau tidak melakukan wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT, sehingga sepatutnyalah dalil gugatan tersebut ditolak;

18. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT di nomor 19 pada halaman 14 s/d 15 gugatan a quo, yang intinya adalah meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar supaya

Hal 40 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu, karena tidak berdasarkan hukum, dengan dasar sebagai berikut:

Bahwa sesuai **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 mengenai putusan Provisi dan Serta Merta ("SEMA No.3/2000")**, angka 4, secara tegas menyebutkan sebagai berikut (kutipan):

"Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama, tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Utang Piutang yang jumlahnya pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (harta gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*

Dengan demikian, tidak ada alasan hukum PARA PENGGUGAT mengajukan Putusan Serta Merta (*UitVoorbaar Bij Vooraad*) terhadap apa yang menjadi hak milik dari TERGUGAT II, maka sudah sepatutnya Putusan Serta Merta (*UitVoorbaar Bij Vooraad*) yang diajukan PARA PENGGUGAT ditolak;

Hal 41 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa Petitum gugatan aquo saling bertentangan yaitu di nomor 4 meminta perjanjian SNUJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE adalah BATAL. Tetapi di Petitum nomor 6 meminta Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara lunas, seketika dan tanggung renteng kerugian Material PARA PENGGUGAT, sebagai berikut:

a. GANTI KERUGIAN MATERIAL TERHADAP PENGGUGAT I

Nilai total ganti kerugian diluar bunga moratoir yang berhak untuk diterima oleh PENGGUGAT I, dalam mata uang Euro sebesar **€344.500 (TERBILANG TIGA RATUS EMPAT PULUH EMPAT RIBU LIMA RATUS EURO)** dan ganti kerugian dalam mata uang Rupiah sebesar **Rp. 150.000.000 (TERBILANG SERATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) ;**

b. GANTI KERUGIAN MATERIAL TERHADAP PENGGUGAT II.

Nilai total ganti kerugian diluar bunga moratoir yang berhak untuk diterima oleh PENGGUGAT II sebesar **€45.200 (TERBILANG EMPAT PULUH LIMA RIBU DUA RATUS EURO)** dan kerugian dalam mata uang Dollar Amerika Serikat sebesar **US\$100.796,62 (TERBILANG SERATUS RIBU TUJUH RATUS SEMBILAN PULUH ENAM DOLLAR AMERIKA SERIKAT DAN ENAM PULUH DUA SEN)** serta kerugian dalam mata uang Rupiah sebesar **RP. 150.000.000 (TERBILANG SERATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) ;**

c. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar bunga moratoir sebesar 6% per tahun sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dengan Putusan Pengadilan dilaksanakan ;

Dengan adanya dua yang saling bertentangan dalam Petitum gugatan, maka Gugatan Cacat Formil, karena PARA PENGGUGAT tidak secara tegas menyebutkan apa yang diminta dalam Petitumnya, apakah menyatakan Pembatalan Perjanjian atau Membayar kerugian. Karenaya gugatan PARA PENGGUGAT menjadi tidak jelas/*obscuur libel*/kabur sehingga Gugatan tersebut haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Hal 42 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa PARA TERGUGAT menolak secara keseluruhan Petitum dari gugatan PARA PENGGUGAT karena PARA TERGUGAT bukanlah Pihak yang mempunyai kewajiban terhadap gugatan aquo dan/atau tidak melakukan wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT ;

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan yang Tergugat I s/d Tergugat III utarakan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Tergugat I s/d Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk berkenan memutuskan dengan amar:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I , II dan III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo ;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Perkara *Aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I , Tergugat II , dan Tergugat III, Para Penggugat mengajukan Replik, tertanggal 25 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 8 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya pihak Para Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Pendirian Perkumpulan Kedonganan Beach Villas Nomor 14, tertanggal 30 Maret 2016, yang dibuat di hadapan Notaris Anneke Wibowo, SH. Notaris di Denpasar, Bali dan telah memperoleh pengesahan badan hukum No. AHU-0051026.AH.01.07 Tahun 2016 tanggal 28 April 2016, diberi tanda P – 1 ;

Hal 43 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Akta Pendirian Perseroan Terbatas (Oprichting Besloten Vennootschap) Snijder Vastgoed B.V Notaris Mr. Julius Cohen, tertanggal 26 Oktober 2004, beralamat di Zwaarthalszwan 17, 9648 DD Wildervank, Haminte Veedam, The Netherlands (beserta terjemahannya), diberi tanda P – 2;
3. Copy dari Copy berupa : LOAN AGREEMENT yang ditanda tangani pada tanggal 1 Juni 2007 oleh : 1. Bali Prestigious (Debitur), 2. Crownmerk International Ltd (Debitur), 3. Ni Gusti Ayu Kade Seriari (Penjamin), 4. Snijder Vastgoed B.V (Kreditur), diberi tanda P – 3 ;
4. Foto Copy dari Foto Copy berupa : FOUNDING SHAREHOLDER AGREEMENT CROWNMARK INTERNATIONAL LTD tanggal 9 September yang merupakan akta pendirian CROWNMARK perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum British Virginia Islan (BVI), diberi tanda P – 4 ;
5. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 106/PDT/2012/PT Denpasar oleh SNIJDER VASTGOED, diberi tanda P – 5 ;
6. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT yang ditanda tangani oleh : Sylvester Snijder mewakili diri sendiri dan SNIJDER VASTGOED B.V, diberi tanda P – 6-1 ;
7. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT yang ditanda tangani oleh : Ni Gusti Ayu Kade Sesiari dan Allan Dijaya Keller, diberi tanda P – 6-2 ;
8. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT yang ditanda tangani oleh : Jean Pierre Seveke dalam kapasitas pribadi dan atas nama masing-masing Pembeli (Villa Owner), diberi tanda P – 6-3 ;
9. Foto Copy dari Foto Copy berupa : KORESPONDENSI ANTARA JEAN PIERRE SEVEKE, yang mewakili para pemilik Villa dengan SRIRO (Kuasa Hukum PT LIV, pada saat itu) dan ALAN DJAYA KELLER ,diberi tanda P – 7;

Hal 44 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Snijder Vastgoed BV dan Sylverster Snijder, diberi tanda P – 8-1 ;
11. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Ni Gusti Ayu Kade Seriyari, diberi tanda P – 8-2 ;
12. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Jean Pierre Seveke, diberi tanda P – 8-3 ;
13. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Ai Lin Pow, diberi tanda P – 8-4 ;
14. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Jurgen Hubertus Gerardus Johannes Swinckels, diberi tanda P – 8-5 ;
15. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung

Hal 45 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Eric Tesson, diberi tanda P – 8-6 ;

16. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Gordon Pirie, Minal Dhulashia-Lau, David Ernest Jone, diberi tanda P – 8-7 ;
17. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Cheryl Ann Beck / Garry John Beck, diberi tanda P – 8-8 ;
18. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Erwin Groeneweg, diberi tanda P – 8-9 ;
19. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Robert John Jenkins, diberi tanda P – 8-10 ;
20. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Jonathan Clay Dunn, diberi tanda P – 8-11 ;

Hal 46 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, yang ditanda tangani oleh masing-masing pemilik Villa (yang saat ini tergabung dalam perkumpulan Kedonganan Beach Villas, tanpa kecuali yaitu : Alexander Kustovskiy, diberi tanda P – 8-12 ;
22. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release) yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, oleh Suryana Sofyan yang merupakan salah satu anggota Perkumpulan Kedonganan Beach Villas, diberi tanda P – 8-13 ;
23. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release yang dibuat oleh dan antara Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH bersama dengan Para Pembeli/Para Pembeli Villa pada Komplek LIV (Jose Luis Gasco Travesdo dan Daniel Polidano) yang kemudian sebagai salah satu anggota Perkumpulan Kedonganan Beach Villas), diberi tanda P – 8.14;
24. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Pembebasan (Agreement to Release yang dibuat oleh dan antara Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH bersama dengan Para Pembeli/Para Pembeli Villa pada Komplek LIV (Jose Luis Gasco Travesdo dan Daniel Polidano) yang kemudian sebagai salah satu anggota Perkumpulan Kedonganan Beach Villas), diberi tanda P – 8.15;
25. Foto Copy dari Foto Copy ini berupa : Surat Instruksi tertanggal 13 November 2013 yang berisi tentang Pernyataan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, berikut tanda terima penerimaan 30 Asli Sertifikat Hak Milik dan Asli Sertifikat Hak Pakai dari Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, diberi tanda P – 9 ;
26. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Surat Kuasa dari SNIJDER VASTGOED (Penggugat I) kepada EDDY NYOMAN WINARTA, SH tanggal 12 November 2012, diberi tanda P – 10 ;

Hal 47 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Sertifikat Hak Milik No. 429/Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 435 m2 terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari, dengan Surat Ukur 381/Kedonganan/2008 tertanggal 4 September 2008 ;
Sertifikat Hak Milik No. 289 Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali seluas 264 m2 terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari, dengan surat ukur 233/Kedonganan/2006 tertanggal 21 Juni 2006, diberi tanda P – 11 ;
28. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Buku Transfer pembayaran terhadap Snidjer dengan total sebesar Euro 35,000 (Tiga puluh lima ribu euro), diberi tanda P – 12 ;
29. Foto Copy dari Scan berupa : Bukti transfer pembayaran terhadap Notaris Eddy Nyoman Winarta sebanyak dua kali yaitu sebesar US \$ 10,555 (sepuluh ribu lima ratus lima puluh lima Dollar Amerika Serikat) pada tanggal 13 Januari 2014 dan sebesar Rp. 15.203.000,- (lima belas juta dua ratus tiga ribu rupiah) pada tanggal 9 November 2015, diberi tanda P – 13 ;
30. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Bukti transfer pembayaran dari Penggugat II kepada Notaris Ngurah Aryana, SH, diberi tanda P – 14 ;
31. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Buku transfer dari Penggugat II kepada No. Rekening MHD.A Raja Nasution, SH. Sebesar USD 29,078.75 pada tanggal 3 Desember 2013 dan pada tanggal 13 Februari 2014, serta buku transfer dari Penggugat II kepada Ni Gusti Ayu Kade Seriari sebagai uang jaminan atas pelaksanaan perjanjian penyelesaian Snijder (Snijder Settlement Agreement) dan perjanjian pembebasan Ngurah (Ngurah Release Agreement) sebesar USD 10,035.00 pada tanggal 2 December 2014, diberi tanda P – 15 ;

Hal 48 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Korespodensi Antara Jean Pierre Seveke dengan Alan Dijaya Keller (Tergugat III), selanjutnya diberi tanda P – 16 ;
33. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Putusan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 112/Pdt.P/2009/PN Dps oleh Hans Wolf untuk melakukan audit forensic terhadap PT. LIV pada 26 November 2009, diberi tanda P – 17 ;
34. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Korespodensi antara Jean Pierre Seveke, yang mewakili para pemilik Villa dengan Allan Dijaya Keller mengenai pemasangan Hak Tanggungan atas SHM 429 dan SHM 289 yang dijaminan, diberi tanda P – 18 ;
35. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 26 tertanggal 21 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, diberi tanda P – 19 ;
36. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Akta Pendirian PT. Leisure Investmen Villas Nomor 22 tertanggal 6 Mei 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH, diberi tanda P – 20 ;
37. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Balasan Email (Surat Elektronik) tertanggal 31 Agustus 2016 dari Jean Pierre Seveke kepada Andrew Sriro dari Dyah Ersita & Partners yang pada saat itu selaku Kuasa Hukum dari PT. LIV, yang sebelumnya sempat mengirim email kepada Leo Walingga yang merupakan wakil dari Penggugat I di Indonesia, diberi tanda P – 21 ;
38. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Tanda Terima Pembayaran Rekening PDAM atas nama PT. Leisure Investment Villa bulan Juli 2016, diberi tanda P – 22.1 ;
39. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Struk Pembayaran Tagihan Listrik atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari bulan Agustus 2016, diberi tanda P – 22.2 ;
40. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Slip Gaji untuk membayar biaya pengamanan terhadap Kelian Adat Banjar Pasek Desa Adat Kedonganan Periode Agustus 2016, diberi tanda P – 22.3;

Hal 49 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 23 tanggal 22 Desember 2006 oleh dan antara David Bernard Krett, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller yang dibuat di hadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, diberi tanda P – 23;
42. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 322/Pdt.G/2006/PN Dps tertanggal 28 Desember 2006 antara Krett David Bernard sebagai Penggugat dengan Allan Dijaya Keller sebagai Tergugat I dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari sebagai Tergugat II, diberi tanda P – 24 ;
43. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Surat Penggugat II kepada Tergugat I, tertanggal 16 September 2015 dengan nomor referensi : 64/VLO/IX/2015, tentang : Surat Peringatan/Somasi, diberi tanda P – 25.1 ;
44. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Surat Penggugat II kepada Tergugat I, tertanggal 30 September 2015 dengan nomor referensi : 64/VLO/IX/2015, tentang : Surat Peringatan/Somasi ke-II, diberi tanda P – 25.2 ;
45. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Surat Penggugat II kepada Tergugat I, tertanggal 3 November 2015 dengan nomor referensi : 74/VLO/XI/2015, tentang : Surat Peringatan/Somasi ke-III, diberi tanda P – 25.3 ;
46. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Surat Penggugat II kepada Tergugat I, tertanggal 2 Maret 2016 dengan nomor referensi : 96/VLO/III/2016, tentang : Notice Of Default, diberi tanda P – 25.4 ;

Surat bukti bertanda P – 1 sampai dengan P – 25.4 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, serta dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali P – 2, P – 3, P – 4, P – 5, P – 7, P – 9, P – 11, P – 19, P – 20, P – 21, P – 23, P – 24 berupa foto copy dari foto copy dan P – 13 berupa foto copy dari Scan, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Hal 50 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas surat bukti yang diajukan oleh pihak Para Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli, masing-masing bernama : 1. **EDDY NYOMAN WINARTA, SH**, 2. **HANS WOHL** , 3. **Ahli Dr. I KETUT WESTRA, SH.,MH**, ketiganya telah bersumpah/berjanji menurut tata cara agama yang dianutnya untuk menerangkan yang benar tidak lain dari pada yang sebenarnya, kemudian kesemuanya menerangkan sebagai berikut :

1. **EDDY NYOMAN WINARTA, SH**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa, saksi mengetahui latar belakang dibuatnya perjanjian Snijder Settlement Agreement karena saksi yang menerima pelimpahan pekerjaan dari notaries sebelumnya Ngurah Aryana untuk pengalihan hak milik yang telah dibeli oleh para pembeli yang saat itu diblokir oleh Snijder dan memfasilitasi proses pendaftaran hak tanggungan atas 2 sertifikat yang dijamin dalam perjanjian Snijder Settlement Agreement, kedua sertifikat ini saat ini dipersengketakan karena Ayu belum menandatangani perjanjian APHT sementara pembeli telah melakukan beberapa pembayaran hutang kepada Snijder;
- Bahwa, saksi mengetahui adanya perkumpulan para penghuni Villa di kompleks LIV yang bernama Perkumpulan Kedonganan Beach Villas dari Jean Pierre Seveke ;
- Bahwa, Perkumpulan Kedonganan Beach Villas adalah gabungan dari para pemilik Villa-Villa yang diwakili oleh Jean Pierre Seveke ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui secara persis latar belakang peralihan pekerjaan dan sertifikat tanah dari Notaris sebelumnya kepada saksi, karena saksi hanya menerima instruksi dari Snijder, PT. LIV dan Jean Pierre untuk mengalihkan hak-hak atas tanah tersebut kepada masing-

Hal 51 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing pemilik dan 2 sertifikat hak milik lainnya akan dibebankan Hak

Tanggungans ;

- Bahwa, ada instruksi dari para pihak yaitu Suteja, Jean Pierre Seveke menyerahkan kepada kami untuk memproses hak tanggungan atas nama masing-masing yang berhak ;
- Bahwa, sertifikat yang dipasang hak tanggungan yaitu sertifikat nomor 429 dan nomor 289 ;
- Bahwa, benar saksi menerima sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Ni Gusti Ayu Kade Seriari dari I Putu Ngurah Aryana, SH, sesuai dengan bukti P – 9 (bukti P – 9) ;
- Bahwa, yang tanda tangan penerimaan sertifikat tersebut adalah saya (Eddy Nyoman Winarta, SH), Jean Pierre Seveke dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari ;
- Bahwa, yang diamanatkan dalam Agreement tersebut dimana saksi harus mengalihkan hak milik pada pemilik dan jaminan pada pemilik, dan 2 BUAH SERTIFIKAT harus dipasangkan HAK TANGGUNGAN ;
- Bahwa, saksi sudah alihkan kepada pemilik ;
- Bahwa, PT. Leisure Investment Villas, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller hutang pada Snijder ;
- Bahwa, sertifikat harus diserahkan kepada Jean Pierre Seveke ;
- Bahwa, sertifikat belum dipasangkan HT ;
- Bahwa, sertifikat belum dipasangkan HT karena sampai saat ini PT LV/ Ni Gusti Ayu Kade Seriari belum menandatangani minuta Akta-akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah SHM No. 289 dan SHM 429, sehingga saya selaku Notaris tidak bisa memproses pemasangan Hak Tanggungan atas tanah tersebut ;
- Bahwa, kewajiban pemasangan HT seketika itu waktu tanda tangan pengakuan hutang ;

Hal 52 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pengakuan hutang belum ditanda tangani yang saya dengar dari para pihak karena ada peristiwa yang terjadi waktu itu dimana masih dalam pemblokiran oleh Snijder karena masih ada sengketa ;
- Bahwa, saksi tidak pernah membuka blokir ;
- Bahwa, Snijder bilang kalau perjanjian perdamaian sudah terjadi, maka saksi buka blokir karena ada kuasa untuk membuka blokir ;
- Bahwa, PT. Leisure Investment Villas, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller tidak bayar, yang sudah melakukan pembayaran adalah para pemilik Villa ;
- Bahwa, Snijder mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, karena ada kerja sama antara Snijder dengan Para Tergugat ;
- Bahwa, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller tidak pernah menolak untuk tanda tangan, hanya bilang harganya murah untuk 2 (dua) Villa yang mewah, tapi saya tidak merespon ;
- Bahwa, sertifikat hak milik nomor 429 dan nomor 289 masih ada di kantor saksi sampai sekarang ;
- Bahwa, seharusnya hak tanggungan tersebut secepatnya ditanda tangani;
- Bahwa, saksi tidak tahu kenapa sampai sekarang hak tanggungan tidak ditanda tangani, padahal pada tanggal 14 Agustus 2016 saksi pernah e-mail kepada para pihak bahwa HT tidak jalan, karena ada ketentuan dari Pemda Badung kalau ada pihak orang asingnya dalam hak tanggungan tidak diperbolehkan ;
- Bahwa, kewajiban Ni Gusti Ayu Kade Seriari adalah menjamin pemilik Villa ;
- Bahwa, Ni Gusti Ayu Kade Seriari belum tanda tangan dalam perjanjian ;
- Bahwa, saksi dapat informasi dari Jean Vierre Seveke bahwa ia tidak akan bayar sebelum tanda tangan ;

Hal 53 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, yang menjadi pihak dalam perjanjian Snijder adalah : Sylvester Snijder, Snijder Vastgoed B.V, PT. Leisure Investment Villas, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Jean Pierre Seveke ;
- Bahwa, dalam perjanjian Snijder tersebut tidak ada pihak Perkumpulan Kedonganan Beach Villas ;
- Bahwa, dalam perjanjian Snijder tersebut Ni Gusti Ayu Kade Seriari berkedudukan sebagai perorangan, tidak jelas di implementasikan kedudukan Ni Gusti Ayu Kade Seriari ;
- Bahwa, kewajiban para pembeli yaitu harus membayar, sedangkan Ni Gusti Ayu Kade Seriari hanya memberi jaminan kepada para pembeli yang jumlahnya 16 orang;
- Bahwa, hutang pemilik Villa belum dibayar kepada Snijder ;
- Bahwa, pemilik Villa tersebut ada orang Indonesia dan ada orang asingnya, orang Indonesianya 1 (satu) orang yang bernama : Dr. Suryana dan orang asingnya berjumlah 15 (lima belas) orang yang statusnya sebagai pemilik Villa dan pemilik tanah ;
- Bahwa, jumlah sertifikat yang diserahkan kepada saksi berjumlah 15 (lima belas) sertifikat ;
- Bahwa, tidak ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak pada sertifikat tersebut ;
- Bahwa, karena berlarut-larutnya tidak ada perbuatan hukum dari para pihak, maka saksi sebagai Notaris saksi kira para pihak tidak siap ;
- Bahwa, perjanjian Snijder dibuat pada tahun 2014, pada saat mereka datang ;
- Bahwa, pada waktu sertifikat berada di tangan saksi tidak ada perbuatan dari para pihak, Allan Dijaya Keller dan Snijder ;
- Bahwa, Allan Dijaya Keller minta supaya para pihak datang bersamaan ;

Hal 54 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sertifikat atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari yang diserahkan kepada saksi kewajibannya belum dilakukan yaitu tanda tangannya belum ;
- Bahwa, alasannya tanda tangan harus secara bersama-sama ;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat Akta Nomor 26 atas nama I Gusti Ngurah Aryana tersebut ;
- Bahwa, saksi tidak tahu perjanjian sebelum adanya perjanjian Snijder ;
- Bahwa, dokumen yang menunjukkan bahwa PT. Leisure Investment Villas, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller punya hutang pada Snijder ;
- Bahwa, yang mempunyai kewajiban melakukan pembayaran pada Snijder adalah para pembeli Villa ;
- Bahwa, yang menjadi subyek dalam perjanjian Snijder tersebut adalah Ni Gusti Ayu Kade Seriari sebagai perorangan dan juga mewakili PT. Leisure Investment Villas ;

Atas keterangan saksi ke-satu dari pihak Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

2. **HANS GEORGE KURT**, dengan didampingi oleh Penterjemah yang bernama

: **NI MADE AYU PUSPITAYANTI**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa, pada awalnya saksi mengetahui Allan Dijaya Keller mencari tanah, kemudian ia mencari investor dan saksi diminta oleh Allan Dijaya Keller untuk mencarinya, setelah saksi mencari investor dan menemukan banyak investor teman-teman dari Spanyol, datanya saksi punya investor tersebut, Investor tersebut memberi dana, dan menunjuk PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS, kemudian membeli tanah dari Bank Artha Graha sebesar US \$ 2.500.000, dibayar investor US \$ 1.400.000, selisih US \$ 1.100.000 dijadikan hak tanggungan, dan pinjam dari Bank Arta Ghara ;
- Bahwa, tujuan investor mencari tanah untuk dijual kembali ;

Hal 55 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, yang membayar US \$ 1.100.000 tersebut adalah PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Kade Ayu Seriari tidak ada investasi untuk pembelian tanah tersebut ;
- Bahwa, perannya Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Kade Ayu Seriari disana ia menjadi Direktur PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS dan akan mengembangkan tanah tersebut ;
- Bahwa, Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Kade Ayu Seriari mendapat gaji di PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, karena Ni Gusti Kade Ayu Seriari adalah seorang Warganegara Indonesia, ia bisa beli tanah ;
- Bahwa, Ni Gusti Kade Ayu Seriari adalah istri dari Allan Dijaya Keller ;
- Bahwa, perusahaan yang sudah saksi bangun untuk Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Kade Ayu Seriari adalah : 1. Bali Prestigious Properties (Debitur), 2. BVI-Holding 2 Crownmark International Ltd (Debitur), Ni Gusti Ayu Kade Seriari (Penjamin), dan Snijder Vastgoed B.V (Kreditur);
- Bahwa, untuk tujuan tersebut, kemudian saksi bangun PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, pemegang saham PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS adalah Bali Prestisius Property sebesar 95 % dan Tergugat II/ Gusti Ayu Kade Seriari sebesar 5 % namun Tergugat II/ Gusti Ayu Kade Seriari tidak memberikan kontribusi uang untuk pendirian PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, Tergugat III menjabat sebagai Presiden Direktur pada PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS dan Tergugat II menjabat sebagai Direktur di perusahaan tersebut, sedangkan saya sebagai Komisaris sampai dengan tahun 2008 sebelum Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari melakukan pengelembungan biaya yang menyebabkan saya mengajukan Audit Forensik melalui Pengadilan Negeri Denpasar dan

Hal 56 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikabulkan oleh Mahkamah Agung, namun sampai saat ini Para

Tergugat menolak untuk memberikan data yang diperlukan untuk audit ;

- Bahwa, ternyata alan kerja sama dengan David Great, kemudian disisihkan, ia menuntut uang itulah sebabnya ia (David Great) memblokir tanah tersebut, sehingga tanah tidak dapat diperjual belikan ;
- Bahwa, tidak ada hubungannya David Great dengan Snijder ;
- Bahwa, saksi punya perjanjian lain dengan David Grat ;
- Bahwa, waktu itu tuntutan David Great US \$ 1.000.000 kepada Allan ;
- Belum, tapi dibayarkan oleh Investor 300.000 EURO kepada David Great ;
- Bahwa, investor mau membayar 300.000 EURO karena dengan membayar tersebut David Great bisa membuka blokir tersebut dan tanah bisa dijual ;
- Bahwa, uang tersebut dibayarkan dari hasil penjualan Vila tersebut ;
- Bahwa, saksi dan Crownmark meminjam uang terhadap Snijder sebesar 600.000 EURO untuk membayarkan sisa hutang kepada David Krett dan pembayaran konstruksi villa yang telah dibeli oleh para pembeli/Penggugat II, karena uang yang dibayarkan pembeli yang seharusnya digunakan untuk membangun villa digunakan untuk menalangi hutang Tergugat III kepada David Krett dan membangun villa pribadi milik Tergugat II dan Tergugat III ;
- Bahwa, dulu ada perjanjian hutang antara Ayu dan Alan sebagai Debitur ;
- Bahwa, perjanjian ini benar dan dibuat di Holland sesuai bukti P – 3 ;
- Bahwa, benar jumlahnya 600.000 EURO ;
- Bahwa, perjanjian yang dibuat di Indonesia yakni perjanjian No. 26 tahun 2007 dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana untuk menggantikan perjanjian sesuai bukti P – 3 ;

Hal 57 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, inti perjanjian tersebut adalah utang piutang tersebut berlaku selama 2 tahun dan harus dibayar lunas, jaminannya adalah 22 sertifikat atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari, dan dititipkan di Notaris I Putu Wiyana ;
- Bahwa, utang pokok sebesar 600.000 EURO baru dibayar sebesar 200.000 EURO, sisanya 400.000 EURO ;
- Bahwa, 400.000 EURO belum dibayar karena tidak punya uang lagi ;
- Bahwa, jangka waktu perjanjian tersebut selama 2 (dua) tahun dan sampai sekarang belum dibayar ;
- Bahwa, akibatnya gugatan diajukan di Jakarta ditujukan kepada Snijder, perjanjian mau dibatalkan ;
- Bahwa, hasil putusan tersebut Snijder menang ;
- Bahwa, Snijder menuntut Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller di Pengadilan Negeri Denpasar ;
- Bahwa, hasilnya saksi sudah tidak ingat lagi ;
- Bahwa, Snijder pernah beritahu soal adanya saling gugat antara Snijder dengan Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller, sehingga tidak dilakukan pemblokiran dari Snijder ;
- Bahwa, pada tahun 2013 Snijder membuka blokir 22 sertifikat itu karena perkumpulam villa owner membuat perjanjian dimana villa owner akan membangun kompleks villa itu sendiri ;
- Bahwa, benar perjanjian tersebut sesuai dengan bukti P – 6;
- Bahwa, isi perjanjian tersebut dimana Asosiasi Pemilik Villa akan membayar awal 400.000 EURO, hutangnya PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan jaminannya sertifikat, jaminan tersebut akan dijadikan hak tanggungan ;
- Bahwa, ada 2 (dua) sertifikat yang dipakai jaminan ;

Hal 58 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, untuk pembayarannya ada 2 (dua) pilihan yaitu : bayar langsung pada Snijder dan menjaminkan ;
- Bahwa, terhadap Snijder Agreement pilihan yang dipakai oleh para pihak adalah pilihan yang kedua dimana pemilik Villa akan membayar awal kepada Snijder, dan menyerahkan 2 sertifikat ;
- Bahwa, kalau pemilik Villa sudah lunas pada Snijder, pemilik Villa akan mendapat sertifikat yang dijaminkan ;
- Bahwa, 2 (dua) sertifikat tersebut tidak dipasang hak tanggungan sampai sekarang ;
- Bahwa, ada beberapa pembayaran yang dilakukan oleh pemilik Villa, tapi belum lunas ;
- Bahwa, saksi tidak tahu berapa jumlah yang sudah dibayar ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari tidak mematuhi janjinya, salah satunya karena pemberhentian pembayaran oleh pemilik Villa ;
- Bahwa, mekanisme pembayaran sehingga Villa bisa dibangun, dimana semua uang dari pembeli masuk ke Bali Prestigious Properties, kemudian Bali Prestigious Properties membayarkan kepada PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, yang mempunyai control terhadap rekening PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS adalah Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari ;
- Bahwa, Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari yang punya akses untuk menjalankan uang di PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, Pengadilan Negeri Denpasar pernah minta dilakukan Audit Forensik pada Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari ;
- Bahwa, saksi sudah curiga pada Allan Dijaya Keller dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari, sehingga saksi meminta budgetnya, saksi melihat buku auditnya untuk dilakukan Audit Forensik ;

Hal 59 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, benar Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar untuk dilakukan Audit Forensik sesuai dengan bukti P – 17 ;
- Bahwa, Audit Forensik belum dilakukan ;
- Bahwa, Audit Forensik belum dilakukan karena Allan Dijaya Keller tidak mengizinkan untuk mengaudit ;
- Bahwa, bahan-bahan belum ditunjukkan kepada Auditor ;
- Bahwa, semua pembeli seperti yang terdapat dalam bukti P – 6.1 tersebut yang jumlahnya kurang dari 16 orang ;
- Bahwa, ada 2 (dua) orang Indonesia, tapi namanya saksi tidak ingat, di Asosiasi ada 16 orang anggota ;
- Bahwa, saksi tahu orang-orang tersebut ;
- Bahwa, saksi kenal dengan 1. Ai Lin Pow, 2. Jose Luis Gasco Travesdo, 3. Jurgen Hubertus Gerardus, 4. Drs. Suryana Sofyan, 5. Eric Tesson, 6. Gordon Pirie, 7. Daniel Polidano, 8. Jonathan Clay Dunn, 9. Alexander Kustovsky, 10. Cheryl Beck, 11. Minal Dhualashia, 12. Erwin Groenweg, 13. David Ernest Jones, 14. Robert Jenkins, 15. Jean Pierre Seveke ;
- Bahwa, mereka semua adalah pembeli Villa ;
- Bahwa, mereka semua adalah anggota Kedonganan Villa dan sebagai pembeli ;
- Bahwa, saksi mengetahui Snijder Statemen Agreement ;
- Bahwa, Perkumpulan Kedonganan Villa ada dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa, tidak ada pihak Kedonganan Villa dalam perjanjian tersebut ;
- Bahwa, perjanjian Snijder Statemen Agreement itu untuk membayar sisa hutang Para Tergugat sebesar EURO 400.000 pada Penggugat I, yang disepakati akan dibayarkan oleh Perkumpulan Pemilik Villa (Villa Owner) dan perjanjian tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat I, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Jean Pierre sebagai perwakilan dari para pemilik Villa ;

Hal 60 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengetahui kalau Ni Gusti Ayu Kade Seriari sebagai pemberi jaminan ;
- Bahwa, saksi mengetahui para pembeli belum bayar karena Ni Gusti Ayu Kade Seriari belum tanda tangan hak tanggungan ;
- Bahwa, tidak ada nama Perkumpulan Kedonganan Villa di BVI-Holding 2 Crownmark International Ltd ;
- Bahwa, tidak ada pihak yang bernama PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS di BVI-Holding 2 Crownmerk International Ltd ;
- Bahwa, tidak ada nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dalam BVI-Holding 2 Crownmerk International Ltd ;
- Bahwa, tidak ada nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dalam dalam Bali Prestigious Properties ;
- Bahwa, saksi sebagai Komisaris di PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS dari tahun 2006 sampai tahun 2009 ;
- Bahwa, saksi adalah sebagai investor dan teman investor dalam pembelian tanah ;
- Bahwa, pembelian tanah dilakukan oleh investor, dan ada masalah dengan deviden ;
- Bahwa, Snijder memberi pinjaman pada Bali Prestigious Properties sebesar 600 juta ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau pihak asing tidak bisa membeli tanah di Indonesia ;
- Bahwa, memang ada hutang PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS pada Snijder ;
- Bahwa, saksi tidak tahu ada buktinya ;
- Bahwa, Bali Prestigious Properties (BPP) sekarang sudah tidak ada ;
- Sekarang BVI-Holding 2 Crownmerk International Ltd sudah tidak ada;

Hal 61 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi berhenti di PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS pada tahun 2009 ;
- Bahwa, dalam perjanjian Snijder saksi tidak sebagai pihak ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau Snijder, PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS, Allan Dijaya Keller sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri Denpasar ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau perkara tersebut sudah diputus, saksi dengar dari Snijder ;
- Bahwa, saksi mengetahui semua kewajiban-kewajiban dalam perjanjian Snijder tersebut ;
- Bahwa, kewajiban-kewajiban tersebut menjadi kewajiban pembeli dengan ketentuan Ni Gusti Ayu Kade Seriari memenuhi janjinya ;
- Bahwa, perkara David Grep dalam perkara di Pengadilan Negeri Denpasar ;
- Bahwa Tergugatnya adalah Allan Dijaya Keller ;
- Bahwa, saksi tidak tahu kalau dasar gugatan perkara yang berjalan adalah perkara wanprestasi dalam perjanjian Agreement To Release ;

Atas keterangan saksi ke-dua dari pihak Para Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

3. **Ahli Dr. I KETUT WESTRA, SH.,MH**, memberikan pendapat pada pokoknya:

- Bahwa, sekelompok orang dimungkinkan membuat suatu perkumpulan, mengacu pada Peraturan Menkumham No. 6 Tahun 2016 sekelompok orang membuat suatu perkumpulan sepanjang untuk maksud dan tujuan tertentu dan tidak melanggar Undang-undang, Ketertiban Umum dan Kesusilaan, dan juga menurut ketentuan Pasal 1653 KUHPerdata perkumpulan sekelompok orang diperbolehkan ;
- Bahwa, kalau kita lihat tentang Undang-undang Rumah Susun, diwajibkan untuk membuat suatu perkumpulan dengan tujuan untuk mengatur dan mengelola, sepanjang perkumpulan tersebut tidak memungut biaya dari

Hal 62 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggotanya, jadi tujuan dibentuknya perkumpulan tersebut untuk kepentingan bersama pemilik Villa ;

- **Bahwa, tujuan pembentukan perkumpulan Villa adalah untuk kepentingan bersama mengelola aset yang ada, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan dan ketentuan umum ;**
- Bahwa, bentuk perbuatan hukum ada dua yaitu : perbuatan sebelum perkumpulan berbadan hukum dan perbuatan setelah perkumpulan berbadan hukum ;
- Bahwa, apabila perbuatan sebelum perkumpulan berbadan hukum kemudian dituangkan dalam perjanjian memiliki tujuan untuk mengatur obyek yang sama ;
- **Bahwa, apabila obyek yang sama, kepentingan yang sama, bisa diwakili oleh perkumpulan yang berbadan hukum ;**
- **Bahwa, kalau perkumpulan yang berbadan hukum yang bertindak keluar/kedalam diwakili oleh Ketua Perkumpulan ;**
- Bahwa, benar bukti P – 1 merupakan perkumpulan yang berbadan hukum, dan yang berhak mewakili anggota perkumpulan untuk bertindak keluar/kedalam adalah Ketua Perkumpulan ;
- Bahwa, kalau terjadi sengketa terhadap anggota perkumpulan secara pribadi, apabila ada dalam Akta Perkumpulan diatur, maka diwakili oleh Ketua Perkumpulan ;
- Bahwa, kalau perkumpulan belum terbentuk harus ada dua syarat yaitu : kalau sudah dituangkan dalam akta otentik/Notaris, kalau terjadi sengketa antara anggota perkumpulan, maka sudah jadi tanggung jawab perkumpulan ;
- Bahwa, perkumpulan bisa mengajukan gugatan secara perdata, karena ia/perkumpulan sebagai subyek hukum ;

Hal 63 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Perkumpulan dapat sebagai subyek dalam gugatan untuk kepentingan perkumpulan ;
- Bahwa, Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya dalam prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati, apabila salah satu tidak terpenuhi, maka dapat dikatakan terjadi wanprestasi ;
- Bahwa, kalau sudah dituangkan dalam perjanjian harus dibentuk perkumpulan, kalau sudah terpenuhi syarat-syaratnya, kalau ia tidak lakukan maka dapat dikatakan wanprestasi ;
- Bahwa, perjanjian yang mengandung unsur paksaan, yang terikat dalam pihak, dasar perjanjian adalah kesepakatan dimana kesepakatan yang sah yang dipakai dasar, kalau perjanjian yang bebas terhadap perjanjian yang mengandung paksaan dipakai dasar, maka perjanjian tersebut cacat demi hukum dan dapat dibatalkan melalui gugatan ;
- **Bahwa, kalau ada 2 (dua) perjanjian dengan obyek yang sama, maka hal ini sudah termasuk hukum perdata internasional, hukum yang berlaku adalah dimana perjanjian dilaksanakan, dimana benda tersebut berada;**
- Bahwa, maka perjanjian ini merupakan perjanjian yang utama, bukan perjanjian acesoir/tambahan, maka perjanjian yang kedua akan menggugurkan perjanjian yang pertama ;
- Bahwa, pembubaran badan hukum dilakukan melalui RUPS, akan berdampak pada kreditur dimana akan menuntut hak-haknya ;
- Bahwa, Kreditur bisa menuntut secara pribadi kalau ia sebagai pemilik perusahaan, maka harus diumumkan untuk diketahui oleh pihak ketiga ;
- Bahwa, kalau masalah pelepasan tanggung jawab terbatas, terjadi apabila PT. berbadan hukum para pihak melakukan perbuatan melawan hukum, dengan sendirinya pemegang saham tanggung jawab menjadi tak terbatas, tanggung jawab terbatasnya hilang ;

Hal 64 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, apabila perbuatan hukum yang dilakukan oleh suami istri harus mendapat persetujuan dari kedua belah pihak;
- Bahwa, kalau masih dalam kontek menjalankan perusahaan melakukan perbuatan melawan hukum, maka tanggung jawab perusahaan ;
- Bahwa, ketika terjadi hutang pribadi, maka istri juga bertanggung jawab, termasuk juga anak ;
- Bahwa, kalau harta yang diperoleh selama perkawinan, maka akan menjadi hak dan tanggung jawab istri dan suami ;
- Bahwa, pihak-pihak dalam perjanjian mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi ;
- Bahwa, kalau dalam perjanjian sudah ada tersurat dan tersirat ;
- Bahwa, kalau dalam perjanjian tidak dijelaskan para pihak dan formulasinya tidak jelas, maka perjanjian tersebut cacat, para pihak sebagai apa ;
- Bahwa, kalau tidak dituangkan dalam perjanjian, tapi kalau ada pendukung, maka dapat diartikan korespodensi para pihak, maka dapat dikatakan menyepakati perjanjian, dasarnya adalah kesepakatan ;
- **Bahwa, yang mempunyai kewenangan menyerahkan jaminan apabila perjanjian dengan perjanjian kredit, ini adalah hak tanggungan yang menjadi tanggung jawab kreditur ;**
- Bahwa, dasar dari hak tanggungan adalah perjanjian yang sah, penyerahan sertifikat tidak cukup, harus dengan HPHT ;
- Bahwa, HPHT segera dilakukan sebelum pelunasan ;
- Bahwa, akibat wanprestasi adalah pihak dapat menuntut apa yang dikeluarkan dan bunganya ;
- Bahwa, Wanprestasi bila pembatalan perjanjian, ganti rugi dan pembatalan ganti rugi ;

Hal 65 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, kalau tanggung jawab sudah dialihkan pada kreditur, maka developer tidak bisa lepas begitu saja, pada prinsipnya apabila tidak dipenuhi prestasi ;
- Bahwa, keahlian saksi adalah di bidang hukum perjanjian, hukum perusahaan dan hukum agraria ;
- Bahwa, dalam perjanjian yang sah berlaku sebagai Undang-undang dan harus jelas siapa pihaknya ;
- Bahwa, kalau tidak termasuk dalam perjanjian berarti tidak ada hubungan hukum ;
- Bahwa, dalam konstruksi perjanjian pihak yang berhutang tidak bisa menggugat penjamin ;
- Bahwa, kalau ada yang berhutang dan ada perjanjian penjaminan, kemudian tidak menyelesaikan hutangnya di Bank, maka penjamin yang mempunyai tanggung jawab untuk melunasi hutangnya ;
- Bahwa, seharusnya ada tegoran dahulu pada penjamin, apabila si berhutang tidak mau melakukan kewajibannya, maka ia harus mengajukan gugatan pada penjamin, kemudian pada Bank ;
- Bahwa, dalam suatu gugatan melakukan gugatan bersama kreditur dan bersama penjamin itu tidak boleh ;
- Bahwa, suatu perjanjian ada kewajiban, kalau tidak dilakukan kesalahan/wanprestasi maka harus jelas dalam perjanjian tersebut ;
- Bahwa, kalau suatu perjanjian salah satu pihak dalam perjanjian, tapi tidak masuk dalam suatu perkumpulan menggugat, ia tidak berwenang melakukan perbuatan hukum karena tidak ada hubungan hukum ;
- Bahwa, sekarang tergantung ada kesepakatan dari para pihak sebelum perkumpulan dibuat/setelah, harusnya tegas ;
- Bahwa, yang ditentukan dalam perjanjian itu yang melakukan pendaftaran ke Notaris ;

Hal 66 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pihak yang melakukan gugatan adalah pihak yang merasa dirugikan yang menggugat, itu secara umum;
- Bahwa, itu bisa tersurat dan tersirat dalam perjanjian, tergantung Hakim yang menilai adanya unsure paksaan tersebut;
- Bahwa, apa yang disepakati itulah yang dipakai ;
- Bahwa, setiap orang, obyek yang sama, ia anggota perkumpulan maka semua menjadi tanggung jawab perkumpulan ;
- Bahwa, kalau perjanjian dibawah tangan pemilik jaminan, perkumpulan tanda tangan HP HT untuk menyerahkan jaminan, pihak-pihak yang terlibat ikut tanda tangan ;
- Bahwa, apabila terjadi perdamaian yang menghapuskan masa lalu, apakah bisa dibatalkan karena wanprestasi Tergantung para pihak yang membatalkan dalam perjanjian ;
- Bahwa, kalau dalam perjanjian baru ada yang wanprestasi, orang yang dirugikan bisa minta pembatalan perjanjian yang baru tersebut sepanjang bisa dibuktikan ;
- Bahwa, kalau pembatalan dikabulkan, tergantung gugatan wanprestasi, ada pembatalan dengan ganti rugi, atau pembatalan perjanjian ;
- Bahwa, HP HT dasarnya adalah perjanjian, untuk pendaftaran hak tanggungan dasarnya perjanjian kesepakatan para pihak ;
- Bahwa, sepanjang persyaratan pendaftaran hak tanggungan dipenuhi, apabila Notaris memerlukan tanda tangan maka itu hak dari Notaris ;

Atas keterangan Ahli dari pihak Para Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I, II dan III untuk menguatkan dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade

Hal 67 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Sylvester Snijder dalam kedudukannya sebagai pribadi dan atas nama Snijder Vastgoed BV sebagai Pihak Pertama, diberi tanda T.I s/d III – 1.A ;
2. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Ni Gusti Ayu Kade Seriari dalam kedudukannya sebagai pribadi dan atas nama PT. Leisure Investment Villas, serta Allan Dijaya Keller sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.B ;
 3. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Jean Pierre Seveke (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.C ;
 4. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Ai Lin Pow (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.D ;
 5. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Jose Luis Gasco Travesdo (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.E ;

Hal 68 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani Jurgen Hubertus Gerardus Johannes Swinckels (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.F ;
7. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Drs. Suryana Sofyan (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.G ;
8. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Eric Tesson (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.H ;
9. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Gorden Pirie, Minal Dhulashia-Lau, David Ernest Jones (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.I ;
10. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani

Hal 69 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Daniel Polidano (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I

s/d III – 1.J ;

11.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Jonathan Clay Dunn (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.K ;

12.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Alexander Kustovskiy (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.L ;

13.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Cheryl Ann Beck (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.M ;

14.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Erwin Groeneweg (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.N ;

15.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Snidjer Settlement Agreement antara Snijder Vastgoed BV & Sylvester Snijder sebagai pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villa, Allan Dijaya Keller, Ni Gusti Ayu Kade

Hal 70 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seriari dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Robert John Jenkins (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 1.O ;

16.Foto Copy dari Foto Copy berupa : Tanda Terima Perjanjian Snijder Settlement Agreement yang diterima oleh Jean Pierre Seveke untuk diserahkan kepada seluruh Para Pembeli (Pihak Kedua), diberi tanda T.I s/d III – 1.P ;

17.Foto Copy dari Foto Copy berupa : Bukti Pembayaran Dirk Paulsen, diberi tanda T.I s/d III – 1.Q ;

18.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh PT. Leisure Investment Villas yang diwakili oleh Ni Gusti Ayu Kade Seriari selaku Direktur sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.A ;

19.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Snijder Vastgoed BV diwakili oleh Sylvester Snijder sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.B ;

20.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Jean Pierre Seveke (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.C ;

21.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli

Hal 71 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Ai Lin Pow (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.D ;

22.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Jose Luis Travesdo (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.E ;

23.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Jurgen Hubertus Gerardus Johannes Swinckels (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.F ;

24.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Drs. Suryana Sofyan (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.G ;

25.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Eric Tesson (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.H ;

26.Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Gordon Pirie, Minal Dhulashia, David Ernest Jones (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.I ;

Hal 72 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Daniel Polidano (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.J ;
28. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Jonathan Clay Dunn (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.K ;
29. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Alexander Kustovskiy (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.L ;
30. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Cheryl Ann Beck (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.M ;
31. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Erwin Groenweg (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.N ;
32. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Agreement to Release antara I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai Pihak Pertama dengan PT. Leisure Investment Villas, Snijder Vastgoed BV, Sylvester Snijder dan Para Pembeli

Hal 73 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pihak Kedua yang telah ditandatangani oleh Robert John Jenkins (Para Pembeli) sebagai Pihak Kedua, diberi tanda T.I s/d III – 2.O ;

33. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Persetujuan Kredit Bank Artha Graha pada tanggal 02 Mei tahun 2005 atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan jumlah Rp. 10.758.000.000,- (sepuluh milyar tujuh ratus lima puluh delapan juta rupiah), diberi tanda T.I s/d III – 3 ;

34. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Satu bundle Surat Elektronik (E-mail) dari Garry Beck (suami Cheryl Ann Beck selaku pemilik Villa) tertanggal 05 Desember 2013 kepada Jonathan Dunn dan Jean Pierre Seveke yang ditembuskan kepada Para Pemilik Villa, sengan subyek : Re : email Garry Beck, diberi tanda T.I s/d III – 4.A ;

35. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Satu bundle Surat Permintaan Maaf Garry Beck (suami Cheryl Ann Beck selaku pemilik Villa) tertanggal 16 Februari 2015 yang telah dilegalisasi Notaris dari Pengadilan Dubai kepada Nyonya Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller, diberi tanda T.I s/d III – 4.B ;

36. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Satu bundle Surat Elektronik (E-mail) dari Simone Pipping (Kuasa Hukum Penggugat I sebelumnya) tertanggal 07 Mei 2015 kepada Allan Dijaya Keller, sengan subyek : Snijder Settlement Agreement dengan Lampiran Surat yang dikirim kepada Jean Pierre Seveke, tertanggal 28 April 2015, diberi tanda T.I s/d III – 5.A ;

37. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Surat Elektronik (E-mail) dari dari Notaris Eddy Nyoman Winarta kepada Allan Dijaya Keller, Direktur PT. Leisure Investmen Villas, Jean Pierre Seveke, tertanggal 04 Agustus 2015, dengan Subyek : Snijder Settlement Agreement, diberi tanda T.I s/d III – 5.B ;

38. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Surat Elektronik (E-mail) dari Notaris Eddy Nyoman Winarta kepada Allan Dijaya Keller, Direktur PT. Leisure Investment Villas, Jean Pierre Seveke, tertanggal 04 Agustus 2015, dengan subyek : Snijder Settlement Agreement, diberi tanda T.I s/d III – 5.C ;

Hal 74 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Permintaan Copy SHM Komplek LIV kepada Notaris Eddy Nyoman Winarta, selanjutnya diberi tanda T.I s/d III – 6 ;
40. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Management Agreement yang dibuat antara PT. Leisure Investment Villas dengan Para Pemilik Villa, diberi tanda T.I s/d III – 7.A ;
41. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Satu Bundel Tagihan Pembayaran Q2-2016 yang dikeluarkan oleh PT. Leisure Investment Villas kepada seluruh Pemilik Villa yang terdiri dari : 1. Ai Lin Pow, 2. Jose Luis Gasco Travesdo, 3. Jurgen Hubertus Gerardus, 4. Drs. Suryana Sofyan, 5. Eric Tesson, 6. Gordon Pirie, 7. Daniel Polidano, 8. Jonathan Clay Dunn, 9. Alexander Kustovsky, 10. Cheryl Beck, 11. Minal Dhualashia, 12. Erwin Groenweg, 13. David Ernest Jones, 14. Robert Jenkins, 15. Jean Pierre Seveke, diberi tanda T.I s/d III – 7.B ;
42. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Founding Shareholder Agreement Crownmerk International LTD British Virgin Islan yang dibuat pada tanggal 9 September 2006, diberi tanda T.I s/d III – 8 ;
43. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Master Development Agreement yang dibuat antara Bali Prestigious Properties dengan Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Pembeli, diberi tanda T.I s/d III – 9.A ;
44. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Perjanjian Construction Contract yang dibuat antara Pemilik Villa dengan PT. Leisure Investment Villas, diberi tanda T.I s/d III – 9.B ;
45. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara : 112/Pdt.P/2009/PN Dps oleh Hans George Wohl terhadap Permohonan Audit Forensik pada PT. Leisure Investment Villas, diberi tanda T.I s/d III – 10.A ;
46. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Putusan Mahkamah Agung dengan Nomor Perkara 148 K/Pdt/2011, diberi tanda T.I s/d III – 10.B ;

Hal 75 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Leisure Investment Villas Nomor 81, tanggal 30 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH. Dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-60391.AH.01.02.Tahun 2009, tanggal 10 Desember 2009, diberi tanda T.I s/d III – 10.C ;
48. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Pengakuan Utang dengan jaminan tanah Nomor 26 Tahun 2007, yang dibuat dihadapan Notaris I PUTU NGURAH ARYANA, SH, diberi tanda T.I s/d III – 11.A ;
49. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara : 133/Pdt.G/2010/PN Dps, yang Penggugatnya adalah Snijder Vastagoed BV dan Tergugatnya adalah Crownmark International Limited, Bali Prestigious Properties, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Turut Tergugatnya adalah I Putu Ngurah Aryana dan Hans George Wohl, diberi tanda T.I s/d III – 11.B ;
50. Foto Copy sesuai Turunan Resmi berupa : Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Nomor Perkara : 106/PDT/2012/PT.DPS, yang pbandingnya adalah Snijder Vastagoed BV dan Terbandingnya adalah Crownmark International Limited, Bali Prestigious Properties, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Turut Terbandingnya adalah I Putu Ngurah Aryana dan hans George Wohl, diberi tanda T.I s/d III – 11.C ;
51. Foto Copy sesuai Salinan Resmi berupa : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara : 189/Pdt.G/2016/PN Dps, tanggal 25 Juli 2016, yang Penggugat adalah Jean Pierre Seveke dan Tergugatnya adalah PT. Leisure Investment Villas, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller, diberi tanda T.I s/d III – 12;
52. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Pengakuan Utang Nomor 55 tanggal 17 Juni 2005, antara Ny. NI GUSTI AYU SERIARI dan PT. BANK ARTHA

Hal 76 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GRAHA yang dibuat dihadapan Notaris EVI SUSANTI PANJAITAN, SH,
diberi tanda T.I s/d III – 13 ;

53.Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Eddy Instruction tanggal 13 November
2013, diberi tanda T.I s/d III – 14 ;

54.Foto Copy dari Foto Copy berupa : Surat Elektronik (E-mail) dari Jean Pierre
Seveke, tertanggal 02 Desember 2013 kepada Allan Dijaya Keller dan
ditembuskan kepada Andrew Sriro (Dyah Ersita & Partners) dengan Subyek
: Re : Clarification on \$29,000, diberi tanda T.I s/d III – 15 ;

55.Foto Copy dari Foto Copy berupa : Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi
Manusia Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Syarat dan Tata
Cara Pengangkatan, Pelaporan, dan Pemberhentian Penerjemah tersumpah,
diberi tanda Lampiran T.1 s/d III – 16 ;

56.Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Tanda Terima dari Kantor Notaris I Putu
Ngurah Aryana, SH kepada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, diberi tanda
T.I s/d III – 17 ;

57.Foto Copy dari Foto Copy berupa : Directors Resolution Crownmark
International Limited, Entered on the 21 day of August 2009, diberi tanda T.I
s/d III – 18 ;

58.Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Satu Bendel Surat “ Notice Of Default “,
yang bernomor : 96/VLO/III/2016, tanggal 03 Maret 2016, diberi tanda T.I s/d
III – 19.A ;

59.Foto Copy dari Foto Copy berupa : Surat Somasi (Peringatan), yang
bernomor : 033/RL&A/Som/III/16, tanggal 22 Maret 2016 yang dikirim oleh
Raja Nasution, Lily Lubis & Associates selaku Kuasa Hukum dari PT. Leisure
Investment Villas, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller, diberi
tanda T.I s/d III – 19.B ;

60.Foto Copy dari Email berupa : Surat Elektronik (E-mail) dari Leo Wallinga,
tertanggal 21 Juli 2015 kepada Jean Pierre Seveke dan ditembuskan kepada

Hal 77 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dyah Ersita & Partners, Allan Dijaya Keller, Dirk Paulsen dengan Subyek :

Snijder Settlement Agreement, diberi tanda T.I s/d III – 20 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.I s/d III – 1 sampai dengan T.I s/d III – 20 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar serta dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali T.I, III – 1 dan T.I, III – 2 berupa foto copy dari foto copy, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat I, II, III tersebut diatas, pihak Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Para Tergugat, juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama : **NURISA** telah bersumpah menurut tata cara agama yang dianutnya untuk menerangkan yang benar dan tidak lain dari pada yang sebenarnya, kemudian menerangkan sebagai berikut :

1. **NURISA**, menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa, saksi kerja di PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS sejak bulan April tahun 2008 ;
- Bahwa, saksi bekerja di PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS pada bagian Accounting dan Administrasi ;
- Bahwa, saksi mengetahui ada perkara yang disengketakan antara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah perjanjian ;
- Bahwa, yang sebagai pihak dalam sengketa tersebut adalah SYLVESTER SNIJDER, PERKUMPULAN KEDONGANAN BEACH VILLAS, yang diwakili oleh JEAN PIERRE SEVEKE) sebagai Para Penggugat dan PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS, NI GUSTI AYU KADE SERIARI, ALLAN DIJAYA KELLER sebagai Para Tergugat ;

Hal 78 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dalam perjanjian Snijder Settlement Agreement, pihak pertamanya adalah Snijder, yang lain adalah pihak Para Pembeli (Villa Owner) sekitar 15 orang ;
- Bahwa, pihak Para Pembeli ada 1 (satu) orang Warga Negara Indonesia, sedangkan selebihnya adalah orang asing ;
- Bahwa, dalam perjanjian Snijder yang berhutang adalah para pembeli, sedangkan yang menghutangkan adalah Snijder ;
- Bahwa, berdasarkan perjanjian sudah ada pembayarannya, tetapi belum lunas semuanya ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau hutangnya belum lunas karena Kuasa Hukum Snijder bilang melalui e-mailnya bahwa para pembeli belum melakukan pembayaran lunas terhadap villa yang dibelinya ;
- Bahwa, saksi pernah melihat bukti T – 5.a tersebut ;
- Bahwa, maksud e-mail dari Kuasa Hukum Snijder tersebut bahwa ada yang belum lunas sebesar 400.000 EURO (sekitar Rp. 6.000.000.000,-), baru dibayar 20 EURO ;
- Bahwa, yang belum bayar adalah para pembeli semua ;
- Bahwa, pembayaran dari para pembeli langsung kepada Snijder ;
- Bahwa, dalam perjanjian tersebut posisi Ni Gusti Ayu Kade Seriari sebagai penjamin terhadap pembayaran pada Snijder dari para pembeli, sebagai jaminannya adalah 2 (dua) buah sertifikat milik Ni Gusti Ayu Kade Seriari, yaitu sertifikat No. 289 dan No. 429 antara tahun 2004 dan tahun 2006 ;
- Bahwa, dalam perjanjian tersebut ada hak tanggungan berupa sertifikat yang dijaminkan ;
- Bahwa, 2 (dua) sertifikat tersebut tidak didaftarkan ;
- Bahwa, itu tidak pernah diproses oleh pihak Snijder dan para pembeli, seharusnya diproses di Notaris ;
- Bahwa, sekarang sertifikat yang asli tersebut berada di Notaris Eddy Nyoman Winarta ;

Hal 79 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setahu saksi proses hak tanggungannya tersebut biayanya terlalu besar, maka Snijder tidak memproses ;
- Bahwa, Agreement To Release intinya disana ada sertifikat yang masih dipegang Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, 29 sertifikat hak milik, kemudian harus dialihkan kepada Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH;
- **Bahwa, PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS berkewajiban untuk membayar, maka sertifikat akan diserahkan ;**
- Bahwa, setelah sertifikat berpindah ke Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH kemudian sertifikat diserahkan ;
- Bahwa, Eddy Instruction isinya sertifikat harus kemana diserahkan, sertifikat dijadikan hak tanggungan, dimana sertifikat ada yang harus balik nama, ada yang dikembalikan kepada Ni Gusti Ayu Kade Seriari;
- Bahwa, yang sudah dibalik nama kurang lebih 15 (lima belas) sertifikat ;
- Bahwa, Eddy Instruction sudah dilaksanakan, yang belum diproses hak tanggungan terhadap 2 buah sertifikat , yaitu SHM No. 289 dan SHM No.429 atas nama Ni Ayu Kade Seriari ;
- Bahwa, dalam Snijder Settlement Agreement tidak ada Perkumpulan Kedonganan Villa sebagai pihak ;
- Bahwa, yang mewakili pemilik Villa adalah Jean Pierre Seveke, diluar perkumpulan Beach Villa ;
- Bahwa, jumlah 15 orang pemilik Villa tersebut antara lain : 1. Ai Lin Pow, 2. Jose Luis Gasco Travesdo, 3. Jurgen Hubertus Gerardus, 4. Drs. Suryana Sofyan, 5. Eric Tesson, 6. Gordon Pirie, 7. Daniel Polidano, 8. Jonathan Clay Dunn, 9. Alexander Kustovsky, 10. Cheryl Beck, 11. Minal Dhualashia, 12. Erwin Groenweg, 13. David Ernest Jones, 14. Robert Jenkins, 15. Jean Pierre Seveke (pemilik Villa yang ikut tanda tangan perjanjian ini / Snijder Agreement) ;
- Bahwa, dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan Perkumpulan Kedonganan Villa ;

Hal 80 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Snijder Settlement Agreement dibuat pada sekitar bulan Oktober - Nopember 2013 ;
- Bahwa, Perkumpulan Kedonganan Villa dibuat berbadan Hukum pada tahun 2016;
- Bahwa, dalam Snijder Settlement Agreement tidak ada nama In Voeten ;
- Bahwa, selain perjanjian Snijder Settlement Agreement dan Agreement To Release ada perjanjian lain yang dibuat yaitu Perjanjian Management Agreement (MA) dan Statement of Agreement (SA No.1) , para pihaknya adalah para pemilik Villa dengan PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, isi perjanjian tersebut adalah tentang pengelolaan Villa yang ada pada Kompleks LIV , dikelola untuk bisnis yaitu untuk disewakan, dimana pemilik Villa menyerahkan kepada PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS untuk disewakan;
- Bahwa, perjanjian tersebut belum dijalankan ;
- Bahwa Perjanjian tersebut sudah ditanda tangani ;
- Bahwa Pemilik Villa ingin perjanjian tersebut dijalankan ;
- Bahwa, sudah dilakukan tegoran-tegoran ;
- Bahwa, yang sudah dilakukan oleh PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS adalah pengadaan Security, menunjuk Provider, air, listrik sudah ada ;
- Bahwa, State of Agreement tersebut isinya seperti kesepakatan perdamaian
- Bahwa, dalam e-mail (bukti bukti T – 4a) tersebut disebutkan untuk mengeluarkan Ni Gusti Ayu Kade Seriari dari PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, terhadap e-mail tersebut(bukti T – 4a) tersebut kemudian ada permintaan maaf dari Cheryl Beck, Ni Gusti Ayu Kade Seriari, Allan Dijaya Keller, PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS (sesuai dengan bukti T – 4.b) ;
- Bahwa, ada pemilik Villa yang mematuhi perjanjian yaitu Eric Tesson ;
- Bahwa, biaya yang sudah dikeluarkan oleh PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS yaitu biaya listrik, Security, dan yang lainnya ;

Hal 81 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, jangka waktu perjanjian tersebut selama 50 tahun ;
- Bahwa, Management Agreement To Release ditanda tangani berbeda-beda yaitu tahun 2007, 2008 ;
- Bahwa, saksi mengetahui penanda tangan tersebut karena saksi yang mengarsip semua perjanjian-perjanjian tersebut ;
- Bahwa, terhadap Agreement To Release tersebut sudah dilaksanakan oleh semua pihak yang ada dalam perjanjian tersebut ;
- Bahwa, Notaris tidak pernah menuntut sehubungan dengan perjanjian Agreement To Release tersebut ;
- Bahwa, Sertifikat yang dijaminan semua atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari, tidak ada atas nama Allan Dijaya Keller ;
- Bahwa, tidak ada hak tanggungan diberikan oleh PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, saksi tahu ada 4 surat dari pemilik Villa kepada PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS, yang isinya meminta buku pengeluaran, pengalihan tanah atas nama 6 sertifikat kepada perkumpulan, dan membayar 6 % Return of Investment (ROI) selama 3 tahun kepada Penggugat II ;
- Bahwa, terhadap surat tersebut belum ada pembayaran ;
- Bahwa, saksi tidak tahu apa latar belakang dibuatnya perjanjian tersebut ;
- Bahwa, saksi tahu tentang Loan Agreement dan perjanjian pengakuan hutang (Akta No. 26 Tahun 2007) yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Aryana ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau Ni Gusti Ayu Kade Seriari adalah istri dari Allan Dijaya Keller ;
- Bahwa, saksi tidak tahu kalau Allan Dijaya Keller sebagai pemegang saham terbesar dari Bali Prestigious Properties Limited (BPP) ;
- Bahwa, saksi mengetahui hutang BPP kepada Snijder sebesar 600.000 EURO tersebut berdasarkan perjanjian Loan Agreement ;
- Bahwa, dalam arsip saksi tidak tahu bahwa hutang tersebut sudah dibayar sebesar 200.000 EURO kepada Snijder ;

Hal 82 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Bahwa, saksi tidak mengetahui kalau Para Tergugat punya hutang pada Snijder;**
- Bahwa, saksi mengetahui 20.000 EURO sudah dibayarkan oleh pemilik Villa kepada Snijder ;
- Bahwa, dalam bukti P – 12 intinya adalah pembayaran dari Villa Owner kepada Snijder ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui ada pembayaran lagi dari pemilik Villa kepada Snijder sebesar 15.000 EURO ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apa alasannya hutang tidak dibayar lagi oleh pemilik Villa kepada Snijder ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui jumlah hutang pemilik Villa lebih kecil dari harga tanah yang dijadikan jaminan ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui Eddy Nyoman Winarta membuat minuta untuk ditanda tangani oleh pihak Tergugat II ;
- Bahwa, saksi tahu dalam Statement Of Agreement (SA No.1) ada kewajiban PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS, Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller untuk menyelesaikan Villa Owner dengan biaya sendiri, saksi tahu Statement of Agreement tersebut diberikan 100 tahun hak sewa ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui kenapa hak sewa selama 100 tahun belum dilaksanakan ;
- Bahwa, sampai saat sekarang tidak ada yang melakukan pembayaran ;
- Bahwa, saksi tidak tahu kenapa tidak dibayar ;
- Bahwa, saksi mengetahui Villa Owner sudah bayar Security bulan April 2015 ;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau yang membayar taman area adalah pemilik Villa, bukan PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, saksi mengetahui para pemilik Villa mendirikan Perkumpulan Kedonganan Villa ;

Hal 83 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengetahui transfer uang kepada Pak Raja Nasution dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari, itu sudah merupakan kesepakatan ;
- Bahwa, pada waktu itu Pak Raja Nasution sebagai Kuasa dari PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, saksi mengetahui uang sebesar Rp. 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) untuk pemasangan hak tanggungan ;
- Bahwa, yang menguasai 2 buah sertifikat secara fisik/tanahnya SHM No. 289 dan SHM No. 429/Villa 1007, tidak ada/masih kosong, sudah ada tanahnya , yang membersihkan PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS, yang membangun adalah kontraktor, uangnya dari PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS ;
- Bahwa, saksi membaca tentang perjanjian hutang (Loan Agreement) sehingga saksi tahu BPP yang berhutang pada Snijder ;
- Bahwa, saksi lupa apa fungsi dari Ni Gusti Ayu Kade Seriari dalam Eddy Instruction ;
- Bahwa, saksi tidak tahu kenapa kalau sudah dilunasi sertifikat diserahkan kepada Jean Pierre Seveke ;
- Bahwa, Ni Gusti Ayu Kade Seriari mau menjamin hutang pada Snijder karena ada kepentingan bisnis ;
- Bahwa, Hak Tanggungan tidak dapat diproses oleh Notaris karena Tergugat II selaku pemilik atas tanah tersebut sampai saat ini tidak pernah mau menandatangani dokumen untuk pemasangan Hak Tanggungan ;
- Bahwa, sertifikat asli Common Area berada pada Ni Gusti Ayu Kade Seriari ;

Atas keterangan saksi dari pihak Para Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan tanggal 4 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka tentang kejadian-kejadian dalam proses pemeriksaan perkara ini selengkapny

Hal 84 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dilihat lebih lanjut dalam berita acara persidangan yang untuk seperlunya dianggap termasuk pula dalam putusan ini ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Tergugat, berisi eksepsi tetapi berhubung eksepsi tersebut tidak merupakan eksepsi tentang kewenangan pengadilan dalam mengadili perkara ini, maka Majelis Hakim menerapkan ketentuan Pasal 162 Rbg dengan memutus eksepsi dimaksud bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mengajukan eksepsi mengenai :

A. PENGGUGAT I TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDI IN JUDICIO).

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo mengajukan gugatan Wanprestasi atas Pelaksanaan SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO REALEASE terhadap PARA TERGUGAT. Adapun PARA PENGGUGAT dalam gugugatan a quo pada halaman 1 dan 2, menyebutkan kedudukan atau *legal standing* sebagai berikut:

Penggugat I bertindak untuk diri sendiri/Pribadi dan Snijder Vastagoed, B.V. suatu badan hukum yang berbentuk Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Belanda ;

PENGGUGAT I dalam gugatan a quo mewakili Perseroan Terbatas, tidak memenuhi persyaratan Undang-Undang, karenanya tidak mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan a quo, sebagaimana amanat Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, yang menyatakan (Kutipan):

"Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan".

Hal 85 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. PENGGUGAT II TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDI IN JUDICIO).

Bahwa PENGGUGAT II adalah suatu Badan Hukum berbentuk Perkumpulan, yang dalam melakukan gugatan a quo menyatakan diwakili oleh Ketua Perkumpulannya, yaitu Jean Piere Seveke ;

Bahwa PENGGUGAT II tidak memiliki Legal Standing dalam melakukan gugatan a quo, karena PENGGUGAT II (Perkumpulan Kedonganan Beach Villas) BUKAN sebagai PIHAK dalam SNUJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO REALEASE. Seharusnya kalau ada Wanprestasi terhadap suatu perjanjian, maka pihak yang ada dalam Perjanjian tersebut dan/atau Kuasa Hukumnya yang berwenang melakukan gugatan secara langsung;

C. SURAT KUASA PENGGUGAT I PRINSIPAL TIDAK SAH SECARA UNDANG-UNDANG.

Surat kuasa yang diberikan Penggugat I Prinsipal kepada Kuasa Hukum adalah termasuk kategori Surat Perjanjian sehingga harus ditandatangani di atas materai. Karena tidak ditandatangani Penggugat I Prinsipal di atas materai, maka Surat Kuasa tersebut tidak sah secara Undang-Undang, Karenanya Kuasa Hukum PENGGUGAT I Prinsipal tidak dapat bertindak untuk dan atas nama mewakili kepentingan PENGGUGAT I Prinsipal. Sehingga secara hukum jelas bahwa Kuasa Hukum Penggugat I Prinsipal tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan a quo, sebagaimana amanat Undang-Undang Bea Materai Nomor 13 Tahun 1985, pada Pasal 2 ayat 1 huruf a Jo. Pasal 7 angka 5 yang menyatakan:

Pasal 2 ayat 1 huruf a (Kutipan):

“Dikenakan Bea Materai atas **Dokumen** yang berbentuk :

- b. **Surat Perjanjian** dan **surat-surat lainnya** yang **dibuat** dengan **tujuan** untuk **digunakan** sebagai **alat pembuktian** mengenai **perbuatan, kenyataan** atau **keadaan yang bersifat perdata**;

Hal 86 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jo. Pasal 7 angka 5 (Kutipan):

“Pembubuhan tandatangan disertai dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga tandatangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel”.

Karenanya Gugatan PARA PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima. Sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, SH., di dalam bukunya yang berjudul: HUKUM ACARA PERDATA, Penerbit Sinar Graika, Halaman 111, menyatakan (kutipan):

“Yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung Cacat Formil. Cacat Formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai Error in Persona, karenanya Penggugat tidak punya Persona Standi in Judicio. Dengan demikian Gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard)”;

F. GUGATAN *ERROR IN PERSONA* (DISKUALIFIKASI *IN PERSONA*).

2. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo mendalilkan PARA TERGUGAT pada intinya telah melakukan Ingkar janji (Wanprestasi) terhadap SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE;

3. Bahwa sebagaimana dokumen SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT tersebut, PARA TERGUGAT merupakan pihak yang tidak memiliki kewajiban apapun terhadap perjanjian tersebut dan hanya sebatas memberi jaminan terhadap kewajiban Para Pembeli (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) untuk melakukan pembayaran terhadap PENGGUGAT I. Karenanya Para Pembeli (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) lah yang memiliki kewajiban kepada PENGGUGAT I, sebagaimana perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT Pasal 2 "Consideration" ayat 2.1 JO. Pasal 2.2 halaman 5, yang Menyebutkan:

Pasal 2.1 (kutipan):

Hal 87 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Payments to Snijder." The Purchasers hereby agree to pay the total amount of Euro 400,000 (for hundred thousand Euro) to Snijder according to the following schedule of payments ("**Payments**") (evidence of all Payments shall be provided to JP and Ayu):

Terjemahan tersumpah:

"Pembayaran kepada Snijder. Para pembeli dengan ini setuju untuk membayar seluruhnya sebesar 400.000 Euro (empat ratus ribu Euro) kepada Snijder sesuai dengan jadwal pembayaran sebagai berikut ("Pembayaran") (bukti semua Pembayaran akan diberikan kepada JP dan Ayu:"

JO.

Pasal 2.2 (kutipan):

Collateral. Ayu hereby agree to grant Indonesian law governed mortgages (hak tanggungan) over the certificates evidencing ownership of the land and buildings designated as SHM 289 (Villa1007) (**refrence Schedule 1**) and SHM 429 (Villa3006) (**reference Schedule 2**) to provide limited recourse security for the Purchasers' obligations to make the Payments. Neither Ayu , Allan or PT.LIV shall have any personal liability for the performance of the Purchasers' obligations beyond the obligations contained in the mortgages.

All fees, costs and expenses in relation to the imposition of the Mortgages and the release of the Mortgages following the tender of the Payments shall be borne by the First Parties. The Mortgages shall be relased by the First Parties following tender of the Fourth Payments and the First Parties shall execute any and all documents and take any and all actions necessary to confirm said release as may be required by under Indonesian law or the policies f any government instrumentality or notary. Prior to the Fourth Payment, Notary Eddy Winarta willhold the certificates evidencing ownership of the land and buildings subject to the Mortgage ;

Terjemahan Tersumpah:

Hal 88 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan. Ayu dengan ini setuju untuk memberikan hipotek (hak tanggungan) yang diatur menurut hukum Indonesia atas sertifikat yang membuktikan kepemilikan tanah dan bangunan yang dinyatakan sebagai SHM 289 (Villa1007) (Referensi Lampian 1) dan SHM 429 (Villa 3006) (Referensi Lampiran 2) untuk memberikan jaminan keamanan terbatas terhadap kewajiban Pembeli untuk melakukan Pembayaran. **Baik Ayu, Allan, atau PT LIV tidak memiliki tanggung jawab pribadi untuk melaksanakan kewajiban Pembeli di luar kewajiban yang dinyatakan di dalam hak tanggungan semua biaya, beban dan pengeluaran sehubungan dengan pengenaan Hak Tanggungan dan pencabutan Hak Tanggungan setelah pelaksanaan Pembayaran akan ditanggung oleh Pihak Pertama.** Hak Tanggungan akan dicabut oleh Pihak Pertama setelah pelaksanaan Pembayaran Keempat dan Pihak Pertama wajib melaksanakan setiap dan semua dokumen dan mengambil setiap dan semua tindakan yang diperlukan untuk menegaskan pencabutan tersebut sebagaimana diperlukan menurut hukum Indonesia atau kebijakan pejabat pemerintah atau notaris manapun. Sebelum Pembayaran Keempat, Notaris Eddy Winarta akan memegang sertifikat yang membuktikan kepemilikan tanah dan bangunan sesuai Hak Tanggungan tersebut ;

Karenanya, walaupun ada Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, maka PARA PEMBELI (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) lah yang Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada PENGGUGAT I sebagaimana isi dari Perjajian tersebut. PARA TERGUGAT tidak mempunyai Persoalan Hukum (sengketa) terhadap PARA PENGGUGAT. Oleh karena itu, Gugatan aquo Error in Persona (Diskualifikasi in Person) ;

Kemudian, dalam AGREEMENT TO RELEASE, TERGUGAT I, SNIJDER dan PARA PEMBELI (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) adalah merupakan PIHAK KEDUA yang sama-sama memiliki kewajiban untuk memenuhi perjanjian tersebut terhadap PIHAK PERTAMA yaitu Notaris I PUTU

Hal 89 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NGURAH ARYANA, S.H., dimana PIHAK KEDUA telah memenuhi keseluruhan Perjanjian tersebut, sehingga PIHAK PERTAMA yaitu Notaris I PUTU NGURAH ARYANA, SH., tidak mempermasalahkan dan/atau menempuh jalur hukum ;

Karenanya, gugatan PARA PENGGUGAT bertentangan dengan apa yang telah dibenarkan oleh Yurisprudensi dan doktrin-doktrin sebagai berikut:

1. Yurisprudensi MARI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975:

"Suatu gugatan yang tidak didasarkan pada suatu sengketa, telah tidak memenuhi syarat materiel gugatan";

2. Yurisprudensi MARI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang pada intinya menyatakan bahwa:

"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak";

Sejalan dengan yurisprudensi, menurut Doktrin Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", edisi keenam, cetakan pertama Februari 2002, penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 49, menyatakan (kutipan):

"Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa: point d'interest, point d'action";

Doktrin M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", cetakan pertama, April 2005 dan cetakan kedua, Juni 2005, dicetak oleh Sinar Grafika Offset, pada halaman 61 dan 62 menyatakan (kutipan):

"Dalil gugatan yang Tidak Berdasarkan Sengketa, Dianggap Tidak Mempunyai Dasar Hukum";

Bahwa dengan demikian, PARA PENGGUGAT melakukan Gugatan Wanprestasi aquo tidak memiliki dasar hukum. Sangat patut dan layaklah,

Hal 90 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT

DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

G. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

1. Bahwa dasar gugatan aquo adalah PARA TERGUGAT WANPRESTASI atas pelaksanaan perjanjian "SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT" dan "AGREEMENT TO RELEASE";

Bahwa Gugatan aquo kabur dan tidak memiliki dasar hukum, karena PARA TERGUGAT dalam perjanjian tersebut tidak memiliki kewajiban sebagai Debitur untuk memenuhi pembayaran (prestasi) terhadap PENGGUGAT (Kreditur). Dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, TERGUGAT II adalah sebagai Penjamin, dan PARA PEMBELI (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) sebagai Debitur untuk melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT I;

2. Bahwa Surat Kuasa dari PENGGUGAT I Prinsipal kepada Kuasa Hukum, tidak jelas dasar hukum gugatannya, apakah melakukan gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Kuasa untuk menggugat, juga hanya terhadap pelaksanaan SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, sedangkan surat gugatan a quo terhadap SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE. Serta Gugatannya kurang pihak karena Surat Kuasa Khususnya mendalilkan juga mengajukan gugatan kepada Pihak-Pihak lain yang terkait serta melakukan tindakan hukum lain.

Begitu juga terhadap Surat Kuasa PENGGUGAT II Prinsipal kepada Kuasa Hukum, tidak jelas terhadap Perjanjian apa gugatan Wanprestasinya. Serta Surat Kuasanya tidak khusus melakukan Gugatan di Pengadilan, karena Kuasa Khususnya juga melakukan Tindakan Hukum yang lain;

3. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, karena TERGUGAT II dan TERGUGAT III bukan PIHAK dalam Perjanjian "AGREEMENT TO RELEASE", karenanya tidak bisa dimintakan pertanggung jawaban terhadap Perjanjian tersebut ;

Hal 91 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karenanya Surat Kuasa PARA PENGGUGAT Prinsipal kepada Kuasa Hukum dan Gugatan aquo menjadi tidak jelas dan kabur (obscur libel).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut, Para Penggugat didalam Repliknya telah menyangkal, pada pokoknya menyatakan bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan hukum, karenanya harus ditolak seluruhnya

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi **PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDI IN JUDICIO).**

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati surat gugatan Para penggugat, telah dijelaskan bahwa Penggugat I merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Belanda dan kapasitas penggugat I adalah selaku Direktur dari SNIJDER VASTGOED ,BV, dimana untuk melakukan suatu perbuatan hukum Direktur dapat mewakili perusahaan baik didalam maupun diluar Pengadilan, sesuai pula dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.2332K/Pdt/1985, tanggal 29 Mei 1986 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa Direktur suatu Perseroan Terbatas sebagai suatu Badan Hukum dapat bertindak hukum untuk mengajukan gugatan Perdata di Badan Peradilan tidak harus memperoleh lebih dahulu Surat Kuasa Khusus dari Presiden Direktur dan Para Pemegang Saham;

Menimbang, bahwa kapasitas Penggugat II adalah sebagai Para Pemilik /Pembeli Villa secara keseluruhan yang kemudian mendirikan Perkumpulan dengan nama PERKUMPULAN KEDONGANAN BEACH VILLAS berdasarkan Akta Pendirian Perkumpulan Kedonganan Beach Villas No.14 tanggal 30 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo ,SH. dan telah memperoleh pengesahan Badan Hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia NO.AHU-0051026.AH.01.07 Tahun 2016 tanggal 28 April 2016 ;

Hal 92 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sekelompok orang dimungkinkan membuat suatu perkumpulan, mengacu pada Peraturan Menkumham No. 6 Tahun 2016 sekelompok orang membuat suatu perkumpulan sepanjang untuk maksud dan tujuan tertentu dan tidak melanggar Undang-undang, Ketertiban Umum dan Kesusilaan, dan juga menurut ketentuan Pasal 1653 KUHPerduta perkumpulan sekelompok orang diperbolehkan ;

Menimbang, bahwa Majelis dengan berpijak pada pendapat dari Saksi Ahli I KETUT WESTRA ,SH.MH. yang diajukan pihak Penggugat menerangkan , bahwa Perkumpulan juga dapat mengambil alih perikatan-perikatan yang telah dibuat para anggotanya sebelum perkumpulan didirikan sepanjang perikatan-perikatan tersebut sesuai dan sama dengan maksud dan tujuan dari perkumpulan dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang , ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebelum PERKUMPULAN KEDONGANAN BEACH VILLAS berbadan Hukum dimana semua anggotanya memiliki tujuan yang sama yaitu untuk mengatur obyek yang sama(Villa Kedongananan Beach) , kepentingan yang sama yang telah dituangkan dalam perjanjian sehingga apabila ada sengketa terhadap anggota perkumpulan **maka yang bertindak keluar/kedalam dapat diwakili oleh Ketua Perkumpulannya yang dalam hal ini diwakili oleh Ketua Perkumpulan** yaitu JEAN PIERE SAVEKE ;

Menimbang , bahwa tentang dasar hukum dari masing-masing pihak Penggugat I maupun Penggugat II mewakili perusahaan maupun Perkumpulannya telah menjadi pokok perkara yang akan dibuktikan dipersidangan, oleh karena itu alasan eksepsi dimaksud tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai alasan keberatan (Eksepsi) tentang **SURAT KUASA PENGGUGAT I PRINSIPAL TIDAK SAH SECARA UNDANG-UNDANG , dengan alasan ;**

- Surat kuasa yang diberikan Penggugat I Prinsipal kepada Kuasa Hukum adalah termasuk kategori Surat Perjanjian sehingga harus ditandatangani di atas materai. Karena tidak ditandatangani Penggugat I Prinsipal di atas

Hal 93 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materai, maka Surat Kuasa tersebut tidak sah secara Undang-Undang, Karenanya Kuasa Hukum PENGGUGAT I Prinsipal tidak dapat bertindak untuk dan atas nama mewakili kepentingan PENGGUGAT I Prinsipal. Sehingga secara hukum jelas bahwa Kuasa Hukum Penggugat I Prinsipal tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan a quo, sebagaimana amanat Undang-Undang Bea Materai Nomor 13 Tahun 1985, pada Pasal 2 ayat 1 huruf a Jo. Pasal 7 angka 5 yang menyatakan:

Pasal 2 ayat 1 huruf a (Kutipan):

“Dikenakan Bea Materai atas Dokumen yang berbentuk :

- **Surat Perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata;**

Jo. Pasal 7 angka 5 (Kutipan):

“Pembubuhan tandatangan disertai dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga tandatangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel”.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1795 KUH Perdata, Pasal 123 HIR/147 RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA 2/1959, SEMA 5/1962, SEMA 01/1971, SEMA 6/1994) maka diatur eksistensi dari perspektif normatif dan praktik tentang Surat Kuasa Khusus yang berlaku dalam berperkara perdata di depan sidang pengadilan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR/147 RBg hanya menyebutkan syarat pokok saja mengenai surat kuasa khusus yaitu berbentuk tertulis atau akta sehingga tanpa perlu adanya penambahan syarat lain yang harus ditambahkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR/147 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA 2/1959, SEMA 5/1962, SEMA

Hal 94 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/1971, SEMA 6/1994) maka syarat formal dari surat kuasa khusus berorientasi kepada aspek:

1. Menyebutkan kompetensi relatif di Pengadilan Negeri mana kuasa tersebut dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa.
2. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat).
3. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak berperkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR/147 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA 2/1959, SEMA 5/1962, SEMA 01/1971, SEMA 6/1994) maka syarat formil surat kuasa khusus tersebut bersifat kumulatif sehingga apabila tidak dipenuhi salah satu syarat mengakibatkan surat kuasa khusus cacat formil sehingga dengan sendirinya kedudukan kuasa sebagai pihak formil mewakili pemberi kuasa tidak sah dan mengakibatkan gugatan yang ditandatangani kuasa menjadi tidak sah.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa khusus dalam perkara ini yaitu tertanggal 22 Maret 2016 dikaji dari bentuk formil surat kuasa khusus tersebut telah memenuhi syarat Pasal 123 ayat (1) HIR/147 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA 2/1959, SEMA 5/1962, SEMA 01/1971, SEMA 6/1994) yaitu berbentuk tertulis (*in writing*), kemudian telah menyebut adanya kompetensi relatif yaitu berperkara di Pengadilan Negeri Denpasar, kemudian telah menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat) yaitu **SYLVESTER SNIJDER**, sebagai **Penggugat I**, **PERKUMPULAN KEDONGANAN BEACH VILLAS**, sebagai **Penggugat II**, kemudian mengajukan gugatan kepada **PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS** sebagai: **TERGUGAT I**, **NI GUSTI AYU KADE SERIARI** sebagai: **TERGUGAT II** dan **ALLAN DIJAYA KELLER**, sebagai **TERGUGAT III** atau sebagai Para tergugat dan menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak berperkara yaitu gugatan tentang Wanprestasi.

Hal 95 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada aspek normatif dan praktik peradilan berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR/147 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA 2/1959, SEMA 5/1962, SEMA 01/1971, SEMA 6/1994) tentang syarat formal agar dianggap sah suatu surat kuasa khusus maka majelis berpendapat bahwa surat kuasa khusus Para penggugat yaitu tertanggal 22 Maret 2016 dikaji dari bentuk formil surat kuasa khusus tersebut telah memenuhi syarat Pasal 123 ayat (1) HIR /147 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA 2/1959, SEMA 5/1962, SEMA 01/1971, SEMA 6/1994) telah sah dan memenuhi syarat formal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis sependapat dengan pendapat dari Kuasa Hukum Para Penggugat dalam jawaban maupun repliknya yang menyatakan bahwa keberadaan meterai bukan merupakan syarat sahnya surat kuasa /dokumen, namun hanya sebatas bukti bahwa pajak dokumen telah dibayar , sebagaimana ketentuan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia No.13 Tahun 1985 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Para tergugat yang menyatakan **SURAT KUASA PENGGUGAT I PRINSIPAL TIDAK SAH SECARA UNDANG-UNDANG** tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi GUGATAN ERROR IN PERSONA (DISKUALIFIKASI IN PERSONA), dengan alasan yaitu :

- Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo mendalilkan PARA TERGUGAT pada intinya telah melakukan Ingkar janji (Wanprestasi) terhadap SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE;
- Bahwa sebagaimana dokumen SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT tersebut, PARA TERGUGAT merupakan pihak yang tidak memiliki kewajiban apapun terhadap perjanjian tersebut dan hanya sebatas memberi jaminan terhadap kewajiban Para Pembeli (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi)

Hal 96 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melakukan pembayaran terhadap PENGGUGAT I. Karenanya Para Pembeli (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) lah yang memiliki kewajiban kepada PENGGUGAT I, sebagaimana perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT Pasal 2 "Consideration" ayat 2.1 JO. Pasal 2.2 halaman 5;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi tersebut, ternyata telah menyangkut ranah pokok perkara yang harus dibuktikan dipersidangan. Oleh karena itu eksepsi dimaksud tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Para tergugat yang menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)** dengan alasan yang pada intinya dapat disimpulkan sebagai berikut : :

1. Bahwa. PARA TERGUGAT dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT tersebut tidak memiliki kewajiban sebagai Debitur untuk memenuhi pembayaran (prestasi) terhadap PENGGUGAT (Kreditur). Dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, TERGUGAT II adalah sebagai Penjamin, dan PARA PEMBELI (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) sebagai Debitur untuk melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT I ;
2. Bahwa Surat Kuasa dari PENGGUGAT I principal maupun Surat Kuasa PENGGUGAT II Prinsipal kepada Kuasa Hukumnya , tidak jelas dasar hukum gugatannya, apakah melakukan gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Kuasa untuk menggugat, juga hanya terhadap pelaksanaan SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT, sedangkan surat gugatan a quo terhadap SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE. , TERGUGAT III bukan PIHAK dalam Perjanjian "AGREEMENT TO RELEASE", karenanya tidak bisa dimintakan pertanggung jawaban terhadap Perjanjian tersebut ;

Hal 97 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Surat Kuasa Khususnya mendalilkan juga mengajukan gugatan kepada Pihak-Pihak lain yang terkait serta melakukan tindakan hukum lain.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi tentang gugatan Penggugat Kabur pada angka 1 dan 2 tersebut diatas, ternyata telah pula menyangkut ranah pokok perkara yang harus dibuktikan dipersidangan. Oleh karena itu eksepsi dimaksud tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi gugatan kabur pada angka 3 tersebut diatas Majelis dapat mempertimbangkan bahwa dalam hukum acara perdata dalam yurisprudensi ditentukan bahwa hanya pihak penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya. (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000,) oleh karena itu eksepsi dimaksud tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali uraian pertimbangan di atas, ternyata seluruh eksepsi Para Tergugat tersebut dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan WANPRESTASI atas pelaksanaan Perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT DAN AGREEMENT TO RELEASE .

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

Menurut dalil Para Penggugat bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena tidak melakukan pemasangan dan pendaftaran terhadap 2 (dua) sertifikat atas tanah Hak Milik (SHM) No.289 dan SHM 429 yang dijaminakan dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT keatas nama Penggugat II dan bahkan Para Tergugat juga telah melakukan WANPRESTASI terhadap

Hal 98 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II karena tidak melaksanakan Perjanjian Statement of Agreement (SA No. 1) dan Management AGREEMENT (MA) , berupa penolakan untuk memberikan hak Sewa 100 Tahun atau membaliknamakan tanah-tanah yang termasuk dalam fasilitas CA/NCA kepada Penggugat II dan menolak untuk memberikan 6 % Return of Investment (ROI) selama 3 tahun pertama kepada Penggugat II ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dengan mengatakan :

- Bahwa Perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dengan perjanjian STATEMENT of AGREEMENT (SA) NO.1 merupakan perjanjian yang berbeda dan tidak ada keterkaitannya .Para Penggugat mencampur adukkan terhadap perjanjian lain guna memperoleh keuntungan .Sehingga sangat tidak relevan jika Para Penggugat membawa-bawa perjanjian lain , selain PERJANJIAN SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE dalam gugatannya;
- Bahwa SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT ditandatangani antara Para Penggugat dengan Para Tergugat , dimana PENGGUGAT II secara pribadi (Para Pembeli) setuju untuk mengikatkan diri sebagai pihak dalam perjanjian tersebut sebagai PIHAK KEDUA yang mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran hutang sebesar 400.000.00 Euro (empat ratus ribu Euro) kepada PIHAK PERTAMA yaitu Penggugat I .Dalam perjanjian tersebut PARA TERGUGAT hanya sebagai Penjamin atas hutang Penggugat II secara pribadi (Para Pembeli) terhadap PENGGUGAT I dan bukan sebagai pihak yang memiliki hutang ;
- Bahwa tidak ada di dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT yang menyebutkan PARA TERGUGAT bersedia untuk membalik namakan kedua SHM tersebut keatas nama Penggugat II;
- Bahwa tidak terlaksananya pembebanan hak Tanggungan pada SHM No.289 dan SHM No.429 dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dikarenakan

Hal 99 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I telah gagal untuk menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan yang mana merupakan kewajiban dari PENGGUGAT I menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagaimana amanat Perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dalam pasal 2(Pertimbangan) Nomor 2.2.;

- Bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan secara benar PERJANJIAN AGREEMENT TO RELEASE. Hal yang disepakati dalam perjanjian tersebut hanya sebatas menyerahkan dan mengalihkan asli dari sertifikat Hak Milik kepada Notaris Eddy Nyoman Winartha, SH. dan bukan digunakan sebagai jaminan dari pelaksanaan SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT. Hal ini disebutkan dalam AGREEMENT TO RELEASE pada bagian Menimbang huruf b menyebutkan (Kutipan) :

“ Para pihak kedua bersama-sama telah meminta agar Notaris menyerahkan dan mengalihkan asli dari Sertifikat Hak Milik kepada Notaris Eddy Nyoman Winartha, SH. Berdasarkan dan sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dari perjanjian ini “;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi atas pelaksanaan Perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti Surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-25.4 dan bukti Saksi yaitu **EDDY NYOMAN WINARTA, SH.**, **HANS WOLF** dan **Saksi Ahli Drs. I KETUT WESTRA, SH. MH.** sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti surat berupa T-1 s/d III-1 sampai dengan T-1 s/d III-20 dan 1 (satu) orang Saksi bernama NURISA ;

Hal 100 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat maupun keterangan saksi-saksi tersebut, akan dipertimbangkan sepanjang relevan dengan pembuktian perkara ini, selebihnya akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan Para Penggugat dan Para Tergugat dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan atau ditolak;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 merupakan Akta Pendirian Perkumpulan Kedonganan Beach Villas No.14 , tertanggal 30 Maret 2016 yang keabsahannya telah dipertimbangkan dalam Eksepsi tersebut diatas yang membuktikan bahwa Perkumpulan Kedonganan Beach Villas atas Kompleks LIV semua anggotanya adalah para pemilik Villa dan para pemilik villa diwakili oleh Jean Piere Saveke sebagai pihak dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan Agreement To Release;

Menimbang, bahwa sesuai pula dengan pendapat dari saksi Ahli yang diajukan Penggugat bernama **DR. I KETUT WESTRA,SH.MH. memberikan pendapat** bahwa untuk Perkumpulan yang sudah berbadan Hukum maka kewenangan untuk bertindak mewakili kepentingan Perkumpulan dan anggota perkumpulan baik kedalam dan keluar dimiliki oleh Ketua Perkumpulan yang didasarkan dalam Anggaran Dasar Perkumpulan dan tidak dibutuhkan Surat Kuasa bagi Ketua Perkumpulan untuk mewakili kepentingan Perkumpulan dan hal ini tidak jauh berbeda dengan Konsep Perseroan Terbatas , Yayasan dan Koperasi , bahwa Perkumpulan juga dapat mengambil alih perikatan-perikatan yang telah dibuat para anggotanya sebelum perkumpulan didirikan sepanjang perikatan-perikatan tersebut sesuai dan sama dengan maksud dan tujuan dari perkumpulan dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang , ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis menilai bahwa walaupun perkumpulan tersebut dibentuk sesudah dibuat perjanjian

Hal 101 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Snijder Sattlement Agreemen maupun Agreement To Release dan oleh karena Perkumpulan tersebut sudah berbadan hukum dan didirikan untuk tujuan yang sama serta untuk kepentingan semua anggotanya terkait dengan kepemilikan, pengelolaan dan pemeliharaan komplek LIV atau Kedonganan Beach Villas maka JEAN PIERE SAVEKE yang ditunjuk sebagai Ketua Perkumpulan dalam melakukan perbuatan Hukum beralasan hukum dapat mewakili perkumpulan baik diluar maupun diluar Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-2, P-3, P-4, merupakan foto copy dari foto copy yang dipersidangan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya, namun oleh karena terhadap bukti P-2, P-3 dan P-4 tersebut berkaitan dengan bukti-bukti lainnya sehingga dapat dipertimbangkan lebih lanjut sebagai berikut :

Bukti P-2 adalah tentang Akta Pendirian PT. Snijder Vastgoed B.V yang didirikan berdasarkan Hukum Belanda berkedudukan di Wildervank, Hamintee Veendam Belanda, yang dalam hal ini Sylvester Snijder disamping bertindak untuk diri sendiri juga bertindak selaku Direktur yang mewakili perusahaan dalam melakukan perbuatan hukum, kedudukan Penggugat I berkaitan dengan bukti P-3 (Loan Agreement) yang dibuat tertanggal 12 Juni 2007 di Negeri Belanda yang membuktikan adanya hutang piutang antara Snijder Vastgoed B.V. sebagai Kreditur dengan Bali Prestigious Properties Limited (BPP) dan BVI Holding, Crownmark International Limited sebagai Debtur sebesar 600.000 Euro dengan bunga sebesar 12 % pertahun, dan Ni Gusti Ayu Kade Seriari, sebagai Penjamin, dengan jaminan 22 Sertifikat atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari;

Menimbang, bahwa bukti P-4 yang surat aslinya sama dengan bukti T.1 s/d III.8 tentang FOUNDING SHAREHOLDERS AGREEMENT (Perjanjian Pemegang Saham) perusahaan Crownmark International Limited dimana ALLAN DJAYA KELLER (ADK) dan HANS GEORGE KURT WOHL (HGKW), masing-masing sebagai pendiri dan pemilik saham dari perusahaan BVI " Crownmark International Limited ";

Hal 102 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa Putusan Sela Pengadilan Tinggi Denpasar No.106 /PDT/2012 /PT.Denpasar yang membuktikan bahwa pernah terjadi sengketa Hukum antara Penggugat I/Pembanding dengan : 1. CROWN MARK INTERNATIONAL LIMITED , sebagai Tergugat I /Terbanding I ,2. BALI PRESTIGIOUS PROPRTIES LIMITED sebagai Tergugat II /Terbanding II , 3. NI GUSTI AYU KADE SERIARI , sebagai Tergugat III/Terbanding III , 4. I PUTU NGURAH ARYANA , Pejabat Notaris , sebagai Turut Tergugat I /Turut Terbanding I dan 5. HANS WOHL , sebagai Turut Tergugat II/Turut Terbanding II mengenai WANPRESTASI atas perjanjian hutang (Loan Agreement) tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat di Negeri Belanda dan Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No.26/2007 tanggal 21 Juni 2007 yang dibuat oleh Notaris Ngurah Aryana, dengan amar putusan “ Menguatkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 Maret 2011 ,Nomor 133/Pdt.G/2016 /PN-Dps,yang dalam amar putusannya menyatakan :

- Menerima Eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Sela Pengadilan Tinggi No.106 /PDT/2012 /PT.Denpasar yang telah menguatkan putusan Sela Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 Maret 2011 ,Nomor 133/Pdt.G/2016 /PN-Dps telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa bukti P-6 tersebut adalah tentang perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT (Perjanjian Penyelesaian Snijder) yang membuktikan bahwa Sylvester Snijder (Penggugat I), NI GUSTI AYU KADE SERIARI (Tergugat II) dan ALLAN DJAYA KELLER (Tergugat III) serta Para pembeli Villa (Penggugat II)telah bersepakat untuk :

- Melepaskan dan menghapuskan semua tuntutan dimasa lalu atau masa yang akan datang yang menyangkut BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED, CROWNMARK INTERNATIONAL LIMITED dan semua ahli waris , pemegang

Hal 103 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saham ,Direksi ,Komisaris,Pejabat ,Karyawan ,Agen , penerus dan penerima

hak dari BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES LIMITED, CROWNMARK INTERNATIONAL LIMITED dan Pihak KEDUA ;

- Para Pembeli Villa (Penggugat II) setuju untuk membayar hutang kepada Penggugat I dengan jumlah keseluruhan 400.000 Euro kepada Snijder yang dilakukan dalam 4 (empat) tahap pembayaran ;
- **Jaminan.** Ayu setuju untuk memberikan hipotek (hak tanggungan) yang diatur menurut hukum Indonesia atas sertifikat yang membuktikan kepemilikan tanah dan bangunan yang dinyatakan sebagai SHM 289 (Villa1007) dan SHM 429 (Villa 3006) untuk memberikan jaminan keamanan terbatas terhadap kewajiban Pembeli untuk melakukan Pembayaran. Baik Ayu, Allan, atau PT LIV tidak memiliki tanggung jawab pribadi untuk melaksanakan kewajiban Pembeli di luar kewajiban yang dinyatakan di dalam hak tanggungan semua biaya, beban dan pengeluaran sehubungan dengan pengenaan Hak Tanggungan dan pencabutan Hak Tanggungan setelah pelaksanaan Pembayaran akan ditanggung oleh Pihak Pertama. Hak Tanggungan akan dicabut oleh Pihak Pertama setelah pelaksanaan Pembayaran Keempat dan Pihak Pertama wajib melaksanakan setiap dan semua dokumen dan mengambil setiap dan semua tindakan yang diperlukan untuk menegaskan pencabutan tersebut sebagaimana diperlukan menurut hukum Indonesia atau kebijakan pejabat pemerintah atau notaris manapun. Sebelum Pembayaran Keempat, Notaris Eddy Winarta akan memegang sertifikat bukti kepemilikan lahan dan bangunan dengan tunduk pada Hak Tanggungan tersebut ;

Menimbang,bahwa Para Penggugat dalam perkara aquo mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap pelaksanaan perjanjian Snijder Settlement Agreement tersebut karena tidak melakukan pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan terhadap 2 (dua) buah sertifikat atas tanah Hak Milik

Hal 104 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) No.289 dan SHM 429 yang dijamin dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT keatas nama Penggugat II ;

Menimbang, bahwa pada hakekatnya perbuatan wanprestasi adalah : tidak melaksanakan perjanjian sama sekali , melaksanakan tetapi tidak tepat waktu, melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan , Debetur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Konkretnya, perbuatan wanprestasi lahir dari bangun adanya perjanjian. Tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya ;

Menimbang, bahwa adapun Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan telah di amanatkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, pada Pasal 10 ayat 1 yang menyatakan (Kutipan);

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.” ;

Menimbang, bahwa dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) dari pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut antara lain disebutkan bahwa (kutipan):

- Sesuai dengan sifat aksesoir dari hak tanggungan pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang dapat menimbulkan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dibuat dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati bukti P-6 tersebut (**Perjanjian SNIJDER STATEMENT AGREEMENT) tersebut diatas , dimana dalam Pasal 2 (PERTIMBANGAN) NOMOR 2.2 menyatakan :**

Hal 105 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Semua biaya , beban dan pengeluaran sehubungan dengan pengenaan Hak Tanggungan dan pencabutan Hak Tanggungan setelah pelaksanaan pembayaran akan ditanggung oleh Pihak **PERTAMA “ (Penggugat I) ;**

Menimbang, bahwa berdasarkan paparan dari pada isi perjanjian tersebut diatas maka Majelis berpendapat bahwa tidak ada tersirat dalam perjanjian tersebut yang mewajibkan bagi pihak Tergugat untuk melakukan pemasangan Hak Tanggungan pada SHM No.289 dan SHM No. 429 dalam **SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT** tersebut , di dalam SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT tersebut menyebutkan Pihak Tergugat II hanya berkewajiban memberi jaminan terhadap kewajiban Para Pembeli (PARA PEMILIK VILLA secara pribadi) untuk melakukan pembayaran terhadap PENGGUGAT I ;

Menimbang, bahwa dari saksi yang diajukan PARA Penggugat bernama **Saksi EDDY NYOMAN WINARTA,SH.(Notaris)** menerangkan bahwa saksi tersebut mengetahui Tergugat II sampai saat ini tidak melakukan pemasangan dan pendaftaran terhadap 2 (dua) sertifikat atas tanah Hak Milik (SHM) No.289 dan SHM 429 yang dijamin dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT karena Tergugat II Ni Gusti Ayu Kade Seriari belum menandatangani minuta Akta-akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah SHM No. 289 dan SHM 429 tersebut sehingga Notaris tidak bisa memproses pemasangan Hak Tanggungan atas tanah tersebut , Bahwa seharusnya kewajiban pemasangan Hak Tanggungan tersebut dilakukan seketika itu pada waktu tanda tangan pengakuan hutang dan pengakuan hutang belum ditanda tangani oleh para pihak karena ada peristiwa yang terjadi waktu itu dimana sertifikat yang dijadikan jaminan masih dalam pemblokiran oleh Snijder karena masih ada dalam sengketa , namun dalam keterangannya yang lain Saksi EDDY NYOMAN WINARTA , SH. menerangkan bahwa Ni Gusti Ayu Kade Seriari dan Allan Dijaya Keller tidak pernah menolak untuk tanda tangan , hanya bilang harganya murah untuk 2 buah Villa dari pada nilai obyek APHT yang disepakati jauh lebih besar tapi saksi tidak merespon; dan saksi

Hal 106 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut juga menerangkan bahwa pada tanggal 14 Agustus 2016 saksi pernah email kepada para pihak bahwa Hak Tanggungan tidak jalan, karena ada ketentuan dari Pemda Badung yang menyebutkan bahwa kalau ada pihak asingnya dalam hak Tanggungan tidak diperbolehkan;

Menimbang, bahwa oleh karena keterangan dari saksi EDDY NYOMAN WINARTHA tersebut antara keterangannya yang satu dengan keterangannya yang lain ternyata tidak saling mendukung, yang walaupun dari keterangan Saksi yang diajukan pihak tergugat yaitu Saksi NURISA, membenarkan keterangan dari saksi EDDY NYOMAN WINARTHA, SH. tersebut sepanjang mengenai keterangan saksi yang menerangkan bahwa, Hak Tanggungan tidak dapat diproses oleh Notaris karena Tergugat II selaku pemilik atas tanah tersebut sampai saat ini belum menandatangani dokumen untuk pemasangan Hak Tanggungan, namun Saksi NURISA memberikan pula keterangan yang lain yang menerangkan bahwa saksi mengetahui E-mail dari Notaris Edy Nyoman Winata, SH yang menyebutkan bahwa tidak ada Akta Hak Tanggungan yang harus ditandatangani oleh Ni Gusti Ayu Kade Seriari karena tidak pernah dipersiapkan oleh Sylvester Snijder dan Para Pembeli dan Saksi tersebut menerangkan pula mengetahui adanya E-Mail dari Kuasa hukum Penggugat saat itu yang menyebutkan bahwa "tidak ingin adanya Hak Tanggungan karena biaya mahal;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi –saksi tersebut diatas Majelis dapat menyimpulkan bahwa tidak terlaksananya proses pemasangan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 289 dan SHM 429 tersebut hingga saat ini tidak semata-mata merupakan kewajiban bagi pihak Tergugat saja untuk memenuhinya, namun pihak Penggugat juga harus berperan aktif dalam menyiapkan draft Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai pihak yang berkewajiban terhadap hal tersebut. Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan

Hal 107 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena tidak melakukan pemasangan dan pendaftaran terhadap 2 (dua) sertifikat atas tanah Hak Milik (SHM) No.289 dan SHM 429 yang dijaminakan dalam perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT tersebut , oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa permasalahan selanjutnya yang perlu dibuktikan dari dalil gugatan Para Penggugat tersebut adalah apakah benar Para Tergugat melakukan WANPRESTASI terhadap Penggugat II karena tidak melaksanakan Perjanjian Statement of Agreement (SA No. 1) dan Management AGREEMENT (MA) , berupa penolakan untuk memberikan hak Sewa 100 Tahun atau membaliknamakan tanah-tanah yang termasuk dalam fasilitas CA/NCA kepada Penggugat II dan menolak untuk memberikan 6 % Return of Investment (ROI) selama 3 tahun pertama kepada Penggugat II ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut dimana Para Penggugat dalam dalil gugatannya maupun dalam Repliknya mengakui bahwa Penggugat II telah mendaftarkan gugatan Wanprestasi tersendiri atas pelaksanaan SA No.1 dan Management Agreement di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar , dengan Nomor Registrasi perkara No.189/PDT.G/2016 tertanggal 17 Maret 2016 , namun dalam perkara aquo Para Penggugat dalam posita gugatannya telah mencampur adukkan tuntutan Wanprestasi terhadap perjanjian Snijder Settlement Agreement , perjanjian Agreement To Release dengan perjanjian SA No.1 dan Management Agreement sedangkan isi dari masing-masing perjanjian tersebut masing-masing berbeda , didalam Perjanjian Management Agreement (MA) dan Statement of Agreement (SA No.1) , para pihaknya adalah para pemilik Villa dengan PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS , tentang pengelolaan Villa yang ada pada Kompleks LV , dikelola untuk bisnis yaitu untuk disewakan, dimana pemilik Villa menyerahkan kepada PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS untuk disewakan , dan berdasarkan Bukti T-I s/d III 12 ternyata pula bahwa gugatan

Hal 108 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Penggugat terhadap perjanjian SA No.1 dan Management Agreement tersebut dalam perkara perdata No. 189/PDT.G/2016 telah diputus berdasarkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 25 Juli yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dalam amarnya menyatakan “ Menolak Gugatan Penggugat yang diajukan secara Perwakilan Kelompok dan memerintahkan Penggugat untuk menghentikan perkara tersebut “ ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara aquo Statement of Agreement (SA No.1) dan Management Agreement (MA) bukan menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo dan demi untuk menghindari pertentangan antara putusan yang satu dengan lainnya , maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan lebih jauh tentang dalil gugatan Penggugat tersebut oleh karenanya harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil gugatannya Para Penggugat maupun dalam Repliknya mendalilkan bahwa dalam perjanjian Snijder Settlement Agreement Penggugat I dan Para Tergugat menarik Penggugat II sebagai pihak penanggung pembayaran utang para Tergugat kepada Penggugat I yang nilainya sejumlah 400.000 Euro dengan menjanjikan dua bidang tanah milik Tergugat II dijadikan sebagai jaminan utangnya yaitu SHM No.289 dan SHM No.429 yang terletak di Komplek LIV ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut para Penggugat membantah dengan menyatakan bahwa yang mempunyai hutang kepada Penggugat I adalah BALI PRESTIGIOUS PROPERTIES (BPP) sehingga Para Tergugat tidak mempunyai kewajiban untuk membayar hutang kepada Penggugat I ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi yang diajukan Penggugat yaitu Hans wolf menerangkan mengenai latar belakang adanya hutang tersebut awalnya berasal dari adanya hubungan hukum pencarian Investor yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah lelang yang diselenggarakan oleh Bank Artha Graha sekitar Tahun 2004 dimana kemudian Penggugat I tertarik untuk menanam modalnya kemudian tanah tersebut diatas namakan Tergugat II karena Tergugat II

Hal 109 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah istri dari Tergugat III dan Tergugat II adalah sebagai seorang Warga Negara Indonesia .Disaat hampir bersamaan Tergugat III juga mencari Investor lain dan kemudian Investor lain tersebut bersama dengan Tergugat III membentuk suatu perusahaan di Britis Virgin Island yang dinamakan Bali Prestigious Properties Limited (BPP) dan tanpa sepengetahuan Penggugat I Para Tergugat memecah tanah tersebut dalam bentuk Kavling , membentuk suatu proyek Villa dan menjualnya kepada Penggugat II secara pribadi telah menjual tanah Investasinya kepada Penggugat II secara perorangan dan ternyata diketahui bahwa Tergugat II dan Tergugat III memiliki hutang dengan David Krett dan tanpa seijin Penggugat I secara diam-diam menggunakan tanah komplek LIV sebagai Jaminan , sehingga pada saat Tergugat III tidak mampu melunasi hutangnya ,David Krett kemudian mengajukan gugatan dan mengajukan pemblokiran tanah pada komplek LIV , yang pada saat itu sebagian besar di beli oleh Penggugat II , bahwa atas sengketa tersebut , Tergugat II dan Tergugat III kemudian sepakat membuat kesepakatan damai dengan David Krett dan bersedia membayar hutangnya antara lain Pembayaran sebesar 600.000 Euro dibayarkan dari pinjaman kepada Snijder (Penggugat I) dan sudah dibayarkan sejumlah Rp 200.000 Euro dan sisanya masih sebesar 400.000 Euro , keterangan Saksi ini belum mempunyai nilai pembuktian karena sesuai hukum acara perdata satu saksi bukan saksi (Unnus tetis Nullus testis) dan harus didukung oleh alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat III tidak mau lagi membayar hutangnya maka kemudian Penggugat I mengajukan gugatan kepada Penggugat II dan III di Pengadilan Negeri Denpasar (bukti T.I s/d III -11 B) dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Bukti T.I s/d III -11 C) dimana Snijder , sebagai Penggugat I dengan . CROWN MARK INTERNATIONAL LIMITED , sebagai Tergugat I/Terbanding I , 2. BALI PRESTIGIOUS PROPRTIES LIMITED sebagai Tergugat II /Terbanding II sebagai Tergugat II /Terbanding II , 3. NI GUSTI AYU KADE SERIARI , sebagai Tergugat III/Terbanding III , 4. I PUTU NGURAH ARYANA , Pejabat Notaris ,

Hal 110 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Turut Tergugat I /Turut Terbanding I dan 5. HANS WOHL dan telah diputus berdasarkan putusan Sela Pengadilan Tinggi Denpasar (bukti P-5) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap , yang dalam amar putusannya menguatkan putusan Sela Pengadilan Negeri Denpasar No.133/Pdt.G/2011/PN-DPS , tanggal 22 Maret 2011(bukti T-1s/d III 11 B) yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati alasan yang menjadi dasar pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.133 /Pdt /2011/PN-Dps yang termuat dalam halaman 88 dapat dikutip sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa dasar gugatan Penggugat adalah Wanprestasi terhadap pelaksanaan Akta No. 26 Tahun Tahun 2007, karena Akta No.26 Tahun 2007 merupakan perjanjian Accesoir dari perjanjian pokoknya (perjanjian tanggal 12 Juni 2007) , dimana dalam pasal 7 ayat (4) nya disebutkan hukum yang berlaku adalah hukum Belanda dan apabila terjadi perselisihan dan / atau perjanjian-perjanjian selanjutnya yang berkaitan dengan perjanjian ini diselesaikan di Pengadilan Negeri Groningen (Belanda), dengan demikian maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mengakhiri sengketa saling gugat menggugat antara Para Penggugat dan Para Tergugat maka para pihak telah sepakat antara bulan Oktober 2013 dan November 2013 membuat kesepakatan baru yang dituangkan dalam Snijder Settlement Agreement (P-6) dan Agreement To Release (P-8) yang antara lain menghapuskan seluruh pertanggung jawaban yang lahir dari perjanjian-perjanjian sebelumnya (termasuk perjanjian Loan Aggrement dan Akta No.26 Tahun 2007) terhadap kedua belah pihak (Penggugat I dan termasuk BPP dan Crownmark) ;

Hal 111 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apabila Para Penggugat dalam perkara aquo menilai bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan akibat dari wanprestasi yang telah dilakukan para Tergugat tersebut Para Penggugat menuntut pembatalan terhadap perjanjian Snijder Settlement Agreement dan menuntut ganti rugi segala biaya-biaya telah dikeluarkan termasuk perjanjian hutang tanggal 12 Juni 2007 dan perjanjian pengakuan hutang dengan jaminan Akta No.26 Tahun 2007 yang diperhitungkan sebagai hutang pokok para Tergugat masih tersisa sejumlah 265.000 Euro maka tentang tuntutan tersebut adalah tidak beralasan hukum dengan pertimbangan bahwa apabila hutang dalam Akta No.26 Tahun 2007 tersebut masih dipermasalahkan menjadi sengketa maka Majelis akan mengacu kembali pada putusan Sela Pengadilan Tinggi Denpasar No.106 /PDT/2012 /PT.Denpasar yang telah menguatkan putusan Sela Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 Maret 2011 ,Nomor 133/Pdt.G/2016 /PN-Dps yang telah mempunyai kekuatan hukum Tetap tersebut yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa apabila terjadi perselisihan dan / atau perjanjian-perjanjian selanjutnya yang berkaitan dengan perjanjian ini maka diselesaikan di Pengadilan Negeri Groningen (Belanda), dengan demikian maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti P-7 adalah merupakan foto copy dari foto copy yang dipersidangan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya , terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim berpedoman pada Putusan MARI tanggal 14 April 1976 No.701K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa fotocopi dari fotocopi yang tidak secara sah sesuai dengan aslinya maka merupakan surat bukti yang tidak sah, oleh karenanya maka bukti P-7 tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti P-8 adalah tentang AGREEMENT TO RELEASE (Perjanjian Pembebasan yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana,SH. yang ditandatangani oleh masing-masing pemilik Villa yaitu : 1. Snijder Vastagoed BV dan Sylvester Snijder, 2. Ni Gusti Ayu Kade Seriari, 3.Jean Piere Saveke 4. Ai Lin Pow ,5.Jurgen Hubertus Gerardus Johanes Swinckles ,6. Eric Tesson ,7. Gordon

Hal 112 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pirie, Minal Dhulasia, David Ernes Jones, Cheryl Ann Beck Garry John Beck, Erwin Groenneweg, Robert John Jenkins, Jonathan Clay Dunn, Alexander Kustovskiy, Suryana Sofyan, Jose Luis Gasco ravesdo, Daniel Polidano yang meminta kepada Notaris I PUTU NGURAH ARYANA untuk menyerahkan seluruh asli sertifikat tanah yang terdapat dalam kompleks Kedonganan kepada Notaris Eddy Nyoman Winartha, SH.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. menerangkan bahwa Saksi telah menerima seluruh SHM Asli milik Tergugat II yang pada awalnya dititipkan di Kantor Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH.;

Menimbang, bahwa Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH. sebagai pihak Pertama yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut ternyata tidak pernah melakukan tuntutan Hukum terhadap Tergugat I sebagai pihak Kedua dalam perjanjian tersebut, sehingga tidak ada Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, sedangkan Tergugat III tidak ikut sebagai pihak dalam perjanjian Agreement To Release tersebut sehingga tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya dalam memenuhi perjanjian tersebut dan walaupun ada tuntutan hukum maka pihak Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH sebagai pihak Pertama yang berhak mengajukan gugatan apabila terjadi Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Para Tergugat melakukan Wanprestasi terhadap AGREEMENT TO RELEASE;

Menimbang, bahwa dari seluruh rangkaian pertimbangan tersebut di atas maka para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap SNIJDER SETTEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE oleh karenanya maka Tuntutan Para Penggugat dalam petitumnya yang ke-3 (tiga) tidak beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat pada petitum ke-3 ditolak, dan oleh Majelis Hakim Petitum dimaksud dinilai sebagai petitum pokok

Hal 113 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari gugatan Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat pada petitum ke-2,3,,6,7,8, yang untuk mengabulkan atau menolaknya sangat bergantung pada petitum ke-3 tersebut, tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh dan patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang ke-4 yaitu agar menyatakan perjanjian SNIJDER SETTLEMENT AGREEMENT dan AGREEMENT TO RELEASE dibatalkan tidaklah beralasan hukum oleh karena Para Tergugat tidak terbukti melakukan wanprestasi terhadap perjanjian Snijder Settlement Agreement dan Agreement To Reliase tuntutan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan penggugat pada petitum gugatan point ke-5 yang menuntut supaya **Menyatakan SAH dan BERTHARGA SITA JAMINAN (Conservatoir Beslag)** atas 2 (dua) bidang tanah sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik No. 289, Seluas 264 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur No. 233/Kedonganan/2006, tanggal 21 Juni 2006, atas nama NI GUSTI AYU KADE SERIARI (TERGUGAT II), yang terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;
- b. Sertifikat Hak Milik No. 429, Seluas 435M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur No. 381/Kedonganan/2008, tanggal 04 September 2008, atas nama NI GUSTI AYU KADE SERIARI (TERGUGAT II), yang terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;

Tidak beralasan hukum karena terhadap obyek sengketa tidak dilakukan penyitaan ((CB) dan penggugat tidak pula dapat membuktikan adanya kekhawatiran bahwa selama proses persidangan berlangsung Para tergugat akan mengasingkan tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan di atas, sebagai syarat untuk dapat dikabulkannya suatu permohonan sita jaminan dan berhubung dengan itu, maka gugatan penggugat pada petitum ke-5 tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Hal 114 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat pada petitumnya yang ke 9 dapat dipertimbangkan bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, telah ternyata terhadap ketentuan pasal 180 HIR /Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.3 Tahun 2000 Yo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 4 Tahun 2001 tentang permasalahan Putusan serta merta belum sepenuhnya terpenuhi maka tuntutan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voerraad) meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terhadap alat-alat bukti sebagaimana telah dipaparkan di atas, majelis telah dapat memecahkan segala persoalan dalam gugatan Para Penggugat tersebut, maka tidak ada urgensinya lagi untuk mempertimbangkan alat-alat bukti lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa jika ditelusuri uraian pertimbangan di atas, ternyata bahwa gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg, pihak Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan patut dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan putusan MARI tanggal dan peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.321.000,-(Satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Hal 115 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : SELASA, tanggal 6 DESEMBER 2016, oleh kami **IDA AYU NYOMAN ADNYA DEWI,SH.MH.** selaku Hakim Ketua Majelis, **I DEWA GEDE SUARDITHA,SH.MH, S.H. M.H.** dan **MADE SUKERENI , S.H., M.H.** masing-masing selaku Hakim-Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : SELASA, tanggal 13 DESEMBER 2016 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota **I WAYAN SUKANILA,SH.** dan **MADE SUKERENI,SH.,MH** dan dibantu oleh **I MADE SUKARMA ,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat ;

HAKIM KETUA MAJELIS:

Ttd.

IDA AYU NYOMAN ADNYA DEWI,SH.MH. ,

HAKIM ANGGOTA I:

Ttd.

I WAYAN SUKANILA,SH.MH.

HAKIM ANGGOTA II:

Ttd.

MADE SUKERENI,SH,MH.

PANITERA PENGGANTI:

Ttd.

I MADE SUKARMA,SH.

Hal 116 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara:

| | | |
|------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran Gugatan | Rp. | 30.000,- |
| 2. Biaya proses..... | Rp. | 50.000,- |
| 3. Biaya Panggilan..... | Rp. | 610.000,- |
| 4. Pemeriksaan Setempat..... | Rp. | 600.000,- |
| 5. PNBP Relas Panggilan..... | Rp. | 20.000,- |
| 6. Materai..... | Rp. | 6.000,- |
| 7. Redaksi Putusan..... | <u>Rp.</u> | <u>5.000,-</u> |
| Jumlah..... | Rp. | 1.321.000,- |

(Satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan I :

Dicatat disini bahwa pada hari Jumat, tanggal 23 Desember 2016 Para Penggugat melalui Kuasanya bernama : DESY EKA WIDYANTARI, SH.,MH, mengajukan upaya hukum banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps tertanggal 13 Desember 2016 ;

Panitera Pengganti,

I MADE SUKARMA, SH.

Hal 118 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps



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

Hal 119 dari 117 Putusan Nomor 289/Pdt.G/2016/PN Dps