



PUTUSAN

Nomor : 417/Pdt. G / 2016 / PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- **Brett Anthony Coad**, Laki-laki, Lahir di Waga-waga pada tanggal 24 Januari 1963, Wiraswasta, Warganegara Australia, Alamat asal di 36 Reid street, Fitzroy North 3068 Melbourne Australia, Pemegang Pasport No. N1191535, untuk sementara tinggal di Villa Alu Bali Nomor 6, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, Selanjutnya disebut **Penggugat I:**
- **Seher Sozan**, Wanita, Wiraswasta, Warganegara Australia, Alamat asal di 36 Reid street, Fitzroy North 3068 Melbourne Australia, Pemegang Pasport No. M1189647, untuk sementara tinggal di Villa Alu Bali Nomor 6, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, Selanjutnya disebut **Penggugat II:**  
dalam perkara ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan Kuasa Khusus kepada **Poppy Eunike Nany Kustiani SH., M.Kn** dan **Nur Abidin, SH.**, Para Advokat dan Konsultan hukum dari Kantor Legal Consultant “ Indo Gateway ” beralamat kantor di Jalan Raya Semer, Pertokoan Kencana Indah II / R4, Br. Semer, Kerobokan, Kuta - Badung - Bali., berdasarkan surat kuasa khusus yang dibuat di Badung tertanggal 28 September 2015 Nomor: Hal 1 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN Dps



001/ SK/ IGW / PDT/ XI/ 2015, selanjutnya disebut sebagai

**Para Penggugat;**

**M e l a w a n:**

- **Peter Frawley** (Pemilik Villa 1) Laki-laki, Wiraswasta, Warganegara Australia, Alamat di Villa Alu Bali Nomor 1, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, selanjutnya disebut

**Tergugat I;**

- **Jacquieine Patricia Mavian** (Pemilik Villa 3) Wanita, Wiraswasta, Warganegara Inggris, Alamat di Villa Alu Bali Nomor 3, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, selanjutnya disebut **Tergugat II;**

- **Gary John Caulfield** (Pemilik Villa 4) Laki-laki, Wiraswasta, Warganegara Australia Alamat di Villa Alu Bali Nomor 4, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, selanjutnya disebut sebagai

**Tergugat III;**

- **Carole Tinney** (Pemilik Villa 5) Wanita, Wiraswasta, Warganegara Australia, Alamat di Villa Alu Bali Nomor 5, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, selanjutnya disebut **Tergugat IV;**

- **Steven Rose** (Pemilik Villa 7) Laki-laki, Wiraswasta, Warganegara Australia, Alamat di Villa Alu Bali Nomor 7, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, selanjutnya disebut **Tergugat V;**

- **Lewis Martin Norman**, Laki-laki, Wiraswasta, Warganegara Australia, beralamat di Rumah Gadang, Jalan Raya Tumbak Bayuh, Pererenan, Badung, dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT ACMN Indo International, selanjutnya disebut

**Tergugat VI;**

*Hal 2 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- **Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH.,** Wanita, Wiraswasta, Warganegara Indonesia berkedudukan di Jalan Kenyeri no. 4A Tabanan - Bali – Indonesia, selanjutnya disebut **Tergugat VII**;

- **Notaris Ketut Neli Asih, SH.,** Wanita, Wiraswasta, Warganegara Indonesia berkedudukan di Jalan Nakula no. 8 Legian, Kuta, Badung, selanjutnya disebut **Tergugat VIII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

Telah membaca bukti - bukti surat yang diajukan di persidangan ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dipersidangan ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 9 Juni 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 10 Juni 2016, di bawah register perkara nomor: 417/Pdt.G/2016/PN.Ds. pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

#### **I. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN:**

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Para Tergugat melalui pertanggungjawaban perdata Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo. 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

#### **II. OBYEK GUGATAN :**

- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 1, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;

*Hal 3 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 3, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 4, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 5, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 7, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;

### III. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM :

1. Bahwa semula berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 11 tanggal 15-01-2002 jo Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 15 tanggal 08-11-2004, yang dibuat Notaris Evi Susanti Panjaitan, SH., / Tergugat VII, disepakati PT ACMN Indo International yang memberikan kuasa kepada Lewis Martin Norman / Tergugat VI, telah menyewa dari I Made Suda, tanah yang sekarang dikenal dengan Alu Bali Villa sampai tanggal 08-03-2031;
2. Bahwa selanjutnya atas tanah yang telah disewanya tersebut, PT ACMN Indo International yang memberikan kuasa kepada Lewis Martin Norman / Tergugat VI, membangun beberapa unit villa untuk disewakan kepada

*Hal 4 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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

pemilik villa yang sekarang sebagai (villa owner), yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak, No.91 tanggal 31-07-2012, yang dibuat di Notaris Ketut Neli Asih, SH / Tergugat VIII, Penggugat I dan Penggugat II telah menerima pemindahan dan penyerahan hak sewa dan jual beli antara lain :

- Bangunan seluas  $\pm$  270 M2
- Tanah seluas  $\pm$  745 M2
- Aset – Aset (daftar terlampir)

4. Bahwa berdasarkan Akta No. 91 tersebut telah jelas dan tegas disebutkan atau dinyatakan, antara lain :

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik sah hak sewa atas tanah dan bangunan serta aset yang telah disebutkan diatas, sehingga segala kerugian dan keuntungan menjadi beban dan tanggungjawab Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II juga berhak membuat bangunan baru, merubah, menambah, memperbaiki, merenovasi serta peruntukannya atas aset tersebut;
- Bahwa atas aset yang dimiliki Penggugat I dan Penggugat II tersebut, berhak untuk mengalihkan (menyewakan) dan/atau tidak menyewakannya lagi kepada pihak lain;

5. Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai Bulan April Tahun 2016 (37 bulan), yang dapat kami rinci sebagai berikut :

*Hal 5 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Tergugat I, sebesar Rp. 14.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp. 21.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 777.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp. 14.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp. 21.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp. 21.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 777.000.000,-

Total = Rp. 3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

6. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini masih menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;
7. Bahwa sampai saat ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, tidak melakukan pembayaran sebagaimana rincian diatas;
8. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II menderita kerugian baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

- Kerugian ganti rugi penggunaan asset yang belum dibayarkan sebagaimana rincian diatas dengan Total = Rp. 3.367.000.000,-

Hal 6 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps





- Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjalankan sendiri kedudukannya dalam menuntut hak-hak tersebut, di mana Penggugat I dan Penggugat II terpaksa harus menggunakan jasa konsultan hukum dan/atau Advokat selama menangani perkara *a quo*, maka sepatutnya Para Tergugat juga harus dibebani untuk membayar honorarium konsultan hukum dan/atau advokat tersebut, yang selama ini berjumlah sebesar :  
Rp.500.000.000,-

Sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar : Rp. 3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Kerugian Immateriil :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percara diri dan nama baik Penggugat I Dan Penggugat II, serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat I Dan Penggugat II merasa rugi waktu, tenaga dan fikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

9. Bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, terbukti dan meyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah wajar bila semua kerugian yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II

*Hal 7 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



dibebankan secara tanggung renteng kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

11. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari dan menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta ada dugaan kuat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini pula Penggugat I dan Penggugat II mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita terlebih dahulu, atas harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, baik barang-barang bergerak dan tidak bergerak miliknya, beserta ;

- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 1, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 3, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 4, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 5, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung,

*Hal 8 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550

M2 ;

- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 7, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;

12. Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon secara tanggung renteng dihukum atau membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Bahwa Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, ditarik untuk ikut dalam perkara ini adalah karena sebagai pihak dan/atau tempat dibuatnya perjanjian-perjanjian diatas;

14. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat I dan Penggugat II, mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

15. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan sesuai hukum.

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA DAN MENYIDANGKAN PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT :  
DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

*Hal 9 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita atas :harta kekayaan Para Tergugat baik barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat, beserta ;

- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 1, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 3, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 4, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 5, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 7, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);

*Hal 10 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara ini;
5. Menyatakan sah Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak, No.91 tanggal 31-07-2012, yang dibuat di Notaris Ketut Neli Asih, SH adalah sah menurut hukum
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan pembayaran atas penggunaan asset milik Penggugat I dan Penggugat II;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil;  
Materiil sebesar Rp. 3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) ;  
Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;  
Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp. 4.867.000.000,- ( empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;
9. Menghukum Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk mematuhi isi putusan ini;

*Hal 11 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



10. Menghukum membebankan biaya perkara secara tanggung renteng kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;  
Atau, jika Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hakim dan kepatutan, (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk memeriksa perkara ini, untuk :

- Para Penggugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya tersebut diatas;
- Tergugat I hadir menghadap Kuasa Hukumnya, yaitu **DR. Binoto Nadapdap, S.H., M.H., dan Maya Marly Pretty Rampengan, SH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang dibuat di Denpasar tanggal 19 Juli 2016, Tergugat I memberikan Kuasa Khusus kepada DR. Binoto Nadapdap, S.H., M.H., Chandra Kurniawan, S.H., Maya Marly Pretty Rampengan, SH, Joshi Mayer, SH, Ismeilia Suardi, S.H., LL.M., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Ivan Atmaida Baely & Firmansyah Law Firm, yang beralamat kantor di Intiland Tower lantai 9, Jalan Jendral Sudirman nomor: 32 Jakarta Pusat;
- Tergugat II hadir menghadap Kuasa Hukumnya, yaitu **DR. Binoto Nadapdap, S.H., M.H., dan Maya Marly Pretty Rampengan, SH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2016 yang telah disahkan di Konsulat Jenderal Republik Indonesia Dubai tanggal 13 Juli 2016, Tergugat I memberikan Kuasa Khusus kepada Ivan F. Baely, SH, LL.M., Almaida Askandar, SH, DR. Binoto Nadapdap, S.H., M.H., Chandra Kurniawan, S.H., Maya Marly Pretty Rampengan, SH, Joshi Mayer, SH, Ismeilia Suardi, S.H., LL.M., dan Dendy Derman Azix, SH, LL.M., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Ivan Atmaida Baely &

*Hal 12 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Firmansyah Law Firm, yang beralamat kantor di Intiland Tower lantai 9,  
Jalan Jendral Sudirman nomor: 32 Jakarta Pusat;

- Tergugat III hadir menghadap Kuasa Hukumnya, yaitu **DR. Binoto Nadapdap, S.H., M.H., dan Maya Marly Pretty Rampengan, SH,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang dibuat di Jakarta, tanggal 27 Juni 2016 Tergugat I memberikan Kuasa Khusus kepada Ivan F. Baely, SH, LLM, Maya Marly Pretty Rampengan, SH, Ismeilia Suardi, S.H., LL.M., dan Dendy Derman Azix, SH, LLM, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Ivan Atmaida Baely & Firmansyah Law Firm, yang beralamat kantor di Intiland Tower lantai 9, Jalan Jendral Sudirman nomor: 32 Jakarta Pusat;
  - Tergugat IV hadir menghadap Kuasa Hukumnya, yaitu **DR. Binoto Nadapdap, S.H., M.H., dan Maya Marly Pretty Rampengan, SH,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2016 yang telah disahkan di Konsulat Jenderal Republik Indonesia Perth tanggal 12 Juli 2016, Tergugat I memberikan Kuasa Khusus kepada Ivan F. Baely, SH, LLM, Almaida Askandar, SH, DR. Binoto Nadapdap, S.H., M.H, Chandra Kurniawan, S.H., Maya Marly Pretty Rampengan, SH, Joshi Mayer, SH, Ismeilia Suardi, S.H., LL.M., dan Dendy Derman Azix, SH, LLM, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Ivan Atmaida Baely & Firmansyah Law Firm, yang beralamat kantor di Intiland Tower lantai 9, Jalan Jendral Sudirman nomor: 32 Jakarta Pusat;
  - Tergugat V hadir menghadap Kuasa Hukumnya, yaitu **DR. Binoto Nadapdap, S.H., M.H., dan Maya Marly Pretty Rampengan, SH,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang dibuat di Denpasar tanggal 29 Juni 2016, Tergugat I memberikan Kuasa Khusus kepada Ivan F. Baely, SH, LLM, Almaida Askandar, SH, DR. Binoto Nadapdap, S.H., M.H, Chandra Kurniawan, S.H., Maya Marly Pretty Rampengan, SH, Joshi Mayer, SH,
- Hal 13 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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)



Ismeilia Suardi, S.H., LL.M., dan Dendy Derman Azix, SH, LL.M., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Ivan Atmaida Baely & Firmansyah Law Firm, yang beralamat kantor di Intiland Tower lantai 9, Jalan Jendral Sudirman nomor: 32 Jakarta Pusat;

- Tergugat VI hadir menghadap Kuasa Hukumnya, yaitu I Komang Darmayasa, SH, MH, dan I Made Adi Seraya, SH, MH, para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor DYS And Associates Law Office beralamat kantor di Jalan Pasekan Nomor: 100 X Batubulan Kangin, Gianyar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 08/SK/PDT/VI/2016;
- Tergugat VII hadir menghadap Kuasa Hukumnya, yaitu I Wayan Purwita, SH, MH, Ni Luh Ema Shelomita, SH, I Wayan Wirka, SH, Putu Ade Harriestha Martana, SH, MH, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor WPA Bali Law Office, beralamat kantor di Gunung Salak Utara Lantai III Nomor: 7 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2016, namun Tergugat VII hanya hadir di persidangan sampai dengan acara penyerahan jawaban, setelah itu walaupun Tergugat VII telah dipanggil secara sah dan patut beberapa kali dengan Risalah Panggilan namun Tergugat VII tidak hadir dan juga tidak mengirim wakilnya yang sah di persidangan, oleh karenanya persidangan dengan acara replik dan seterusnya dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat VII ;
- Tergugat VIII meskipun telah dipanggil secara sah dan patut beberapa kali dengan Risalah Panggilan namun Tergugat VIII tidak hadir dan juga tidak mengirim wakilnya yang sah di persidangan, oleh karenanya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat VIII;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak telah hadir di persidangan, maka dilanjutkan dengan acara Mediasi, dan atas permintaan kedua belah pihak Majelis Hakim lalu menunjuk Hakim Mediator untuk

*Hal 14 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, yaitu Sdr. **Novita Riama , S.H., M.H.;**

Menimbang, bahwa dalam masa Mediasi yang telah ditentukan ternyata Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, oleh karenanya Hakim Mediator lalu melimpahkan kembali perkara kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat membacakan gugatan Para Penggugat, dan atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Para Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tidak ada perubahan gugatan, dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut , Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 12 Oktober 2016 , sebagai berikut :

A. TENTANG EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA, YANG BERWENANG ADALAH BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI)

Dasar hubungan hukum antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat I adalah Akta Notaris No. 16 tertanggal 4 November 2011 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat di hadapan Notaris Evi Susanti, S.H ("Akta No. 16").

Pasal 10 Akta No. 16 berbunyi sebagai berikut:

"Semua sengketa, kontroversi atau perbedaan yang timbul diantara Para Pihak tentang atau sehubungan dengan atau berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa ini atau tentang pengingkaran terhadapnya, akan diputuskan secara damai oleh Para Pihak.

*Hal 15 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila sengketa, kontroversi atau perbedaan tersebut tidak dapat diselesaikan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pemberitahuan secara tertulis oleh salah satu pihak pada pihak lainnya ("Pemberitahuan Arbitrase"), hal tersebut akhirnya akan diselesaikan melalui bantuan dari Badan Arbitrase Nasional ("BANI") dan menggunakan peraturan-peraturan BANI yang berlaku sejak tanggal Perjanjian ini. Kedua belah pihak berhak untuk membuat pengajuan tertulis kepada panitia arbitrase yang ditunjuk mengenai masalah yang disengketakan. Para pihak sepakat bahwa putusan BANI bersifat final dan mengikat Para Pihak dan tidak dapat diganggu gugat.

Para pihak setuju bahwa Pasal 60 Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa berlaku terhadap Perjanjian ini dan Para Pihak sehingga terhadap setiap putusan Arbitrase menyangkut perselisihan atau sengketa yang timbul akibat Perjanjian ini tidak dapat diajukan ke lembaga peradilan umum yang ada di Indonesia". Berdasarkan ketentuan Pasal 10 Akta No. 16 tersebut di atas adalah jelas bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk mengadili perkara ini secara absolut (kompetensi absolut). Yang berwenang mengadili perkara adalah Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Dalam hal kompetensi absolut sebagaimana diatur dalam Pasal 134 HIR maka eksepsi kewenangan absolut dapat diajukan kapanpun selama proses pemeriksaan dimulai sampai dengan sebelum putusan dijatuhkan pada tingkat pertama. Dengan kata lain apabila perselisihan bukan merupakan suatu perkara yang tidak masuk kuasa pengadilan negeri, maka majelis hakim dapat mengaku berdasarkan jabatannya bahwa tidak berwenang atau tidak berkuasa untuk mengadili.

*Hal 16 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dengan adanya pilihan hukum untuk menyelesaikan perkara oleh para pihak melalui arbitrase, maka secara hukum adalah pada tempatnya apabila Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara dengan alasan dan pertimbangan kompetensi absolut.

## 2. GUGATAN PENGUGAT I DAN PENGUGAT II MENGANDUNG GUGATAN ERROR IN PERSONA.

2.1. Tagihan Pembayaran Sewa Penggugat I dan Penggugat II Tidak Berdasar atau Penggugat I dan Penggugat II Tidak Mempunyai Hak atau Kapasitas Untuk Menagih atau Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum/Legal Standing Untuk Mengajukan Tagihan Kepada Tergugat I.

Bahwa poin 6 posita gugatan berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini masih menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;”

Dalil Penggugat I dan Penggugat II yang meminta atau menagih pembayaran sewa terhadap Tergugat I adalah tidak tepat. Pada faktanya Tergugat I tidak melakukan tindakan sewa menyewa atau menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat I dan Penggugat II.

Bahwa PT ACMN Indo International menyewakan Villa Alu No.1 kepada Tergugat I berdasarkan Akta No. 16 tertanggal 4 November 2011 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat di hadapan Notaris Evi Susanti, S.H (“Akta No. 16”).

*Hal 17 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Oleh karena dasar-dasar tersebut di atas, dengan demikian, yang berhak untuk menagih dan meminta pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa terhadap Tergugat I adalah PT ACMN Indo International bukan Penggugat I dan Penggugat II. Dalil Penggugat I dan Penggugat II yang meminta dan menagih pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa atas aset yang diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak tepat dan tidak berdasar karena Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menagih atau tidak mempunyai kepentingan hukum/Legal Standing atau Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak untuk menggugat dan/atau untuk mengajukan penagihan kepada Tergugat I sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung kekeliruan pihak oleh karena itu menjadi gugatan Error In Persona.

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil Error In Persona. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedelapan, Oktober 2008, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 111.

Dengan alasan dan doktrin hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

*Hal 18 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



2.2. Tagihan Biaya Sewa dan Penggunaan Aset Terhadap Tergugat III oleh Penggugat I dan Penggugat II Adalah Tidak Tepat Karena Status atau Kapasitas Penggugat I dan Penggugat II Adalah Sebagai Individu Warga Negara Asing.

Dalam identitas para pihak gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menjabarkan bahwa status atau kedudukannya bukan sebagai badan hukum atau perseroan terbatas/PT sehingga Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak menagih hak sewa dan menagih atas penggunaan aset karena status dan kapasitas Penggugat I dan Penggugat II bukan sebagai badan hukum atau berbentuk perseroan terbatas/PT melainkan sebagai individu warga negara asing.

Hal tersebut di atas melanggar ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang berbunyi sebagai berikut:

“Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.”

Selain itu, Penggugat I dan Penggugat II wajib menjelaskan dokumen keimigrasian yang wajib dimiliki oleh warga negara asing yang masuk atau keluar di wilayah Indonesia, antara lain: visa yang sah dan masih berlaku yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang termasuk KITAS/Kartu Izin Tinggal Terbatas. Hal ini penting untuk membuktikan kapasitas hukum/Legal Standing Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 19 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Apabila Penggugat I dan Penggugat II tidak memiliki dokumen perjalanan, visa yang sah dan masih berlaku, dan/atau menyalahgunakan atau melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggal yang diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II maka dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 119 dan 122 Undang-Undang No.6 tahun 2011 tentang Keimigrasian.

Dengan alasan-alasan dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

3. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).

3.1. Dalam Posita Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II Tidak Memuat Rincian Dan/Atau Perhitungan Yang Jelas Mengenai Tuntutan Rugi Materiil Sebesar Rp. 3.867.000.000 (Tiga Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Rupiah).

(a) Pada halaman 3 posita gugatan, tuntutan ganti rugi materiil adalah sebesar Rp. 3.867.000.000 (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak menguraikan kapan terjadinya kerugian tersebut serta dasar perhitungan terjadinya kerugian materiil tersebut secara jelas dan terperinci.

(b) Bahwa tidak jelas apa yang dijadikan sebagai dasar perhitungan Penggugat I dan Penggugat II dalam menuntut Hal 20 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps





ganti rugi tersebut. Penggugat I dan Penggugat II hanya menyebutkan dalam poin 5 halaman 3 posita gugatan:

“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-

Total = Rp.3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Tuntutan ganti rugi materiil tersebut di atas sama sekali tidak menjelaskan atau merinci berapa sebenarnya (apabila benar ada) perhitungan kerugian dari masing-masing angka tersebut dan untuk pembayaran aset apa saja dan aset yang mana yang digunakan oleh Tergugat III. Pada faktanya Penggugat I dan Penggugat II hanya menuntut ganti  
*Hal 21 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



kerugian dengan total sebesar Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) sebagai kerugian materiil sebagaimana poin 8 posita gugatan.

(c) Bahwa berdasarkan hukum acara perdata, doktrin maupun yurisprudensi telah menjadi suatu kewajiban atau syarat mutlak bagi pihak yang mengajukan gugatan untuk memberikan rincian dan/atau perhitungan yang jelas atas tuntutan ganti rugi yang diajukan.

(d) Perihal kewajiban menguraikan ganti rugi secara jelas dan rinci telah diatur dalam serangkaian yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970:

“Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh TERGUGAT tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

Dengan tidak diuraikannya rincian dan dasar perhitungan kerugian yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II maka hal tersebut menjadi bukti bahwa gugatan ini adalah gugatan yang bersifat  
*Hal 22 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



kabur dan tidak jelas sehingga demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 11 posita gugatan mendalilkan untuk meminta diletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu No. 1 dan meminta dalam petitum nomor 2 gugatan untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak memasukkan pemilik tanah sesungguhnya yaitu I Made Suda sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Dalil Penggugat I dan Penggugat II menjadi kabur dan tidak dapat dimengerti, hal ini sejalan dengan Putusan MA No.476/K/Sip/1974 yang memiliki kaidah hukum, bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga (pihak di luar perkara).

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

4. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

- (a) Penggugat I dan Penggugat II memohon sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 1, 3, 4, 5 dan 7 yang terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, sebagaimana yang tertera dalam poin 11 posita gugatan dan petitum nomor 2 gugatan, namun I Made Suda sebagai pemilik tanah tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan. Hal ini jelas membuktikan bahwa gugatan ini menjadi kurang pihak.

*Hal 23 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 11 posita dan nomor 2 petitum gugatan meminta diletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu No. 1 yang terletak di Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung dan dalam petitum nomor 2 gugatan meminta untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak memasukkan pemilik tanah sesungguhnya yaitu I Made Suda sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Dalil Penggugat I dan Penggugat II menjadi kabur dan tidak dapat dimengerti, hal ini sejalan dengan Putusan MA No.476/K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga (pihak di luar perkara).

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- (b) Sesuai dengan poin 3 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II, bahwa yang dijadikan dasar untuk mengajukan Gugatan adalah Akta No. 91. Penting untuk diketahui bahwa para pihak dalam Akta No. 91 bukan hanya Penggugat I dan Penggugat II akan tetapi terdapat juga pihak lain yaitu:

Anak Agung Gde Pratista, yang beralamat di Jalan Yudistira No.41, Dusun Ttainsiat, Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 517104091780002, yang dalam Akta No. 91 disebut bertindak  
*Hal 24 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



untuk diri sendiri dan juga sebagai kuasa dari Penggugat I dan Penggugat II. Sebagai pihak yang berkepentingan dalam perkara ini, Anak Agung Gde Pratista perlu dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara dengan tujuan agar duduk perkara menjadi jelas.

Hal ini juga penting untuk mengungkapkan bagaimana hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan tidak lengkapnya para pihak dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II, duduk perkara yang sebenarnya menjadi tidak dapat diketahui. Adanya hak dan kewajiban (kepentingan hukum) yang tidak masuk atau tidak ikut dalam suatu perkara menjadikan penyelesaian perkara menjadi tidak tuntas. Tanpa ditarik atau dijadikannya Anak Agung Gde Pratista sebagai pihak dalam perkara, akibatnya adalah perkara menjadi kurang pihak.

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- (c) Dalam Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menyebutkan bahwa yang menjadi pihak Tergugat VI adalah Lewis Martin Norman selaku Direktur Utama dari PT ACMN Indo International. Maknanya menjadi bias karena Penggugat dapat dianggap menggugat Lewis Martin Norman yang bertindak selaku individu yang kebetulan menjabat sebagai Direksi di PT ACMN Indo International. Oleh karena PT ACMN Indo International merupakan

*Hal 25 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



pihak di dalam Akta No. 91 tetapi tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini maka dapat dikatakan bahwa gugatan kurang pihak.

Dengan dasar dan alasan hukum di atas yang sedemikian rupa maka cukup beralasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat I dengan dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah kurang pihak dan cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara sehingga alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi secara mutatis mutandis berlaku juga terhadap Jawaban Tergugat I dalam pokok perkara.
2. Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II yang dikemukakan baik dalam posita dan petitum yang antara lain menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat I mengganti kerugian baik materiil dan immateriil (apabila benar ada).
3. Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan secara rinci dan menguraikan dengan jelas mengenai hubungan posita (dasar gugatan/duduk perkara) dan petitum (yang dimohonkan/ yang dituntut). Pada faktanya, posita dan petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II saling bertolak belakang atau tidak saling mendukung.

Menanggapi poin 5 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang berbunyi sebagai berikut:

*Hal 26 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.777.000.000,-

Total = Rp.3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Selanjutnya poin 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;”

Berdasarkan kutipan poin 5 dan poin 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas jelas terlihat, Penggugat I dan Penggugat II

*Hal 27 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



tidak memahami fakta-fakta yang wajib dijabarkan atau dijelaskan dalam gugatan karena Penggugat I dan Penggugat II tidak memahami apa yang Penggugat I dan Penggugat II minta, apakah pembayaran atas penggunaan aset atau pembayaran sewa? Selanjutnya dasar gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah perbuatan melawan hukum dan karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa, sehingga Tergugat I tidak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasi dengan membayar biaya sewa kepada Penggugat I dan Penggugat II.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas Penggugat I dan Penggugat II dapat disimpulkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mampu membedakan dasar gugatan apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sehingga gugatan ini adalah gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

Selanjutnya mengutip nomor 7 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada

*Hal 28 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;"

Menanggapi poin 5 posita gugatan dan nomor 7 petitum gugatan, jelas terlihat antara posita dan petitum gugatan sangat bertolak belakang dan tidak saling mendukung. Hal ini disebabkan karena pada posita gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat III untuk membayar sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 bulan = Rp.518.000.000,-, sedangkan dalam petitum gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan imateriil.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Penguat I dan Penggugat II sendiri tidak memahami duduk perkara yang hendak dijelaskan dalam posita gugatan dan tuntutan ganti rugi yang diminta dalam petitum gugatan yang mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas karena tidak adanya sinkronisasi maksud dari Penguat I dan Penguat II. Oleh karena itu, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penguat I dan Penguat II.

4. Penguat I dan Penguat II tidak dapat mendalilkan obyek perbuatan melawan hukum sebagaimana permintaan dalam petitum gugatan nomor 6.

Bahwa berdasarkan arrest kasus Lindenbaum-Cohen tanggal 31 Januari 1919, pemaknaan perbuatan melawan hukum di lapangan hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu perbuatan itu harus: (1) melanggar hak orang lain; (2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau; (3) bertentangan dengan

*Hal 29 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



kesusilaan yang baik, atau; (4) bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Bahwa “bertentangan dengan kepatutan” adalah jika: (1) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan (2) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terjadi dalam kasus terkenal “cerobong asap palsu” yang diputus oleh Pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga pelanggaran hukum.

Pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda, yaitu “*Onrechtmatige daad*”. Menurut M.A. Moegni Djodjodirjo, dalam istilah “melawan” melekat sifat aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya. (M.A. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 13.

1. Perbuatan melawan hukum dalam arti luas, terdiri dari:
  - a. Perbuatan melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut:
    - (1) Hak-hak perseorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;

*Hal 30 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- (2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.

- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan).
- c. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Kesusilaan di sini artinya adalah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama. (Lihat Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 38-39.

2. Menurut L.C. Hoofman dan Mariam Darus Badruzaman, dalam buku Mariam Darus Badruzaman berjudul *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan* (Penerbit Alumni Bandung Edisi Kedua, 1996 halaman 146-147), bahwa syarat-syarat yang *Hal 31 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
- e. Ada kesalahan (schuld).

Berdasarkan uraian-uraian dan doktrin hukum di atas nyata bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II. Ketidakmampuan Penggugat I dan Penggugat II menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, hal tersebut menunjukkan Penggugat I dan Penggugat II gagal membuktikan dalil gugatannya. Selanjutnya hal tersebut bermakna bahwa pada tempatnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

5. Tergugat I tidak pernah menandatangani perjanjian, hubungan kerja atau melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Penggugat I dan Penggugat II. Tidak ada fakta atau peristiwa yang menunjukkan perihal adanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I. Tergugat I juga secara sah menempati Tanah dan Bangunan yang dikenal dengan Villa Alu No. 1 berdasarkan Akta Notaris No. 16 tertanggal 4 November 2011 tentang Pemindahan
- Hal 32 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





dan Penyerahan Hak Sewa yang dibuat di hadapan Notaris Evi Susanti, S.H yang telah ada jauh sebelum Pengugat I dan Penggugat II mendapat hak dari PT ACMN Indo International. Oleh karena itu, jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat I dan Penggugat II.

Oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana didalilkan Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya maka tidak ada dasar hukum bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi baik secara materil maupun secara immaterial terhadap Tergugat I. Tuntutan ganti rugi materil sebesar Rp. 3.867.000.000,- (tiga miliar delapan ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) dan tuntutan ganti rugi immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar.

Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana yang didalilkan. Tidak ada hubungan sebab akibat antara tindakan atau sikap dari Tergugat I terhadap Penggugat I dan Penggugat II. Dengan demikian, secara hukum tidak ada dasar bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I. Tuntutan ganti rugi tanpa ada perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar gugatan bermakna bahwa tuntutan tersebut tuntutan yang bersifat ilusionir karena didasarkan pada sesuatu yang tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi. Tuntutan tersebut juga tidak perlu dipertimbangkan atau pada tempat untuk ditolak untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo.

Berdasarkan uraian di atas jelas sudah bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak untuk menuntut pembayaran atas penggunaan

*Hal 33 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



asset dan biaya sewa terhadap Tergugat I. Yang berhak untuk menuntut pembayaran penggunaan asset dan biaya sewa adalah PT ACMN Indo International. Dengan demikian cukup alasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat.

6. Akta No. 91 Tentang Jual Beli dan Pengoperan Hak Adalah Tidak Sah Sebagai Dasar Hukum Bagi Penggugat I dan Penggugat II Untuk Menagih Biaya Perawatan Villa Allu.

Dasar yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I adalah Akta No. 91. Akta tersebut harus dianggap tidak sah dan tidak mengikat terhadap Tergugat I. Hal ini disebabkan oleh karena Tergugat I tidak ikut atau tidak pernah terlibat dalam Jual Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut. Tergugat I bukan merupakan pihak dalam perjanjian aquo. Yang menjadi pihak dalam perjanjian ini adalah Tergugat VI dengan Penggugat I dan Penggugat II.

Perjanjian adalah mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan oleh karena Tergugat I bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut, maka secara hukum perjanjian tersebut tidak dapat diberlakukan dan tidak mengikat bagi Tergugat I. Oleh karena, perjanjian tidak mengikat terhadap Tergugat I maka Akta No. 91 tidak dapat dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tagihan kepada Tergugat I

Tergugat I juga tidak pernah menyatakan persetujuan terhadap Akta No. 91 tersebut. Segala hak dan kewajiban yang timbul atau berasal dari Akta No. 91 tersebut tidak mengikat bagi Tergugat I. Selama Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat

*Hal 34 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



I dan Penggugat II dan/atau mendalilkan tagihan biaya sewa dan penggunaan aset terhadap Tergugat IV dalam gugatan ini, oleh karena itu, cukup berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

7. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT ACMN Indo International Dengan I Made Suda Adalah Berdasarkan Akta No.11 Tahun 2002 Tanggal 15 Januari 2002. ("Akta No. 11").

Dasar hubungan hukum sewa menyewa tanah antara PT ACMN Indo International dengan I Made Suda adalah Akta No. 11 yang dibuat oleh Tergugat VII. Obyek sewa menyewa dalam Akta tersebut adalah tanah seluas 3.900 M2 (Tiga ribu sembilan ratus meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik No. 2301/Desa Kerobokan yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19 September 1998 No. 5478/88 seluas 7.550 M2 (Tujuh ribu lima ratus lima puluh meter persegi).

Bahwa PT ACMN Indo International menyewakan Villa Alu 1 kepada Tergugat I berdasarkan Akta No. 16 tanggal 04 November 2011, untuk tanah seluas 320.58 M2 (tiga ratus dua puluh enam meter koma lima puluh delapan meter persegi), sampai dengan tanggal 8 Maret 2031.

Berdasarkan uraian di atas, maka tidak ada dasar bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa. Pihak yang berhak untuk menuntut kepada Tergugat I adalah PT ACMN Indo International.

Dengan demikian cukup berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II

*Hal 35 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



8. Penggugat I dan Penggugat II Tidak Melakukan Pengelolaan Terhadap Villa Tergugat III Dan Tidak Berhak (Tidak Boleh) Untuk Menuntut Pembayaran Terhadap Tergugat III.

Setiap tuntutan atau tagihan selalu dimulai dari adanya prestasi atau kegiatan. Setelah pihak tertentu melakukan kegiatan atau prestasi, barulah setelah itu pihak yang melakukan prestasi berhak menuntut pihak lain untuk melakukan kontra prestasi terhadap prestasi yang sudah terjadi tersebut. Secara singkat dapat dikatakan bahwa tanpa ada prestasi tertentu maka tidak ada dasar untuk menuntut pihak lain untuk membayar kontra prestasi.

9. Penggugat I dan Penggugat II sebagai Individu Warga Negara Asing dilarang melakukan penanaman modal asing di Indonesia tanpa membentuk badan hukum Perseroan Terbatas.

Dasar hukum dari ketentuan di atas adalah Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 mengenai Penanaman Modal. Ketentuan pengalihan atau peminjaman izin-izin yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International dalam Akta No. 91 yang menjadi dasar gugatan perkara ini juga jelas tidak dibenarkan secara hukum dan melanggar syarat sah perjanjian yaitu kausa yang halal. Sehingga Akta No. 91 sepatutnya batal demi hukum.

10. Biaya Jasa Konsultan Hukum dan/atau Advokat Tidak Dapat Dibebankan Kepada Tergugat I.

Mengutip poin 8 posita gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, mengakibatkan

*Hal 36 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Penggugat I dan Penggugat II menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil:**

- Kerugian ganti rugi penggunaan asset yang belum dibayarkan sebagaimana rincian di atas dengan Total=Rp.3.367.000.000,-
- Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjalankan sendiri kedudukannya dalam menuntut hak-hak tersebut, di mana Penggugat I dan Penggugat II terpaksa harus menggunakan jasa konsultan hukum dan/atau Advokat selama menangani perkara a quo, maka sepatutnya Para Tergugat juga harus dibebani untuk membayar honorarium konsultan hukum dan/atau advokat tersebut, yang selama ini berjumlah sebesar: Rp.500.000.000,-

Sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

**Kerugian Materiil:**

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik Penggugat I dan Penggugat II, serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat I dan Penggugat II merasa rugi waktu, tenaga dan fikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);"

Selanjutnya mengutip Petitum nomor 7 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

*Hal 37 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;”

Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 8 posita gugatan dan dalam nomor 7 petitum gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

Menanggapi tuntutan ganti rugi dari Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I untuk membayar secara tanggung renteng sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jasa pengacara jelas sudah menyalahi asas dalam Hukum Acara Perdata. Dalam hukum acara perdata berlaku suatu prinsip bahwa pihak yang mempergunakan jasa pengacara, apakah itu sebagai penggugat atau tergugat harus bersedia untuk mengeluarkan biaya untuk itu. Kecuali dalam hukum pidana dimana untuk perkara yang ancaman hukumannya lebih dari 5 (lima) tahun, seorang tersangka atau terdakwa yang betul-betul tidak mampu untuk membayar advokat diberi kemungkinan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar biaya advokat. Namun oleh karena perkara ini adalah perkara perdata dan bukan perkara pidana maka yang menanggung biaya Advokat adalah

*Hal 38 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





pihak yang berinisiatif untuk mempergunakan jasa advokat yaitu Penggugat I dan Penggugat II sendiri dan Penggugat I dan Penggugat II harus bersedia mengeluarkan biaya untuk membayar biaya advokat yang merupakan kesepakatan bersama (tanpa paksaan) untuk mengajukan gugatan a quo bukan malah melimpahkan kepada Tergugat untuk membayar biaya advokat tersebut. Tidak tepat dan tidak beralasan bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi pembayaran biaya advokat yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II menjadi kewajiban Tergugat I. Pengalihan kewajiban tersebut adalah bertentangan dengan hukum acara perdata, maka oleh karena itu harus ditolak seluruhnya.

Penggugat I dan Penggugat II juga perlu memperhatikan ketentuan hukum acara perdata yang menentukan bahwa biaya pengacara/advokat tidak termasuk biaya yang dapat dituntut. Hal ini jelas diatur dalam pasal 182 HIR. Di dalam pasal 182 HIR ini ditentukan bahwa yang termasuk biaya (ongkos) adalah bersifat limitatif, yaitu hanya untuk 6 macam. Dari keenam macam biaya (ongkos), biaya pengacara/advokat tidak termasuk di dalamnya. Karena biaya pengacara tidak termasuk biaya dalam hukum acara perdata maka tuntutan ganti rugi atas biaya pengacara tersebut harus ditolak seluruhnya.

Dalam hal memanfaatkan jasa pengacara untuk mendampingi kepentingan hukum, baik dalam persidangan atau di luar persidangan adalah merupakan hak dari yang berkepentingan. Oleh karena itu merupakan hak, maka hak tersebut boleh dimanfaatkan juga boleh tidak dimanfaatkan, artinya jika yang bersangkutan (Penggugat I dan Penggugat II) memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut,

*Hal 39 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



sebaliknya jika Penggugat I dan Penggugat II tidak memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II tidak berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut

Bahwa karena Penggugat I dan Penggugat II yang memilih sendiri untuk menggunakan jasa pengacara tersebut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar jasa pengacara tersebut dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain apalagi pihak lawan seperti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, sehingga angka 8 dalam petitum gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.

11. Tentang Tuntutan Ganti Rugi Immateril Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat I Penggugat II pada poin 8 dan 9 Posita Gugatan dan nomor 7 petitum Gugatan Penggugat yang meminta kepada Hakim agar Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp.1.000.0000.000,- (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Tuntutan ganti rugi immateriil Penggugat didasarkan pada asumsi-asumsi belaka, perkiraan semata, hipotesis, tidak konkrit dan tidak didasarkan pada kerugian yang dialami secara nyata. Di samping itu, tuntutan ganti rugi immateriil tersebut tidak diperinci dasar perhitungannya dan juga tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum, sehingga harus ditolak berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

*Hal 40 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: “bahwa tentang ganti rugi penggugat asal sub 5 yaitu tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti, maka harus ditolak.”

Selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: “Bahwa petitum 4 s.d. 6 dari penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.”

Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dinyatakan bahwa ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa tuntutan ganti rugi terbukti sama sekali tidak berdasar hukum dan karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak tuntutan dari Penggugat tersebut.

12. Tuntutan Sita Jaminan Tidak Mempunyai Dasar Hukum Sama Sekali.

Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan pada nomor 2 petitum gugatan yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I baik bergerak maupun tidak bergerak.

Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak memiliki dasar hukum karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan wanprestasi sehingga tidak ada alasan sama sekali untuk meletakkan sita jaminan.

*Hal 41 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Disamping itu, Pasal 227 HIR mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum dapat diletakkannya Sita Jaminan:

“Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, sebelum suatu penetapan Sita Jaminan dapat ditetapkan atas aset-aset milik Tergugat III, Penggugat harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan” bahwa:

- Tergugat III akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya;
- Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat.

Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan salah satu unsur di atas maka Sita Jaminan tidak dapat dikabulkan.

Dalam perkara ini, Penggugat tidak dapat menunjukkan fakta hukum atau bukti untuk membuktikan salah satu dari kedua unsur di atas. Karena itu tidak ada “persangkaan yang beralasan” bahwa Tergugat I akan menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya yang bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat.

*Hal 42 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan Sita Jaminan yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut:

- “1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg)
- b. ....
- c. agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon.”

Demikian juga berdasarkan Hasil Rapat Kerja Nasional antara Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama Tertentu dari Semua Lingkungan Peradilan di seluruh Indonesia Tahun 2003 yang diadakan di Bandung tanggal 14 sampai dengan tanggal 19 September 2003, telah ditegaskan bahwa Peletakan sita jaminan (CB) harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian, dalam arti:

- a. cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang si tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan.
- b. obyek sita benar-benar milik tergugat.”

*Hal 43 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Di samping itu, Mahkamah Agung dalam putusannya No.1121K/Sip/1971, tanggal 5 April 1972 telah mempertimbangkan:

“Apabila Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan.”

Bahwa pemenuhan secara mutlak persyaratan yang terdapat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR sebelum meletakkan Sita Jaminan telah dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung No. 597K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1) HIR tidak dibenarkan.”

Bahwa berdasarkan ahli/doktrin hukum yang juga seorang mantan Hakim Agung R.I., M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan”, Penerbitan Pustaka, Bandung, halaman 36 dan 37 memberikan komentar terhadap Pasal 227 ayat (1) HIR dengan mengatakan:

“Batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah:

- adanya fakta yang mendukung persangkaan;
- atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;
- dan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, terdapat syarat-syarat dan alasan-alasan hukum yang wajib dipenuhi oleh Penggugat dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan dimana syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang merupakan satu kesatuan

*Hal 44 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





dan bersifat kumulatif serta tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, yakni:

- adanya cukup alasan mengenai kekhawatiran bahwa barang tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan, alasan mana harus didukung bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum;
- bahwa tergugat secara sengaja akan menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya untuk menghindar gugatan penggugat;
- barang yang diletakkan Sita Jaminan merupakan barang milik tergugat bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya.

Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, Penggugat yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan”, dimana ketiga syarat tersebut di atas terpenuhi. Penggugat wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan hukum pembuktian menurut hukum acara perdata yang berlaku. Dengan perkataan lain, Penggugat diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum penetapan atas permohonan Penggugat atas Sita Jaminan dikabulkan.

Bahwa oleh karena permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan permohonan sita jaminan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Kantor Tergugat III harus ditolak seluruhnya.

**13. Tuntutan Putusan Serta Merta Tidak Mempunyai Dasar Hukum.**

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas nomor 3 (tiga) petitum gugatan yang meminta suatu putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau  
*Hal 45 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



perlawanan/Bantahan (verzet). Tergugat I menolak permohonan tersebut karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Gugatan Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat I tidak mempunyai dasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah.

Permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, yang mensyaratkan sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan 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 (gono-gini) setelah mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

*Hal 46 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht.

Dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat satupun yang memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 sebagaimana tersebut di atas.

Bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, antara lain ditentukan sebagai berikut:

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Hingga jawaban ini dibuat, sepengetahuan Tergugat I, Penggugat belum memberikan jaminan yang sama nilainya dengan nilai barang obyek eksekusi.

Tujuan dari Surat Edaran Mahkamah Agung agar putusan serta merta harus disertai dengan jaminan adalah agar penjatuhan putusan serta merta tidak mudah dikabulkan oleh hakim. Permohonan serta merta harus disertai oleh bukti yang kuat serta ditambah adanya jaminan bahwa harta milik tergugat tidak akan mengalami masalah bila kelak putusan pengadilan negeri dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi. Artinya sebelum Penggugat memohonkan putusan serta merta, sebaiknya Penggugat memberikan jaminan dulu kepada Pengadilan sejumlah uang yang sama nilainya dengan harta milik Tergugat I yang dimohonkan sita.

*Hal 47 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Tanpa adanya pemberian jaminan uang yang sama nilainya dengan obyek yang disita maka tidak ada alasan untuk mengabulkan permohonan sita yang dimohonkan oleh Penggugat.

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak memenuhi persyaratan sebagai disebutkan di atas maka dalil dan petitum mengenai putusan serta merta haruslah ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dirumuskan di atas, untuk itu Tergugat I memohon kepada agar Majelis dapat memutuskan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara secara absolut (kompetensi absolut).
3. Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);-

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II.
3. Menolak untuk seluruhnya tuntutan ganti rugi (baik materil maupun immaterial) yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II.
4. Menolak Permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
5. Menolak tuntutan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II.
6. Menolak uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 48 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



7. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa serta mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 12 Oktober 2016 , sebagai berikut :

A. TENTANG EKSEPSI

1. GUGATAN PENGUGAT I DAN PENGUGAT II MENGANDUNG GUGATAN ERROR IN PERSONA.

- 1.1. Tagihan Pembayaran Sewa Penggugat I dan Penggugat II Tidak Berdasar atau Penggugat I dan Penggugat II Tidak Mempunyai Hak atau Kapasitas Untuk Menagih atau Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum/Legal Standing Untuk Mengajukan Tagihan Kepada Tergugat II.

Bahwa poin 6 posita gugatan berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini masih menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;”

Dalil Penggugat I dan Penggugat II yang meminta atau menagih pembayaran sewa terhadap Tergugat II adalah tidak tepat Pada faktanya Tergugat II tidak melakukan tindakan sewa menyewa atau

*Hal 49 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat I dan Penggugat II.

Tergugat II melakukan tindakan sewa menyewa melalui penandatanganan perjanjian dengan Ny. Tracy Amanda Chapman selaku kuasa dari Eric George Savage. Melalui perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa yang dimaksud di atas, Eric George Savage memindahkan hak sewa kepada Tergugat II, Regis Raynal Andre Grand, dan Sandra Grand sebagaimana Akta No. 128 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh Eddy Nyomana Winarta, S.H. Notaris di Badung, Bali.

Oleh karena dasar-dasar tersebut di atas, dengan demikian, yang berhak untuk menagih dan meminta pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa terhadap Tergugat II adalah Eric George Savage bukan Penggugat I dan Penggugat II. Dalil Penggugat I dan Penggugat II yang meminta dan menagih pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa atas aset yang diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak tepat dan tidak berdasar karena Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menagih atau tidak mempunyai kepentingan hukum/Legal Standing atau Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak untuk menggugat dan/atau untuk mengajukan penagihan kepada Tergugat II sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung kekeliruan pihak oleh karena itu menjadi gugatan Error In Persona.

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung

*Hal 50 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





cacat formil Error In Persona. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedelapan, Oktober 2008, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 111.

Dengan alasan dan doktrin hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- 1.2. Tagihan Biaya Sewa dan Penggunaan Aset Terhadap Tergugat II oleh Penggugat I dan Penggugat II Adalah Tidak Tepat Karena Status atau Kapasitas Penggugat I dan Penggugat II Adalah Sebagai Individu Warga Negara Asing.

Dalam identitas para pihak gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menjabarkan bahwa status atau kedudukannya bukan sebagai badan hukum atau perseroan terbatas/PT sehingga Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak menagih hak sewa dan menagih atas penggunaan aset karena status dan kapasitas Penggugat I dan Penggugat II bukan sebagai badan hukum atau berbentuk perseroan terbatas/PT melainkan sebagai individu warga negara asing.

Hal tersebut di atas melanggar ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang berbunyi sebagai berikut:

“Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah

*Hal 51 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.”

Selain itu, Penggugat I dan Penggugat II wajib menjelaskan dokumen keimigrasian yang wajib dimiliki oleh warga negara asing yang masuk atau keluar di wilayah Indonesia, antara lain: visa yang sah dan masih berlaku yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang termasuk KITAS/Kartu Izin Tinggal Terbatas. Hal ini penting untuk membuktikan kapasitas hukum/Legal Standing Penggugat I dan Penggugat II.

Apabila Penggugat I dan Penggugat II tidak memiliki dokumen perjalanan, visa yang sah dan masih berlaku, dan/atau menyalahgunakan atau melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggal yang diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II maka dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 119 dan 122 Undang-Undang No.6 tahun 2011 tentang Keimigrasian.

Dengan alasan-alasan dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**2. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).**

**2.1. Dalam Posita Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II Tidak Memuat Rincian Dan/Atau Perhitungan Yang Jelas Mengenai**

*Hal 52 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Tuntutan Rugi Materiil Sebesar Rp. 3.867.000.000 (Tiga Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Rupiah).

(a) Pada halaman 3 posita gugatan, tuntutan ganti rugi materiil adalah sebesar Rp. 3.867.000.000 (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak menguraikan kapan terjadinya kerugian tersebut serta dasar perhitungan terjadinya kerugian materiil tersebut secara jelas dan terperinci.

(b) Bahwa tidak jelas apa yang dijadikan sebagai dasar perhitungan Penggugat I dan Penggugat II dalam menuntut ganti rugi tersebut. Penggugat I dan Penggugat II hanya menyebutkan dalam poin 5 halaman 3 posita gugatan:

“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-

Hal 53 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-

Total = Rp.3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Tuntutan ganti rugi materiil tersebut di atas sama sekali tidak menjelaskan atau merinci berapa sebenarnya (apabila benar ada) perhitungan kerugian dari masing-masing angka tersebut dan untuk pembayaran aset apa saja dan aset yang mana yang digunakan oleh Tergugat II. Pada faktanya Penggugat I dan Penggugat II hanya menuntut ganti kerugian dengan total sebesar Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) sebagai kerugian materiil sebagaimana poin 8 posita gugatan.

(c) Bahwa berdasarkan hukum acara perdata, doktrin maupun yurisprudensi telah menjadi suatu kewajiban atau syarat mutlak bagi pihak yang mengajukan gugatan untuk memberikan rincian dan/atau perhitungan yang jelas atas tuntutan ganti rugi yang diajukan.

(d) Perihal kewajiban menguraikan ganti rugi secara jelas dan rinci telah diatur dalam serangkaian yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970:

“Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena

*Hal 54 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh TERGUGAT tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

Dengan tidak diuraikannya rincian dan dasar perhitungan kerugian yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II maka hal tersebut menjadi bukti bahwa gugatan ini adalah gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas sehingga demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Akan tetapi, Penggugat I dan Penggugat II tidak menunjukkan perbuatan melawan hukum apa dalam posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang dilakukan oleh Tergugat II.

Bahwa penting untuk diketahui, Tergugat II menyewa Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Desa Kerobokan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan luas sebesar 405 m2 (tiga ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) sebagaimana dikenal dengan Villa Alu Bali No. 3, tersebut secara sah dan tidak melawan hukum berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 128 tertanggal 29 Desember 2011 yang dibuat antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat II yang dibuat dengan Akta Notaris oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H.

*Hal 55 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Mengenai dasar Gugatan Penggugat I dan Penggugat II yaitu Akta Nomor 91 tertanggal 31 Juli 2012 yang dibuat oleh Ketut Neli Asih, S.H., Notaris di Kabupaten Badung ("Akta No. 91") antara Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International, faktanya Akta No. 91 tersebut dibuat jauh setelah tanggal akta-akta yang dibuat antara Tergugat II dengan PT ACMN Indo International.

Dengan kata lain, hak Tergugat II telah ada jauh sebelum Penggugat I dan Penggugat II mengikat perjanjian dengan PT ACMN Indo International sehingga hak Tergugat II wajib dilindungi dan tidak boleh dikurangi. Tergugat II juga tidak pernah diberitahu, tidak mengetahui proses pembuatan Akta No.91 dan bukan merupakan pihak dalam Akta No. 91 tersebut sehingga tidak patut Tergugat II dipaksa untuk mengakui atau terikat dengan segala yang tertera dalam Akta No. 91 tersebut apalagi dirugikan oleh keberadaan Akta No. 91 tersebut. Terlebih lagi bagaimana bisa Penggugat I dan Penggugat II sebagai perorangan Warga Negara Asing juga tidak boleh melakukan kegiatan bisnis di Indonesia tanpa bentuk badan hukum. Hal ini menciderai semangat Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 mengenai Penanaman Modal. Oleh karena itu, tidak ada dasar hukum dari Penggugat I dan Penggugat II sebagai perorangan Warga Negara Asing untuk melakukan kegiatan usaha atau mendapatkan secara perorangan dengan memungut pembayaran dari Tergugat II.

3. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KURANG PIHAK  
(PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

*Hal 56 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





- (a) Penggugat I dan Penggugat II memohon sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 1, 3, 4, 5 dan 7 yang terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, sebagaimana yang tertera dalam poin 11 posita gugatan dan petitum nomor 2 gugatan, namun I Made Suda sebagai pemilik tanah tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan. Hal ini jelas membuktikan bahwa gugatan ini menjadi kurang pihak. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 11 posita dan nomor 2 petitum gugatan meminta diletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu No. 3 yang terletak di Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung dan dalam petitum nomor 2 gugatan meminta untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak memasukkan pemilik tanah sesungguhnya yaitu I Made Suda sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Dalil Penggugat I dan Penggugat II menjadi kabur dan tidak dapat dimengerti, hal ini sejalan dengan Putusan MA No.476/K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga (pihak di luar perkara).
- Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
- (b) Sesuai dengan poin 3 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II, bahwa yang dijadikan dasar untuk mengajukan Gugatan adalah  
*Hal 57 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Akta No. 91. Penting untuk diketahui bahwa para pihak dalam Akta No. 91 bukan hanya Penggugat I dan Penggugat II akan tetapi terdapat juga pihak lain yaitu:

Anak Agung Gde Pratista, yang beralamat di Jalan Yudistira No. 41, Dusun Tainsiat, Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 517104091780002, yang dalam Akta No. 91 disebut bertindak untuk diri sendiri dan juga sebagai kuasa dari Penggugat I dan Penggugat II. Sebagai pihak yang berkepentingan dalam perkara ini, Anak Agung Gde Pratista perlu dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara dengan tujuan agar duduk perkara menjadi jelas.

Hal ini juga penting untuk mengungkapkan bagaimana hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan tidak lengkapnya para pihak dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II, duduk perkara yang sebenarnya menjadi tidak dapat diketahui. Adanya hak dan kewajiban (kepentingan hukum) yang tidak masuk atau tidak ikut dalam suatu perkara menjadikan penyelesaian perkara menjadi tidak tuntas. Tanpa ditarik atau diadakannya Anak Agung Gde Pratista sebagai pihak dalam perkara, akibatnya adalah perkara menjadi kurang pihak.

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

*Hal 58 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- (c) Dalam Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menyebutkan bahwa yang menjadi pihak Tergugat VI adalah Lewis Martin Norman selaku Direktur Utama dari PT ACMN Indo International. Maknanya menjadi bias karena Penggugat dapat dianggap menggugat Lewis Martin Norman yang bertindak selaku individu yang kebetulan menjabat sebagai Direksi di PT ACMN Indo International. Oleh karena PT ACMN Indo International merupakan pihak di dalam Akta No. 91 tetapi tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini maka dapat dikatakan bahwa gugatan kurang pihak.
- (d) Penggugat I dan Penggugat II hanya menggugat Jacquiene Patricia Mavian sebagai Tergugat II padahal Jacquiene Patricia Mavian adalah penerima sewa bersama dengan Regis Raynal Andre Grand dan Sandra Grand sebagaimana Akta No. 128 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh Eddy Nyomana Winarta, S.H. Notaris di Badung, Bali.

Dengan dasar dan alasan hukum di atas yang sedemikian rupa maka cukup beralasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat II dengan dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah kurang pihak dan cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang Tergugat II kemukakan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara sehingga alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat II dalam Eksepsi secara mutatis mutandis berlaku juga terhadap Jawaban Tergugat II dalam pokok perkara.

*Hal 59 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



2. Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II yang dikemukakan baik dalam posita dan petitum yang antara lain menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat II mengganti kerugian baik materiil dan immateriil (apabila benar ada).

3. Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan secara rinci dan menguraikan dengan jelas mengenai hubungan posita (dasar gugatan/duduk perkara) dan petitum (yang dimohonkan/yang dituntut). Pada faktanya, posita dan petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II saling bertolak belakang atau tidak saling mendukung.

Menanggapi poin 5 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.777.000.000,-

Hal 60 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.777.000.000,-

Total = Rp.3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Selanjutnya poin 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;”

Berdasarkan kutipan poin 5 dan poin 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas jelas terlihat, Penggugat I dan Penggugat II tidak memahami fakta-fakta yang wajib dijabarkan atau dijelaskan dalam gugatan karena Penggugat I dan Penggugat II tidak memahami apa yang Penggugat I dan Penggugat II minta, apakah pembayaran atas penggunaan aset atau pembayaran sewa? Pada faktanya, hubungan sewa menyewa yang terjadi hanya antara PT ACMN Indo International dan Tergugat II, bukan dengan Penggugat I dan Penggugat II. Selanjutnya dasar gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah perbuatan melawan hukum dan karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa, sehingga Tergugat II tidak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasi dengan membayar biaya sewa kepada Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 61 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Berdasarkan penjelasan tersebut di atas Penggugat I dan Penggugat II dapat disimpulkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mampu membedakan dasar gugatan apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sehingga gugatan ini adalah gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya.

Selanjutnya mengutip nomor 7 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;”

Menanggapi poin 5 posita gugatan dan nomor 7 petitum gugatan, jelas terlihat antara posita dan petitum gugatan sangat bertolak belakang dan tidak saling mendukung. Hal ini disebabkan karena pada posita gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat II untuk membayar sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 bulan = Rp.518.000.000,-, sedangkan dalam petitum gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat

*Hal 62 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan imateriil.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Pengugat I dan Penggugat II sendiri tidak memahami duduk perkara yang hendak dijelaskan dalam posita gugatan dan tuntutan ganti rugi yang diminta dalam petitum gugatan yang mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas karena tidak adanya sinkronisasi maksud dari Penggugat I dan Penggugat II. Oleh karena itu, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

4. Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat mendalilkan obyek perbuatan melawan hukum sebagaimana permintaan dalam petitum gugatan nomor 6.

Bahwa berdasarkan arrest kasus Lindenbaum-Cohen tertanggal 31 Januari 1919, pemaknaan perbuatan melawan hukum di lapangan hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu perbuatan itu harus: (1) melanggar hak orang lain; (2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau; (3) bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau; (4) bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Bahwa “bertentangan dengan kepatutan” adalah jika: (1) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan (2) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terjadi dalam kasus terkenal “cerobong asap palsu” yang diputus oleh Pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga pelanggaran hukum.

*Hal 63 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda, yaitu “Onrechtmatige daad”. Menurut M.A. Moegni Djodjodirjo, dalam istilah “melawan” melekat sifat aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya. (M.A. Moegni Djodjodirjo, Perbuatan Melawan Hukum, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 13.

1. Perbuatan melawan hukum dalam arti luas, terdiri dari:
  - a. Perbuatan melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut:
    - (1) Hak-hak perseorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
    - (2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembeda menurut hukum.

*Hal 64 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan).
    - c. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Kesusilaan disini artinya adalah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama. (Lihat Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 38-39.
  2. Menurut L.C. Hoofman dan Mariam Darus Badruzaman, dalam buku Mariam Darus Badruzaman berjudul KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan (Penerbit Alumni Bandung Edisi Kedua, 1996 halaman 146-147), bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
    - a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
    - b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
    - c. Ada kerugian;
    - d. Ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
    - e. Ada kesalahan (schuld).

*Hal 65 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Berdasarkan uraian-uraian dan doktrin hukum di atas nyata bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat I dan Penggugat II. Ketidakmampuan Penggugat I dan Penggugat II menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II menunjukkan Penggugat I dan Penggugat II gagal membuktikan dalil gugatannya. Oleh karena itu, pada tempatnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

5. Tergugat II tidak pernah menandatangani perjanjian, hubungan kerja atau melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Penggugat I dan Penggugat II. Tidak ada fakta atau peristiwa yang menunjukkan perihal adanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II. Tergugat II juga telah secara sah menempati Tanah dan Bangunan yang dikenal dengan Villa Alu No. 3 berdasarkan perjanjian-perjanjian dengan PT ACMN Indo International yang telah ada jauh sebelum Penggugat I dan Penggugat II mendapat hak dari PT ACMN Indo International. Oleh karena itu, jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat I dan Penggugat II.

Oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II sebagaimana didalilkan Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya maka tidak ada dasar hukum bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi baik secara materil maupun secara immateriil kepada Tergugat II. Tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 3.867.000.000,- (tiga miliar delapan ratus enam puluh

*Hal 66 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh juta Rupiah) dan tuntutan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar. Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana yang didalilkan. Tidak ada hubungan sebab akibat antara tindakan atau sikap dari Tergugat II terhadap Penggugat I dan Penggugat II. Dengan demikian, secara hukum tidak ada dasar bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat II. Tuntutan ganti rugi tanpa ada perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar gugatan bermakna bahwa tuntutan tersebut adalah tuntutan yang bersifat ilusionir karena didasarkan pada sesuatu yang tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi. Tuntutan tersebut juga tidak perlu dipertimbangkan atau pada tempat untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo.

Di dalam perjanjian antara I Made Suda dengan PT ACMN Indo International telah disepakati bahwa PT ACMN Indo International boleh menyewakan tanah kepada pihak lain berdasarkan perjanjian namun tidak boleh bertentangan dengan Akta Nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H., Notaris di Tabanan tertanggal 15 Januari 2002 yang menyatakan bahwa I Made Suda sebagai Pemberi Sewa menjamin PT ACMN Indo International sebagai Penerima Sewa dapat memiliki akses masuk ke tanah sewaan.

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak untuk menuntut pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa terhadap Tergugat II. Yang berhak untuk menuntut pembayaran penggunaan aset dan biaya sewa adalah PT ACMN Indo International. Dengan demikian, cukup alasan Majelis Hakim yang  
*Hal 67 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

6. Akta No. 91 Tentang Jual Beli dan Pengoperan Hak Adalah Tidak Sah Sebagai Dasar Hukum Bagi Penggugat I dan Penggugat II Untuk Menagih Biaya Perawatan Villa Allu.

Dasar yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat II adalah Akta No. 91. Akta tersebut harus dianggap tidak sah dan tidak mengikat kepada Tergugat II. Hal ini disebabkan oleh karena Tergugat II tidak ikut atau tidak pernah terlibat dalam Jual Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut. Tergugat II bukan merupakan pihak dalam perjanjian a quo. Yang menjadi pihak dalam perjanjian ini adalah PT ACMN Indo International dengan Penggugat I dan Penggugat II.

Perjanjian adalah mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan oleh karena Tergugat II bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut, maka secara hukum perjanjian tersebut tidak dapat diberlakukan dan tidak mengikat bagi Tergugat II. Oleh karena perjanjian tidak mengikat terhadap Tergugat II maka Akta No. 91 tidak dapat dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tagihan kepada Tergugat II.

Tergugat II juga tidak pernah menyatakan persetujuan terhadap Akta No. 91 tersebut. Segala hak dan kewajiban yang timbul atau berasal dari Akta No. 91 tersebut tidak mengikat bagi Tergugat II. Selama Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dan/atau tidak mampu membuktikan dasar tagihan biaya sewa dan penggunaan aset kepada Tergugat II dalam gugatan ini maka cukup berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan

*Hal 68 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

7. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT ACMN Indo International Dengan I Made Suda Adalah Berdasarkan Akta No. 11 Tahun 2002 Tanggal 15 Januari 2002. ("Akta No. 11").

Dasar hubungan hukum sewa menyewa tanah antara PT ACMN Indo International dengan I Made Suda adalah Akta No. 11 yang dibuat oleh Tergugat VII. Obyek sewa menyewa dalam Akta tersebut adalah tanah seluas 3.900 M2 (Tiga ribu sembilan ratus meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik No. 2301/Desa Kerobokan yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19 September 1998 No. 5478/88 seluas 7.550 M2 (Tujuh ribu lima ratus lima puluh meter persegi).

Berdasarkan Akta No. 11 tersebut, jangka waktu yang disepakati oleh I Made Suda dengan PT ACMN Indo International untuk sewa menyewa tanah adalah selama 20 (dua) puluh tahun terhitung sejak 8 Maret 2001 sampai dengan 8 Maret 2021.

Pasal 4 Akta No. 11 berbunyi:

"Yang menyewakan dengan ini memberikan persetujuan penuh kepada Penyewa bahwa selama perjanjian ini berlangsung atau perpanjangan, penyewa berhak untuk memindahkan/ mengalihkan sebahagian atau seluruh hak sewanya berdasarkan perjanjian ini atas sebidang tanah tersebut kepada pihak ketiga atau pihak lain yang ditunjuknya asal tidak melanggar ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini".

Selanjutnya Pasal 6.1 dan 6.2 Akta No. 11 berbunyi sebagai berikut:

*Hal 69 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



6.1. "Penyewa atau pihak yang ditunjuknya diperbolehkan atau diberi ijin oleh Yang Menyewakan untuk mendirikan rumah tinggal/tempat usaha diatas bidang tanah menurut bentuk dan konstruksi beserta fasilitas yang diinginkan Penyewa atau pihak yang ditunjuknya serta mengadakan perubahan-perubahan dan/atau penambahan-penambahan dikemudian hari bilamana dianggap perlu oleh Penyewa atau oleh yang ditunjuk ya (selanjutnya disebut: Bangunan dan Fasilitas) asal saja mengindahkan peraturan-peraturan yang berlaku. Segala biaya-biaya serta resiko dari pekerjaan-pekerjaan tersebut seluruhnya ditanggung oleh penyewa sendiri atau oleh pihak yang ditunjuknya"

Bahwa kemudian Akta No. 11 diubah berdasarkan Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 tentang Perpanjangan Sewa Menyewa. Berdasarkan Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004, jangka waktu sewa tanah kemudian diperpanjang selama 10 (sepuluh) tahun lagi sehingga menjadi berakhir tanggal 8 Maret 2031.

Bahwa syarat dan ketentuan dalam Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 adalah sama dengan syarat dan ketentuan dalam Akta No. 11. Hal ini terlihat pada Pasal 4 Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004, yang berbunyi sebagai berikut:

"Segala syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan dalam akta tersebut di atas, dinyatakan tetap berlaku".

Klausula-klausula dalam akta sebagaimana dikemukakan di atas menunjukkan bahwa tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat II dengan Penggugat I dan Penggugat II.

8. PT ACMN Indo International Menyewakan Kembali Tanah Kepada Eric George Savage.

*Hal 70 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Akta No. 11 yang diubah berdasarkan Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 memberi wewenang kepada untuk PT ACMN Indo International menyewakan kembali tanah kepada pihak ketiga atau pihak lain.

Untuk menyewakan tanah dari PT ACMN Indo International kepada pihak lain dibuat Akta Nomor 11 tertanggal 15 Januari 2002 dan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 15 tanggal 8 Nopember 2004.

PT ACMN Indo International menyewakan kembali kepada Eric George Savage. Selanjutnya Eric George Savage memindahkan hak sewa kepada Tergugat II berdasarkan Akta No. 128 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh Eddy Nyomana Winarta, S.H. Notaris di Badung, Bali.

Perihal penyewaan kembali dari Eric George Savage diatur dalam halaman 3 dalam Akta No. 128 tertanggal 29 Desember 2011 antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Para penghadap menerangkan terlebih dahulu: Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanah tertanggal 15-01-2002 (limabelas Januari duaribu dua), Nomor: 11, dan berdasarkan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa tertanggal 08-11-2004 (delapan Nopember duaribu empat), Nomor 15, kedua-duanya dibuat dihadapan EVI SUSANTI PANJAITAN, Sarjana Hukum, Notaris di kabupaten Badung, Tuan LEWIS MARTIN NORMAN telah menyewa dari Tuan I MADE SUDA (pemilik) sebagian yaitu seluas 3.900 M<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) dari sebidang tanah yang akan disebutkan dan dijelaskan dibawah ini hingga berakhir pada tanggal 08-03-2031 (delapan Maret duaribu tigapuluh satu); Bahwa diatas tanah tersebut telah dibangun beberapa bangunan Villa yang dikenal

*Hal 71 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan nama Villa Alu Bali/ Alu Bali Resident; Bahwa Tuan LEWIS MARTIN NORMAN telah memindahkan dan menyerahkan hak sewa atas bangunan Villa yang bernama Villa Alu Bali Nomor 3 kepada Pihak Pertama, sebagaimana ternyata dari Sublease Agreement tertanggal 27-05-2005 (duapuluh tujuh Mei duaribu lima), dibuar dibawah tangan, hingga masa sewa berakhir pada tanggal 08-03-2031 (delapan Maret duaribu tigapuluh satu); Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk memindahkan dan menyerahkan hak sewa atas bangunan Villa tersebut hingga masa sewa berakhir pada tanggal 08-03-2031 (delapan Maret duaribu tigapuluh satu)”

Selanjutnya di dalam Pasal 4 Akta No. 128 tanggal 29 Desember 2011 diatur hal-hal sebagai berikut:

“Pihak Pertama (Eric George Savage) menjamin Pihak Kedua (Tergugat II):

- a. Bahwa hak sewa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut benar-benar ada dan masih berlaku sampai dengan tanggal 08-03-2031 (delapan Maret dua ribu tiga puluh satu),
- b. Bahwa baik sekarang maupun di kemudian hari Pihak Kedua (Tergugat II) tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas apa yang disewa dan dipindahkan apa yang disewa dan dipindahkan serta diserahkan tersebut, dan, karenanya Pihak Kedua (Tergugat II) dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama (Eric George Savage) dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal itu.”

Bahwa dari klausula dalam Akta No. 128 tertanggal 29 Desember 2011 tersebut di atas terlihat dengan jelas bahwa yang melakukan hubungan

*Hal 72 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



hukum dengan Tergugat II adalah Eric George Savage bukan Penggugat I dan Penggugat II.

Oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II dan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II maka gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II secara hukum harus ditolak seluruhnya.

9. Penggugat I dan Penggugat II sebagai Individu Warga Negara Asing dilarang melakukan penanaman modal asing di Indonesia tanpa membentuk badan hukum Perseroan Terbatas.

Dasar hukum dari ketentuan di atas adalah Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 mengenai Penanaman Modal. Ketentuan pengalihan atau peminjaman izin-izin yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International sebagaimana tertera dalam Akta No. 91 yang menjadi dasar gugatan perkara ini juga jelas tidak dibenarkan secara hukum dan melanggar syarat sah perjanjian yaitu kausa yang halal sehingga Akta No. 91 sepatutnya batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.

10. Penggugat I dan Penggugat II Tidak Melakukan Pengelolaan Terhadap Villa Tergugat III Dan Tidak Berhak (Tidak Boleh) Untuk Menuntut Pembayaran Terhadap Tergugat III.

Setiap tuntutan atau tagihan selalu dimulai dari adanya prestasi atau kegiatan. Setelah pihak tertentu melakukan kegiatan atau prestasi, barulah setelah itu pihak yang melakukan prestasi berhak menuntut pihak lain untuk melakukan kontra prestasi terhadap prestasi yang sudah terjadi tersebut. Secara singkat dapat dikatakan bahwa tanpa ada prestasi tertentu maka tidak ada dasar untuk menuntut pihak lain untuk membayar kontra prestasi.

*Hal 73 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



11. Biaya Jasa Konsultan Hukum dan/atau Advokat Tidak Dapat Dibebankan Kepada Tergugat II.

Mengutip poin 8 posita gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kerugian ganti rugi penggunaan aset yang belum dibayarkan sebagaimana rincian di atas dengan Total = Rp.3.367.000.000,-
- Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjalankan sendiri kedudukannya dalam menuntut hak-hak tersebut, di mana Penggugat I dan Penggugat II terpaksa harus menggunakan jasa konsultan hukum dan/atau Advokat selama menangani perkara a quo, maka sepatutnya Para Tergugat juga harus dibebani untuk membayar honorarium konsultan hukum dan/atau advokat tersebut, yang selama ini berjumlah sebesar: Rp.500.000.000,-

Sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Kerugian Materiil:

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik Penggugat I dan Penggugat II, serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat I dan Penggugat II merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu

*Hal 74 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);”

Selanjutnya mengutip poin nomor 7 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;”

Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 8 posita gugatan dan dalam poin nomor 7 petitum gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

Menanggapi tuntutan ganti rugi Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng biaya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jasa pengacara jelas sudah menyalahi asas dalam Hukum Acara Perdata. Dalam hukum acara perdata, berlaku suatu prinsip bahwa pihak yang mempergunakan jasa pengacara, apakah itu sebagai penggugat atau tergugat harus bersedia untuk mengeluarkan biaya untuk itu. Pengecualian hanya ada dalam hukum pidana dimana untuk perkara yang ancaman hukumannya lebih

*Hal 75 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



dari 5 (lima) tahun, seorang tersangka atau terdakwa yang betul-betul tidak mampu untuk membayar advokat diberi kemungkinan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar biaya advokat. Namun, oleh karena perkara ini adalah perkara perdata dan bukan perkara pidana maka yang menanggung biaya Advokat adalah pihak yang berinisiatif untuk mempergunakan jasa advokat yaitu Penggugat I dan Penggugat II sendiri dan Penggugat I dan Penggugat II harus bersedia mengeluarkan biaya untuk membayar biaya advokat yang merupakan kesepakatan bersama (tanpa paksaan) untuk mengajukan gugatan a quo bukan malah melimpahkan kepada Tergugat II untuk membayar biaya advokat tersebut. Tidak tepat dan tidak beralasan bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi pembayaran biaya advokat yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II sendiri untuk menjadi kewajiban Tergugat II. Pengalihan kewajiban tersebut adalah bertentangan dengan hukum acara perdata maka oleh karena itu gugatan Penggugat I dan Penggugat II harus ditolak seluruhnya.

Penggugat I dan Penggugat II juga perlu memperhatikan ketentuan hukum acara perdata yang menentukan bahwa biaya pengacara/advokat tidak termasuk biaya yang dapat dituntut. Hal ini jelas diatur dalam pasal 182 HIR. Di dalam pasal 182 HIR ini ditentukan bahwa yang termasuk biaya (ongkos) adalah bersifat limitatif yaitu hanya untuk 6 macam biaya. Dari keenam macam biaya (ongkos) tersebut, biaya pengacara/advokat tidak termasuk di dalamnya. Oleh karena biaya pengacara tidak termasuk biaya dalam hukum acara perdata maka tuntutan ganti rugi atas biaya pengacara tersebut harus ditolak seluruhnya.

Pemanfaatan jasa pengacara untuk mendampingi kepentingan hukum, baik dalam persidangan atau di luar persidangan adalah merupakan hak

*Hal 76 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



dari pihak yang berkepentingan. Oleh karena, hal tersebut merupakan hak maka hak tersebut boleh dimanfaatkan juga boleh tidak dimanfaatkan. Artinya jika yang bersangkutan (Penggugat I dan Penggugat II) memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut, sebaliknya jika Penggugat I dan Penggugat II tidak memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II tidak berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut.

Bahwa karena Penggugat I dan Penggugat II memilih sendiri untuk menggunakan jasa pengacara tersebut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar jasa pengacara tersebut dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain apalagi pihak lawan seperti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, sehingga angka 8 dalam petitum gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.

12. Tuntutan Ganti Rugi Immateril Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat I Penggugat II pada poin 8 dan 9 Posita Gugatan dan poin nomor 7 petitum Gugatan Penggugat yang meminta kepada Hakim agar Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp.1.000.0000.000,- (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Tuntutan ganti rugi immateriil Penggugat I dan Penggugat II didasarkan pada asumsi-asumsi belaka, perkiraan semata, hipotesis, tidak konkrit dan tidak didasarkan pada kerugian yang dialami secara nyata. Di

*Hal 77 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



samping itu, tuntutan ganti rugi immateriil tersebut tidak diperinci dasar perhitungannya dan juga tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum sehingga harus ditolak berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: “bahwa tentang ganti rugi penggugat asal sub 5 yaitu tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti, maka harus ditolak.”

Selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: “Bahwa petitum 4 s.d. 6 dari penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.”

Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dinyatakan bahwa ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa tuntutan ganti rugi terbukti sama sekali tidak berdasar hukum dan karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak tuntutan dari Penggugat tersebut.

13. Tuntutan Sita Jaminan Tidak Mempunyai Dasar Hukum Sama Sekali. Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan pada nomor 2 petitum Gugatan yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat II baik bergerak maupun tidak bergerak.

*Hal 78 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak memiliki dasar hukum karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak ada alasan sama sekali untuk meletakkan sita jaminan.

Disamping itu, Pasal 227 HIR mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum dapat diletakkannya Sita Jaminan:

“Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, sebelum suatu penetapan Sita Jaminan dapat ditetapkan atas aset-aset milik Tergugat II, Penggugat harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan” bahwa:

- Tergugat II akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya;
- Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat.

Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan salah satu unsur di atas maka Sita Jaminan tidak dapat dikabulkan.

Dalam perkara ini, Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menunjukkan fakta hukum atau bukti untuk membuktikan salah satu dari

*Hal 79 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



kedua unsur di atas. Oleh karena itu tidak ada “persangkaan yang beralasan” bahwa Tergugat II akan menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya yang bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat I dan Penggugat II.

Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan Sita Jaminan yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut:

- “1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg)
- b. ....
- c. agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon.”

Demikian juga berdasarkan Hasil Rapat Kerja Nasional antara Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama Tertentu dari Semua Lingkungan Peradilan di seluruh Indonesia Tahun 2003 yang diadakan di Bandung tanggal 14 sampai dengan tanggal 19 September 2003, telah ditegaskan bahwa Peletakan sita jaminan (CB) harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian, dalam arti:

*Hal 80 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





- a. cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang si tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan.
- b. obyek sita benar-benar milik tergugat.”

Di samping itu, Mahkamah Agung dalam putusannya No.1121K/Sip/1971, tanggal 5 April 1972 telah mempertimbangkan:

“Apabila Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan.”

Bahwa pemenuhan secara mutlak persyaratan yang terdapat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR sebelum meletakkan Sita Jaminan telah dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung No. 597K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1) HIR tidak dibenarkan.”

Bahwa berdasarkan ahli/doktrin hukum yang juga seorang mantan Hakim Agung R.I., M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan”, Penerbitan Pustaka, Bandung, halaman 36 dan 37 memberikan komentar terhadap Pasal 227 ayat (1) HIR dengan mengatakan:

“Batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah:

- adanya fakta yang mendukung persangkaan;
- atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;
- dan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, terdapat syarat-syarat dan alasan-alasan hukum yang wajib dipenuhi oleh  
*Hal 81 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Penggugat dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan dimana syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang merupakan satu kesatuan dan bersifat kumulatif serta tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, yakni:

- adanya cukup alasan mengenai kekhawatiran bahwa barang tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan, alasan mana harus didukung bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum;
- bahwa tergugat secara sengaja akan menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya untuk menghindari gugatan penggugat;
- barang yang diletakkan Sita Jaminan merupakan barang milik tergugat bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya.

Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, Penggugat yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan”, dimana ketiga syarat tersebut di atas terpenuhi. Penggugat wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan hukum pembuktian menurut hukum acara perdata yang berlaku. Dengan perkataan lain, Penggugat diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum penetapan atas permohonan Penggugat atas Sita Jaminan dikabulkan.

Bahwa oleh karena permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan permohonan sita jaminan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Kantor Tergugat II harus ditolak seluruhnya.

## 13. Tuntutan Putusan Serta Merta Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

*Hal 82 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas poin nomor 3 (tiga) petitum gugatan yang meminta suatu putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan/Bantahan (verzet). Tergugat II menolak permohonan tersebut karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas gugatan Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat II tidak mempunyai dasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah.

Permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, yang mensyaratkan sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan 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 (gono-gini) setelah mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;

*Hal 83 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht.

Dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat satupun yang memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 sebagaimana tersebut di atas.

Bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, antara lain ditentukan sebagai berikut:

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Hingga jawaban ini dibuat, sepengetahuan Tergugat II, Penggugat belum memberikan jaminan yang sama nilainya dengan nilai barang obyek eksekusi.

Tujuan dari Surat Edaran Mahkamah Agung agar putusan serta merta harus disertai dengan jaminan adalah agar penjatuhan putusan serta merta tidak mudah dikabulkan oleh hakim. Permohonan serta merta harus disertai oleh bukti yang kuat serta ditambah adanya jaminan bahwa harta milik tergugat tidak akan mengalami masalah bila kelak putusan pengadilan negeri dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi. Artinya

*Hal 84 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



sebelum Penggugat I dan Penggugat II memohonkan putusan serta merta, sebaiknya Penggugat I dan Penggugat II memberikan jaminan dulu kepada Pengadilan sejumlah uang yang sama nilainya dengan harta milik Tergugat II yang dimohonkan sita. Tanpa adanya pemberian jaminan uang yang sama nilainya dengan obyek yang disita maka tidak ada alasan untuk mengabulkan permohonan sita yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II.

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak memenuhi persyaratan sebagai disebutkan di atas maka dalil dan petitum mengenai putusan serta merta haruslah ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana disebutkan di atas, untuk itu Tergugat II memohon kepada agar Majelis Hakim yang terhormat dapat memutuskan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II.
3. Menolak untuk seluruhnya tuntutan ganti rugi (baik materil maupun immaterial) yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II.
4. Menolak Permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
5. Menolak tuntutan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 85 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



6. Menolak uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Penggugat I dan Penggugat II.
7. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa serta mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 12 Oktober 2016, sebagai berikut :

A. TENTANG EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II MENGANDUNG GUGATAN ERROR IN PERSONA.

- 1.1. Tagihan Pembayaran Sewa Penggugat I dan Penggugat II Tidak Berdasar atau Penggugat I dan Penggugat II Tidak Mempunyai Hak atau Kapasitas Untuk Menagih atau Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum/Legal Standing Untuk Mengajukan Tagihan Kepada Tergugat III.

Bahwa poin 6 posita gugatan berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini masih menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;”

*Hal 86 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





Dalil Penggugat I dan Penggugat II yang meminta atau menagih pembayaran sewa terhadap Tergugat III adalah tidak tepat. Pada faktanya Tergugat III tidak melakukan sewa menyewa atau menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat I dan Penggugat II. Tergugat III melakukan tindakan sewa menyewa melalui penandatanganan perjanjian dengan PT ACMN Indo International berdasarkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 17 tertanggal 7 Januari 2006 yang dibuat antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III yang dibuat dengan Akta Notaris oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, S.H;
- b. Akta Penjualan dan Pembelian Bangunan No. 18 tertanggal 7 Januari 2006 PT ACMN Indo International dengan Tergugat III yang dibuat dengan Akta Notaris oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, S.H; dan
- c. Perjanjian Penggantian Biaya dan Ongkos No. DAFT 19/II/2006 tertanggal 9 Februari 2006 yang dibuat antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III yang dibuat dengan Akta Notaris oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, S.H.

Oleh karena dasar-dasar tersebut di atas, dengan demikian, yang berhak untuk menagih dan meminta pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa terhadap Tergugat III adalah PT ACMN Indo International bukan Penggugat I dan Penggugat II. Dalil Penggugat I dan Penggugat II yang meminta dan menagih pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa atas aset yang diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak tepat dan tidak

*Hal 87 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



berdasar karena Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menagih atau tidak mempunyai kepentingan hukum/Legal Standing atau Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai alas hak untuk menggugat dan/atau untuk mengajukan penagihan kepada Tergugat III sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung kekeliruan pihak oleh karena itu menjadi gugatan Error In Persona.

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil Error In Persona. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedelapan, Oktober 2008, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 111.

Dengan alasan dan doktrin hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- 1.2. Tagihan Biaya Sewa dan Penggunaan Aset Terhadap Tergugat III oleh Penggugat I dan Penggugat II Adalah Tidak Tepat Karena Status atau Kapasitas Penggugat I dan Penggugat II Adalah Sebagai Individu Warga Negara Asing.

Dalam identitas para pihak dalam gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menjabarkan bahwa status atau kedudukannya bukan sebagai badan hukum atau perseroan terbatas/PT sehingga  
*Hal 88 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak menagih hak sewa dan menagih atas penggunaan aset apapun karena status dan kapasitas Penggugat I dan Penggugat II bukan sebagai badan hukum atau berbentuk perseroan terbatas/PT melainkan sebagai individu warga negara asing.

Hal tersebut di atas melanggar ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang berbunyi sebagai berikut:

“Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.”

Selain itu, Penggugat I dan Penggugat II wajib membuktikan dokumen keimigrasian yang wajib dimiliki oleh warga negara asing yang masuk atau keluar di wilayah Indonesia, antara lain: visa yang sah dan masih berlaku yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang termasuk KITAS/Kartu Izin Tinggal Terbatas. Hal ini penting untuk membuktikan kapasitas hukum/Legal Standing Penggugat I dan Penggugat II dalam melakukan kegiatan bisnis di wilayah Republik Indonesia.

Dalam hal Penggugat I dan Penggugat II adalah warga negara asing yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli dan pengoperan hak sebagaimana Akta No.91, maka Penggugat I dan Penggugat II wajib untuk menjelaskan dan menunjukkan bukti yang sah dan masih berlaku mengenai hak Penggugat I dan Penggugat II sebagai penanam modal asing dan/atau investor asing di Republik Indonesia.

*Hal 89 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Apabila Penggugat I dan Penggugat II tidak memiliki dokumen perjalanan, visa yang sah dan masih berlaku, dan/atau menyalahgunakan atau melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggal yang diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II maka Penggugat I dan Penggugat II dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 119 dan 122 Undang-Undang No.6 tahun 2011 tentang Keimigrasian. Ketidakadanya izin untuk melakukan kegiatan bisnis juga mengakibatkan ketidakabsahannya kegiatan bisnis tersebut.

Dengan alasan-alasan dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

2. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).

2.1. Dalam Posita Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II Tidak Memuat Rincian Dan/Atau Perhitungan Yang Jelas Mengenai Tuntutan Rugi Materiil Sebesar Rp. 3.867.000.000 (Tiga Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Rupiah).

(a) Pada halaman 3 posita gugatan, tuntutan ganti rugi materiil adalah sebesar Rp. 3.867.000.000 (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak menguraikan kapan terjadinya kerugian

*Hal 90 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



tersebut serta dasar perhitungan terjadinya kerugian materiil tersebut secara jelas dan terperinci.

- (b) Bahwa tidak jelas apa yang dijadikan sebagai dasar perhitungan Penggugat I dan Penggugat II dalam menuntut ganti rugi tersebut. Penggugat I dan Penggugat II hanya menyebutkan dalam poin 5 halaman 3 posita gugatan:

“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-

Total = Rp.3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Tuntutan ganti rugi materiil tersebut di atas sama sekali tidak menjelaskan atau merinci berapa sebenarnya (apabila benar Hal 91 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



ada) perhitungan kerugian dari masing-masing angka tersebut dan untuk pembayaran aset apa saja dan aset yang mana yang digunakan oleh Tergugat III. Pada faktanya Penggugat I dan Penggugat II menuntut ganti kerugian dengan total sebesar Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) sebagai kerugian materiil sebagaimana poin 8 posita gugatan.

(c) Bahwa berdasarkan hukum acara perdata, doktrin maupun yurisprudensi telah menjadi suatu kewajiban atau syarat mutlak bagi pihak yang mengajukan gugatan untuk memberikan rincian dan/atau perhitungan yang jelas atas tuntutan ganti rugi yang diajukan.

(d) Perihal kewajiban menguraikan ganti rugi secara jelas dan rinci telah diatur dalam serangkaian yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970:

“Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus

*Hal 92 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





diterima oleh TERGUGAT tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

Dengan tidak diuraikannya rincian dan dasar perhitungan kerugian yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II maka hal tersebut menjadi bukti bahwa gugatan ini adalah gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas sehingga demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III. Akan tetapi, Penggugat I dan Penggugat II tidak menunjukkan perbuatan melawan hukum apa dalam posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang dilakukan oleh Tergugat III.

Bahwa penting untuk diketahui, Tergugat III menyewa Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jalan Petitenget, Umalas Kauh, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, dengan luas sebesar 379 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) sebagaimana dikenal dengan Villa Alu Bali No.4, tersebut secara sah dan tidak melawan hukum berdasarkan:

- a. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 17 tertanggal 7 Januari 2006 yang dibuat antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III yang dibuat dengan Akta Notaris oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, S.H.
- b. Akta Penjualan dan Pembelian Bangunan No. 18 tertanggal 7 Januari 2006 PT ACMN Indo International dengan Tergugat III yang dibuat dengan Akta Notaris oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, S.H.

*Hal 93 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- c. Perjanjian Penggantian Biaya dan Ongkos No. DAFT 19/II/2006 tertanggal 9 Februari 2006 yang dibuat antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III yang dibuat dengan Akta Notaris oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, S.H.

Mengenai dasar Gugatan Penggugat I dan Penggugat yaitu Akta Nomor 91 tertanggal 31 Juli 2012 yang dibuat oleh Ketut Neli Asih, S.H., Notaris di Kabupaten Badung ("Akta No. 91") antara Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International, faktanya Akta No. 91 tersebut dibuat jauh setelah tanggal akta-akta yang dibuat antara Tergugat III dengan PT ACMN Indo International.

Dengan kata lain, hak Tergugat III telah ada jauh sebelum Penggugat I dan Penggugat II mengikat perjanjian dengan PT ACMN Indo International sehingga hak Tergugat III wajib dilindungi dan tidak boleh dikurangi. Tergugat III juga tidak pernah diberitahu, tidak mengetahui proses pembuatan Akta No.91 dan bukan merupakan pihak dalam Akta No. 91 tersebut sehingga tidak patut Tergugat III dipaksa untuk mengakui atau terikat dengan segala yang tertera dalam Akta No. 91 tersebut apalagi dirugikan oleh keberadaan Akta No. 91 tersebut. Terlebih lagi bagaimana bisa Penggugat I dan Penggugat II sebagai perorangan Warga Negara Asing juga tidak boleh melakukan kegiatan bisnis di Indonesia tanpa bentuk badan hukum. Hal ini menciderai semangat Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 mengenai Penanaman Modal. Oleh karena itu, tidak ada dasar hukum dari Penggugat I dan Penggugat II sebagai perorangan Warga Negara Asing untuk

*Hal 94 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



melakukan kegiatan usaha atau mendapatkan secara perorangan dengan memungut pembayaran dari Tergugat III

3. GUGATAN PENGUGAT I DAN PENGUGAT II KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

- (a) Penggugat I dan Penggugat II memohon sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 1, 3, 4, 5 dan 7 yang terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, sebagaimana yang tertera dalam poin 11 posita gugatan dan petitum nomor 2 gugatan, namun I Made Suda sebagai pemilik tanah tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan. Hal ini jelas membuktikan bahwa gugatan ini menjadi kurang pihak. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 11 posita dan nomor 2 petitum gugatan meminta diletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu No. 4 yang terletak di Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung dan dalam petitum nomor 2 gugatan meminta untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak memasukkan pemilik tanah sesungguhnya yaitu I Made Suda sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Dalil Penggugat I dan Penggugat II menjadi kabur dan tidak dapat dimengerti, hal ini sejalan dengan Putusan MA No.476/K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga (pihak di luar perkara).

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh

*Hal 95 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- (b) Sesuai dengan poin 3 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II, bahwa yang dijadikan dasar untuk mengajukan Gugatan adalah Akta No. 91. Penting untuk diketahui bahwa para pihak dalam Akta No. 91 bukan hanya Penggugat I dan Penggugat II akan tetapi terdapat juga pihak lain yaitu:

Anak Agung Gde Pratista, yang beralamat di Jalan Yudistira No. 41, Dusun Tainsiat, Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 517104091780002, yang dalam Akta No. 91 disebut bertindak untuk diri sendiri dan juga sebagai kuasa dari Penggugat I dan Penggugat II. Sebagai pihak yang berkepentingan dalam perkara ini, Anak Agung Gde Pratista perlu dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara dengan tujuan agar duduk perkara menjadi jelas.

Hal ini juga penting untuk mengungkapkan bagaimana hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan tidak lengkapnya para pihak dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II, duduk perkara yang sebenarnya menjadi tidak dapat diketahui. Adanya hak dan kewajiban (kepentingan hukum) yang tidak masuk atau tidak ikut dalam suatu perkara menjadikan penyelesaian perkara menjadi tidak tuntas. Tanpa ditarik atau diadakannya Anak Agung Gde Pratista sebagai pihak dalam perkara, akibatnya adalah perkara menjadi kurang pihak.

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa,

*Hal 96 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- (c) Dalam Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menyebutkan bahwa yang menjadi pihak Tergugat VI adalah Lewis Martin Norman selaku Direktur Utama dari PT ACMN Indo International. Maknanya menjadi kabur dan tidak jelas karena Penggugat I dan Penggugat II dapat dianggap menggugat Lewis Martin Norman yang bertindak selaku individu yang kebetulan menjabat sebagai salah satu Direksi di PT ACMN Indo International. Oleh karena PT ACMN Indo International merupakan pihak di dalam Akta No. 91 tetapi tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini maka dapat dikatakan bahwa gugatan kurang pihak.

Dengan dasar dan alasan hukum di atas yang sedemikian rupa maka cukup beralasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat III dengan dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah kurang pihak dan cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang Tergugat III kemukakan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara sehingga alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat III dalam Eksepsi secara mutatis mutandis berlaku juga terhadap Jawaban Tergugat III dalam pokok perkara.
2. Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II yang dikemukakan baik dalam posita dan petitum  
*Hal 97 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



yang antara lain menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat III mengganti kerugian baik materiil dan immateriil (apabila benar ada).

3. Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan secara rinci dan menguraikan dengan jelas mengenai hubungan posita (dasar gugatan/duduk perkara) dan petitum (yang dimohonkan/yang dituntut). Pada faktanya, posita dan petitum dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II saling bertolak belakang atau tidak saling mendukung.

Menanggapi poin 5 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 bulan =  
Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37=  
Rp.777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 =  
Rp.777.000.000,-

*Hal 98 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





Total = Rp. 3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Selanjutnya poin 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;”

Berdasarkan kutipan poin 5 dan 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas jelas terlihat, Penggugat I dan Penggugat II tidak memahami fakta-fakta yang wajib dijabarkan atau dijelaskan dalam gugatan karena Penggugat I dan Penggugat II tidak memahami apa yang Penggugat I dan Penggugat II minta, apakah pembayaran atas penggunaan aset atau pembayaran sewa? Pada faktanya, hubungan sewa menyewa yang terjadi hanya antara PT ACMN Indo International dan Tergugat III bukan dengan Penggugat I dan Penggugat II. Selanjutnya dasar gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah perbuatan melawan hukum dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat III yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasi dengan membayar biaya sewa kepada Penggugat I dan Penggugat II.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mampu membedakan dasar gugatan apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sehingga gugatan ini adalah gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas, maka cukup alasan

*Hal 99 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya. Selanjutnya mengutip nomor 7 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;”

Menanggapi poin 5 posita gugatan dan nomor 7 petitum gugatan, jelas terlihat antara posita dan petitum gugatan sangat bertolak belakang dan tidak saling mendukung. Hal ini disebabkan karena pada posita gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat III untuk membayar sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 bulan = Rp.518.000.000,-, sedangkan dalam petitum gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan imateriil.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Penggugat I dan Penggugat II sendiri tidak memahami duduk perkara yang hendak dijelaskan dalam posita gugatan dan tuntutan ganti rugi yang diminta dalam petitum gugatan yang mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas karena tidak

*Hal 100 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



adanya sinkronisasi maksud dari Penggugat I dan Penggugat II. Oleh karena itu, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.

4. Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat mendalilkan obyek perbuatan melawan hukum sebagaimana permintaan dalam petitum gugatan nomor 6.

Bahwa berdasarkan arrest kasus Lindenbaum-Cohen tertanggal 31 Januari 1919, pemaknaan perbuatan melawan hukum di lapangan hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu perbuatan itu harus: (1) melanggar hak orang lain; (2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau; (3) bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau; (4) bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Bahwa “bertentangan dengan kepatutan” adalah jika: (1) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan (2) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (misbruik van recht) yang terjadi dalam kasus terkenal “cerobong asap palsu” yang diputus oleh Pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga pelanggaran hukum.

Pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda, yaitu “Onrechtmatige daad”. Menurut M.A. Moegni Djodjodirjo, dalam istilah “melawan” melekat sifat aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan”

*Hal 101 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya. (M.A. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 13.

1. Perbuatan melawan hukum dalam arti luas, terdiri dari:

- a. Perbuatan melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut:

- (1) Hak-hak perseorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
- (2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembeda menurut hukum.

- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan perusakan).

*Hal 102 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- c. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Kesusilaan disini artinya adalah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama. (Lihat Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 38-39.
2. Menurut L.C. Hoofman dan Mariam Darus Badruzaman, dalam buku Mariam Darus Badruzaman berjudul *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan* (Penerbit Alumni Bandung Edisi Kedua, 1996 halaman 146-147), bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
  - a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
  - b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
  - c. Ada kerugian;
  - d. Ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
  - e. Ada kesalahan (schuld).

Berdasarkan uraian-uraian dan doktrin hukum di atas nyata bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat I dan Penggugat II. Ketidakmampuan Penggugat I dan Penggugat II menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III

*Hal 103 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



menunjukkan Penggugat I dan Penggugat II gagal membuktikan dalil gugatannya. Oleh karena itu, pada tempatnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

5. Tergugat III tidak pernah menandatangani perjanjian, hubungan kerja atau melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Penggugat I dan Penggugat II. Tidak ada fakta atau peristiwa yang menunjukkan perihal adanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat III. Tergugat III juga telah secara sah menempati Tanah dan Bangunan yang dikenal dengan Villa Alu No. 4 berdasarkan perjanjian-perjanjian dengan PT ACMN Indo International yang telah ada jauh sebelum Penggugat I dan Penggugat II mendapat hak dari PT ACMN Indo International. Oleh karena itu, jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Penggugat I dan Penggugat II.

Oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat III sebagaimana didalilkan Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya maka tidak ada dasar hukum bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi baik secara materiil maupun secara immateriil kepada Tergugat III. Tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 3.867.000.000,- (tiga miliar delapan ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) dan tuntutan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar.

Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana yang didalilkan. Tidak ada hubungan sebab akibat antara tindakan atau sikap dari Tergugat III terhadap Penggugat I dan Penggugat II. Dengan demikian, secara hukum

*Hal 104 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





tidak ada dasar bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat III. Tuntutan ganti rugi tanpa ada perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar gugatan bermakna bahwa tuntutan tersebut adalah tuntutan yang bersifat ilusionir karena didasarkan pada sesuatu yang tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi. Tuntutan tersebut juga tidak perlu dipertimbangkan atau pada tempat untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo.

Di dalam perjanjian antara I Made Suda dengan PT ACMN Indo International telah disepakati bahwa PT ACMN Indo International boleh menyewakan tanah kepada pihak lain berdasarkan perjanjian namun tidak boleh bertentangan dengan Akta Nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris Evi Susanti Panjaitan, S.H., Notaris di Tabanan tertanggal 15 Januari 2002 yang menyatakan bahwa I Made Suda sebagai Pemberi Sewa menjamin PT ACMN Indo International sebagai Penerima Sewa dapat memiliki akses masuk ke tanah sewaan.

Pasal 3 Maintenance Agreement antara Tergugat III dan PT ACMN Indo International mengatur bahwa:

"In the event that the maintenance fee needs to be increased by more than 10% over the rate of inflation then the following procedure shall apply: if sufficient numbers of greater than 16 bedrooms considers the increase above the rate of inflation to be unjustified (the Management Company shall at the time of invoicing explain basis of and reason for such increase) they may notified the Management Company. The Management Company shall appoint an independent accountant or other similiarly qualified individual, acting as an expert, to ascertain

*Hal 105 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



whether the proposed increase is reasonable. The Management Company shall provide the expert with all its calculation and the basis upon which such estimate were made.....”

(dengan terjemahan ke Bahasa Indonesia sebagai berikut:

"Dalam hal biaya pemeliharaan perlu ditingkatkan melebihi 10% dari angka inflasi maka prosedur berikut ini akan berlaku: jika jumlah Penghuni lebih banyak dari 16 kamar menganggap kenaikan di atas angka inflasi tidak dapat dibenarkan, (perusahaan pengelola wajib pada saat penagihan menjelaskan dasar dan alasan dari kenaikan tersebut) maka mereka dapat memberitahu Perusahaan Pengelola. Perusahaan Pengelola wajib menunjuk akuntan independen atau individu serupa lainnya yang memenuhi syarat, yang bertindak sebagai ahli untuk memastikan apakah kenaikan yang diusulkan adalah wajar. Perusahaan Pengelola wajib memberikan kepada ahli tersebut segala perhitungan dan dasar dari estimasi yang telah ia buat tersebut.”)

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak untuk menuntut pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa terhadap Tergugat III. Yang berhak untuk menuntut pembayaran penggunaan aset dan biaya sewa adalah PT ACMN Indo International. Dengan demikian, cukup alasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya.

*Hal 106 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



6. Akta No. 91 Tentang Jual Beli dan Pengoperan Hak Adalah Tidak Sah Sebagai Dasar Hukum Bagi Penggugat I dan Penggugat II Untuk Menagih Biaya Perawatan Villa Allu.

Dasar yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat III adalah Akta No. 91.

Akta tersebut harus dianggap tidak sah dan tidak mengikat kepada Tergugat III. Hal ini disebabkan oleh karena Tergugat III tidak ikut atau tidak pernah terlibat dalam Jual Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut. Tergugat III bukan merupakan pihak dalam perjanjian a quo. Yang menjadi pihak dalam perjanjian ini adalah PT ACMN Indo International dengan Penggugat I dan Penggugat II.

Perjanjian adalah mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan oleh karena Tergugat III bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut, maka secara hukum perjanjian tersebut tidak dapat diberlakukan dan tidak mengikat bagi Tergugat III. Oleh karena perjanjian tidak mengikat terhadap Tergugat III maka Akta No. 91 tidak dapat dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tagihan kepada Tergugat III.

Tergugat III juga tidak pernah menyatakan persetujuan terhadap Akta No. 91 tersebut. Segala hak dan kewajiban yang timbul atau berasal dari Akta No. 91 tersebut tidak mengikat bagi Tergugat III. Selama Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dan/atau tidak mampu membuktikan dasar tagihan biaya sewa dan penggunaan aset kepada Tergugat III dalam gugatan ini maka cukup berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan

*Hal 107 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

7. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT ACMN Indo International Dengan I Made Suda Adalah Berdasarkan Akta No.11 Tahun 2002 Tanggal 15 Januari 2002. ("Akta No. 11").

Dasar hubungan hukum sewa menyewa tanah antara PT ACMN Indo International dengan I Made Suda adalah Akta No. 11 yang dibuat oleh Tergugat VII. Obyek sewa menyewa dalam Akta tersebut adalah tanah seluas 3.900 M2 (Tiga ribu sembilan ratus meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik No. 2301/Desa Kerobokan yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19 September 1998 No. 5478/88 seluas 7.550 M2 (Tujuh ribu lima ratus lima puluh meter persegi).

Berdasarkan Akta No. 11 tersebut, jangka waktu yang disepakati oleh I Made Suda dengan PT ACMN Indo International untuk sewa menyewa tanah adalah selama 20 (dua) puluh tahun terhitung sejak 8 Maret 2001 sampai dengan 8 Maret 2021.

Pasal 4 Akta No. 11 berbunyi:

"Yang menyewakan dengan ini memberikan persetujuan penuh kepada Penyewa bahwa selama perjanjian ini berlangsung atau perpanjangan, penyewa berhak untuk memindahkan/ mengalihkan sebahagian atau seluruh hak sewanya berdasarkan perjanjian ini atas sebidang tanah tersebut kepada pihak ketiga atau pihak lain yang ditunjuknya asal tidak melanggar ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini".

Selanjutnya Pasal 6.1 dan 6.2 Akta No. 11 berbunyi sebagai berikut:

*Hal 108 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



6.1. "Penyewa atau pihak yang ditunjuknya diperbolehkan dan diberi ijin oleh Yang Menyewakan untuk mendirikan rumah tinggal/tempat usaha diatas bidang tanah menurut bentuk dan konstruksi beserta fasilitas yang diinginkan Penyewa atau pihak yang ditunjuknya serta mengadakan perubahan-perubahan dan/atau penambahan-penambahan dikemudian hari bilamana dianggap perlu oleh Penyewa atau oleh yang ditunjuknya (selanjutnya disebut: Bangunan dan Fasilitas) asal saja mengindahkan peraturan-peraturan yang berlaku".

"Segala biaya-biaya serta resiko dari pekerjaan-pekerjaan tersebut seluruhnya ditanggung oleh penyewa sendiri atau oleh pihak yang ditunjuknya"

Bahwa kemudian Akta No. 11 diubah berdasarkan Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 tentang Perpanjangan Sewa Menyewa. Berdasarkan Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004, jangka waktu sewa tanah kemudian diperpanjang selama 10 (sepuluh) tahun lagi sehingga menjadi berakhir tanggal 8 Maret 2031.

Bahwa syarat dan ketentuan dalam Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 adalah sama dengan syarat dan ketentuan dalam Akta No. 11. Hal ini terlihat pada Pasal 4 Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004, yang berbunyi sebagai berikut:

"Segala syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan dalam akta tersebut diatas, dinyatakan tetap berlaku".

Klausula-klausula dalam akta sebagaimana dikemukakan di atas menunjukkan bahwa tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat III dengan Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 109 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



8. PT ACMN Indo International Menyewakan Kembali Tanah Kepada Tergugat III.

Bahwa Akta No. 11 yang diubah berdasarkan Akta No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 memberi wewenang kepada untuk PT ACMN Indo International menyewakan kembali tanah kepada pihak ketiga atau pihak lain.

Untuk menyewakan kembali tanah dari PT ACMN Indo International kepada pihak lain dibuat Akta No. 17 tertanggal 17 Januari 2006 Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara Tergugat III dengan PT ACMN Indo International yang dibuat oleh I Putu Ngurah Aryana, Notaris di Badung.

Adapun klausula dalam akta tersebut antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Penghadap Pihak Pertama (PT ACMN Indo International) menerangkan dengan ini telah memindahkan dan menyerahkan kepada Pihak Kedua (Garry John Caufield/Tergugat III) dan Pihak Kedua (Garry John Caufield/Tergugat III) menerangkan dengan ini menerima pemindahan dan penyerahan dari Pihak Pertama (PT ACMN Indo International), hak sewa atas:

“Sebagian yaitu seluas 379 M2 (tiga ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) dan sebagian yaitu luas tanah Hak Milik No. 2301/Desa Kerobokan, menurut Gambar Situasi tertanggal 19-09-1998 (sembilan belas September seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) No. 5478/88, seluas 7.550 M2 (tujuh ribu lima ratus lima meter persegi), diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 19-09-1998 (sembilan belas September seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), terletak di Kelurahan Kerobokan,

*Hal 110 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, dikeluarkan instansi yang berwenang di Denpasar tertera atas nama Tuan I Made Suda”.

Bahwa hak sewa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut berlaku terhitung mulai dari hari ini (07 Januari 2006) sampai dengan tanggal 08-03-2031 (delapan Maret 2031) (Pasal 1).

Segala hak dan kewajiban yang termaktub dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 11 tertanggal 15-01-2001 (lima belas Januari 2002) yang kemudian diperpanjang dengan Akta No. 15 tertanggal 08-11-2004 (delapan Nopember dua ribu empat) tersebut di atas yang berlaku bagi Pihak Pertama dengan adanya pemindahan dan penyerahan hak sewa ini dengan segala hak dan kewajiban tersebut berlaku sepenuhnya bagi Pihak Kedua (Pasal 4).

Pihak Pertama (PT ACMN Indo International) menjamin (Garry John Caufield/Tergugat III):

- a. Bahwa hak sewa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut benar-benar ada dan masih berlaku sampai dengan tanggal 08-03-2031 (delapan Maret dua ribu tiga puluh satu),
- b. Bahwa baik sekarang maupun di kemudian hari Pihak Kedua (Garry John Caufield/Tergugat III) tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai sesuatu hak atas sewa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut,
- Dan karenanya Pihak Kedua (Garry John Caufield/Tergugat III) dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama (PT ACMN Indo International) dari segala tuntutan dan gugatan dari pihak lain mengenai hal-hal itu. (Pasal 5).

*Hal 111 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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)



Jalan dari dan ke tanah yang dipindahkan hak sewanya tersebut disediakan oleh Pihak Pertama (PT ACMN Indo International), yaitu jalan yang dimaksud dalam Gambar Situasi, dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup dan dilekatkan pada asli akta ini ditandai dengan warna biru.

Bahwa dari klausula dalam Akta No. 17 tertanggal 17 Januari 2006 tersebut di atas terlihat dengan jelas bahwa yang melakukan hubungan hukum dengan Tergugat III adalah PT ACMN Indo International bukan Penggugat I dan Penggugat II.

Oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat III dan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III maka gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II secara hukum harus ditolak seluruhnya.

9. Tergugat III Sudah Membayar Uang Penggantian Biaya dan Ongkos Kepada PT ACMN Indo International.

Bahwa berdasarkan Perjanjian Penggantian Biaya dan Ongkos berdasarkan Akta No. DAFT 19/III/2006 tertanggal 09 Februari 2006 yang dibuat oleh I Putu Ngurah Aryana, S.H., Notaris di Badung, Bali, Tergugat III telah membayar kepada PT ACMN Indo International biaya dan ongkos pengosongan dan penyerahan hak penghunian atas tanah dan bangunan, biaya dan ongkos lain yang diperlukan untuk terlaksananya pemindahan dan penyerahan hak sewa dari Pihak Pertama (PT ACMN Indo International) kepada Tergugat III.

Di dalam Akta No. DAFT 19/III/2006 tertanggal 09 Februari 2006 yang dibuat oleh I Putu Ngurah Aryana, S.H., Notaris di Badung, Bali pada bagian Jaminan-Jaminan Pihak Pertama dan Janji Pihak Pertama (PT ACMN Indo International) tertulis sebagai berikut:

Pasal 3 (1)

*Hal 112 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



“Pihak Pertama (PT ACMN Indo International) dengan ini menjamin Pihak

Kedua Tergugat III:

- a. bahwa Tanah dan Bangunan benar-benar milik Pihak Pertama dan tidak ada orang atau pihak lain yang turut memiliki atau mempunyai hak berupa apapun juga atas Tanah dan Bangunan dan Pihak Pertama belum pernah mengoperkan dan/atau tidak akan mengoperkan dan menyerahkan hak penghuniannya atas Tanah dan Bangunan kepada orang/pihak lain;
- b. bahwa Tanah dan Bangunan bebas dari segala macam sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara, sengketa atau perselisihan dalam bentuk apapun juga;
- c. bahwa Tanah dan Bangunan tidak pernah dijadikan agunan atau jaminan utang dalam bentuk apapun juga oleh Pihak Pertama dan/atau diperjanjikan untuk diagunkan dalam bentuk apapun juga oleh Pihak Pertama;
- d. bahwa Pihak Kedua (Tergugat III) tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gugatan berdasarkan hak/klaim apapun dari orang atau pihak lain yang mengaku mempunyai suatu hak atau turut mempunyai hak atas Tanah dan Bangunan;
- e. bahwa tidak ada komitmen, perjanjian atau perikatan lainnya antara Pihak Pertama dan atau kreditur Pihak Pertama atau pihak ketiga lainnya yang menyangkut Tanah dan Bangunan;
- f. bahwa tiada tuntutan/klaim, tindakan, perkara, proses atau pemeriksaan oleh pihak ketiga dan/atau instansi yang berwenang yang sedang berjalan, yang mengancam kedudukan hukum, hak dan/atau kewajiban Pihak Pertama dan/atau yang mengancam kedudukan hukum/status Tanah dan Bangunan atau secara tidak

*Hal 113 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



baik mempengaruhi hak Pihak Pertama dan/atau Pihak Kedua, atau yang berkaitan dengan pemakaian, penghunian dan/atau hak/ titel atas Tanah dan Bangunan, atau kewenangannya Pihak Pertama untuk memindahkan dan menyerahkan hak sewa atas Tanah dan Bangunan kepada Pihak Kedua atau suatu kepentingan lain Pihak Pertama atau Pihak Kedua atas Tanah dan Bangunan”.

## Pasal 3 (2)

“Pihak Pertama dengan ini mengakui dan menyadari bahwa Pihak Kedua bersedia untuk menandatangani Perjanjian ini karena adanya jaminan yang diberikan oleh Pihak Pertama dalam surat ini dan karenanya, jika di kemudian hari terdapat kekeliruan dan atau ketidakbenaran jaminan Pihak Pertama tersebut dan atau jika ada gugatan/tuntutan dari pihak lain manapun juga sehubungan dengan dibuatnya PPBO dan PPHS, dan/atau atas dasar apapun juga, maka Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri untuk menyelesaikannya atas biaya Pihak Pertama sendiri dan jika hal tersebut mengakibatkan Pihak Kedua tidak dapat menggunakan Tanah dan Bangunan sesuai dengan fungsinya atau Pihak Kedua harus meninggalkan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan diwajibkan atas permintaan pertama kepada Pihak Kedua.

- a. Mengembalikan kepada Pihak Kedua atas tagihan pertama Pihak Kedua, semua pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan semua biaya dan ongkos yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk membeli Tanah dan Bangunan, termasuk tetapi tidak terbatas pada Biaya dan Ongkos Penggantian dan harga yang tercantum dalam PPHS.
- b. Mengganti semua biaya dan ongkos yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk mempertahankan hak Pihak Kedua termasuk tetapi

*Hal 114 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



tidak terbatas pada semua biaya dan ongkos perbaikan dan pemeliharaan Tanah dan Bangunan yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua (bilamana ada) dan ongkos/biaya untuk membongkar perabotan dan memindahkan perlengkapan milik Pihak Kedua yang ada dalam Tanah dan Bangunan, penggantian perlengkapan yang rusak dan/atau hilang, biaya hukum dan biaya lainnya yang dikeluarkan untuk itu oleh Pihak Kedua”.

Dari ketentuan atau klausula dalam Akta No. DAFT 19/III/2006 tertanggal 09 Februari 2006 jelas terlihat bahwa yang mempunyai hubungan hukum adalah PT ACMN Indo International dengan Tergugat III. Di dalam akta tersebut di atas juga jelas tercantum perihal jaminan yang diberikan oleh PT ACMN Indo International kepada Tergugat III. Dalam hal ada gangguan dan/atau kerugian yang dialami oleh Tergugat III, PT ACMN Indo International berjanji akan membayar ganti rugi yang dialami oleh Tergugat III. Dengan kata lain, berdasarkan isi akta, tidak ada sama sekali hubungan hukum antara Tergugat III dengan Penggugat I dan Penggugat II. Hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat I dan Penggugat II dengan

PT ACMN Indo International. Semakin cukup alasan untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.

10. Penggugat I dan Penggugat II Tidak Melakukan Pengelolaan Terhadap Villa Tergugat III Dan Tidak Berhak (Tidak Boleh) Untuk Menuntut Pembayaran Terhadap Tergugat III.

Setiap tuntutan atau tagihan selalu dimulai dari adanya prestasi atau kegiatan. Setelah pihak tertentu melakukan kegiatan atau prestasi, barulah pihak yang melakukan prestasi berhak menuntut pihak lain untuk melakukan kontra prestasi terhadap prestasi tersebut. Secara singkat

*Hal 115 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



dapat dikatakan bahwa tanpa ada prestasi tertentu maka tidak ada dasar untuk menuntut pihak lain untuk membayar kontra prestasi.

11. Penggugat I dan Penggugat II sebagai Individu Warga Negara Asing dilarang melakukan penanaman modal asing di Indonesia tanpa membentuk badan hukum Perseroan Terbatas.

Dasar hukum dari ketentuan di atas adalah Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 mengenai Penanaman Modal. Ketentuan pengalihan atau peminjaman izin-izin yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International sebagaimana tertera dalam Akta No. 91 yang menjadi dasar gugatan perkara ini juga jelas tidak dibenarkan secara hukum dan melanggar syarat sah perjanjian yaitu kausa yang halal sehingga Akta No. 91 sepatutnya batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.

12. Biaya Jasa Konsultan Hukum dan/atau Advokat Tidak Dapat Dibebankan Kepada Tergugat III.

Mengutip poin 8 posita gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kerugian ganti rugi penggunaan asset yang belum dibayarkan sebagaimana rincian di atas dengan Total=Rp.3.367.000.000,-
- Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjalankan sendiri kedudukannya dalam menuntut hak-hak tersebut, di mana Penggugat I dan Penggugat II terpaksa harus menggunakan jasa konsultan hukum dan/atau Advokat selama menangani perkara a

*Hal 116 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





quo, maka sepatutnya Para Tergugat juga harus dibebani untuk membayar honorarium konsultan hukum dan/atau advokat tersebut, yang selama ini berjumlah sebesar: Rp.500.000.000,-

Sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Kerugian Immateriil:

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik Penggugat I dan Penggugat II, serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat I dan Penggugat II merasa rugi waktu, tenaga dan fikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);”

Selanjutnya mengutip poin nomor 7 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;”

*Hal 117 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 8 posita gugatan dan dalam poin nomor 7 petitum gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

Menanggapi tuntutan ganti rugi Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat III untuk membayar secara tanggung renteng biaya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jasa pengacara jelas sudah menyalahi asas dalam Hukum Acara Perdata. Dalam hukum acara perdata, berlaku suatu prinsip bahwa pihak yang mempergunakan jasa pengacara, apakah itu sebagai penggugat atau tergugat harus bersedia untuk mengeluarkan biaya untuk itu. Pengecualian hanya ada dalam hukum pidana dimana untuk perkara yang ancaman hukumannya lebih dari 5 (lima) tahun, seorang tersangka atau terdakwa yang betul-betul tidak mampu untuk membayar advokat diberi kemungkinan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar biaya advokat. Namun, oleh karena perkara ini adalah perkara perdata dan bukan perkara pidana maka yang menanggung biaya Advokat adalah pihak yang berinisiatif untuk mempergunakan jasa advokat yaitu Penggugat I dan Penggugat II sendiri dan Penggugat I dan Penggugat II harus bersedia mengeluarkan biaya untuk membayar biaya advokat yang merupakan kesepakatan bersama (tanpa paksaan) untuk mengajukan gugatan a quo bukan malah melimpahkan kepada Tergugat III untuk membayar biaya advokat tersebut. Tidak tepat dan tidak beralasan bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi pembayaran biaya advokat yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II sendiri untuk menjadi kewajiban Tergugat III. Pengalihan kewajiban tersebut adalah

*Hal 118 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



bertentangan dengan hukum acara perdata maka oleh karena itu gugatan Penggugat I dan Penggugat II harus ditolak seluruhnya.

Penggugat I dan Penggugat II juga perlu memperhatikan ketentuan hukum acara perdata yang menentukan bahwa biaya pengacara/advokat tidak termasuk biaya yang dapat dituntut. Hal ini jelas diatur dalam pasal 182 HIR. Di dalam pasal 182 HIR ini ditentukan bahwa yang termasuk biaya (ongkos) adalah bersifat limitatif yaitu hanya untuk 6 macam biaya. Dari keenam macam biaya (ongkos) tersebut, biaya pengacara/advokat tidak termasuk di dalamnya. Oleh karena biaya pengacara tidak termasuk biaya dalam hukum acara perdata maka tuntutan ganti rugi atas biaya pengacara tersebut harus ditolak seluruhnya.

Pemanfaatan jasa pengacara untuk mendampingi kepentingan hukum, baik dalam persidangan atau di luar persidangan adalah merupakan hak dari pihak yang berkepentingan. Oleh karena, hal tersebut merupakan hak maka hak tersebut boleh dimanfaatkan juga boleh tidak dimanfaatkan. Artinya jika yang bersangkutan (Penggugat I dan Penggugat II) memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut, sebaliknya jika Penggugat I dan Penggugat II tidak memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II tidak berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut.

Bahwa karena Penggugat I dan Penggugat II memilih sendiri untuk menggunakan jasa pengacara tersebut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar jasa pengacara tersebut dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain sehingga angka 8 dalam petitum gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara

*Hal 119 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.

10. Tuntutan Ganti Rugi Immateril Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat I Penggugat II pada poin 8 dan 9 Posita Gugatan dan poin nomor 7 petitum Gugatan Penggugat yang meminta kepada Hakim agar Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp.1.000.0000.000,- (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Tuntutan ganti rugi immateriil Penggugat didasarkan pada asumsi-asumsi belaka, perkiraan semata, hipotesis, tidak konkrit dan tidak didasarkan pada kerugian yang dialami secara nyata. Di samping itu, tuntutan ganti rugi immateriil tersebut tidak diperinci dasar perhitungannya dan juga tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum sehingga harus ditolak berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: "bahwa tentang ganti rugi penggugat asal sub 5 yaitu tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti, maka harus ditolak."

Selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: "Bahwa petitum 4 s.d. 6 dari penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian."

Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dinyatakan bahwa ganti rugi sejumlah uang tertentu

*Hal 120 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa tuntutan ganti rugi terbukti sama sekali tidak berdasar hukum dan karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak tuntutan dari Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.

11. Tuntutan Sita Jaminan Tidak Mempunyai Dasar Hukum Sama Sekali.

Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan pada nomor 2 petitum Gugatan yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat III baik bergerak maupun tidak bergerak.

Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak memiliki dasar hukum karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak ada alasan sama sekali untuk meletakkan sita jaminan.

Disamping itu, Pasal 227 HIR mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum dapat diletakkannya Sita Jaminan:

“Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan

*Hal 121 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, sebelum suatu penetapan Sita Jaminan dapat ditetapkan atas aset-aset milik Tergugat III, Penggugat harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan” bahwa:

- Tergugat III akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya;
- Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat.

Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan salah satu unsur di atas maka Sita Jaminan tidak dapat dikabulkan.

Dalam perkara ini, Penggugat tidak dapat menunjukkan fakta hukum atau bukti untuk membuktikan salah satu dari kedua unsur di atas. Oleh karena itu tidak ada “persangkaan yang beralasan” bahwa Tergugat III akan menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya yang bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat.

Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan Sita Jaminan yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut:

- “1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg)
- b. ....
- c. agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta suraketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan  
*Hal 122 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon.”

Demikian juga berdasarkan Hasil Rapat Kerja Nasional antara Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama Tertentu dari Semua Lingkungan Peradilan di seluruh Indonesia Tahun 2003 yang diadakan di Bandung tanggal 14 sampai dengan tanggal 19 September 2003, telah ditegaskan bahwa Peletakan sita jaminan (CB) harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian, dalam arti:

- a. cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang si tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan.
- b. obyek sita benar-benar milik tergugat.”

Di samping itu, Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1121K/Sip/1971, tanggal 5 April 1972 telah mempertimbangkan:

“Apabila Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan.”

Bahwa pemenuhan secara mutlak persyaratan yang terdapat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR sebelum meletakkan Sita Jaminan telah dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung No. 597K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1) HIR tidak dibenarkan.”

Bahwa berdasarkan ahli/doktrin hukum yang juga seorang mantan Hakim Agung R.I., M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hal 123 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



“Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan”, Penerbitan Pustaka, Bandung, halaman 36 dan 37 memberikan komentar terhadap Pasal 227 ayat (1) HIR dengan mengatakan:

“Batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah:

- adanya fakta yang mendukung persangkaan;
- atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;
- dan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, terdapat syarat-syarat dan alasan-alasan hukum yang wajib dipenuhi oleh Penggugat dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan dimana syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang merupakan satu kesatuan dan bersifat kumulatif serta tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, yakni:

- adanya cukup alasan mengenai kekhawatiran bahwa barang tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan, alasan mana harus didukung bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum;
- bahwa tergugat secara sengaja akan menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya untuk menghindar gugatan penggugat;
- barang yang diletakkan Sita Jaminan merupakan barang milik tergugat bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya.

Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, Penggugat yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan”, dimana ketiga syarat tersebut di atas terpenuhi. Penggugat wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan hukum pembuktian menurut hukum acara perdata yang berlaku.

*Hal 124 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Dengan perkataan lain, Penggugat diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum penetapan atas permohonan Penggugat atas Sita Jaminan dikabulkan.

Bahwa oleh karena permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan permohonan sita jaminan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Kantor Tergugat III harus ditolak seluruhnya.

13. Tuntutan Putusan Serta Merta Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas poin nomor 3 (tiga) petitum gugatan yang meminta suatu putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan/Bantahan (verzet). Tergugat III menolak permohonan tersebut karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas gugatan Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat III tidak mempunyai dasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah.

Permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, yang mensyaratkan sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;

*Hal 125 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah 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 (gono-gini) setelah mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht.

Dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak terdapat satupun yang memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 sebagaimana tersebut di atas.

Bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, antara lain ditentukan sebagai berikut:

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain

*Hal 126 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Hingga jawaban ini dibuat, sepengetahuan Tergugat III, Penggugat I dan Penggugat II belum memberikan jaminan yang sama nilainya dengan nilai barang obyek eksekusi.

Tujuan dari Surat Edaran Mahkamah Agung agar putusan serta merta harus disertai dengan jaminan adalah agar penjatuhan putusan serta merta tidak mudah dikabulkan oleh hakim. Permohonan serta merta harus disertai oleh bukti yang kuat serta ditambah adanya jaminan bahwa harta milik tergugat tidak akan mengalami masalah bila kelak putusan pengadilan negeri dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi. Artinya sebelum Penggugat I dan Penggugat II memohonkan putusan serta merta, sebaiknya Penggugat I dan Penggugat II memberikan jaminan dulu kepada Pengadilan sejumlah uang yang sama nilainya dengan harta milik Tergugat III yang dimohonkan sita. Tanpa adanya pemberian jaminan uang yang sama nilainya dengan obyek yang disita maka tidak ada alasan untuk mengabulkan permohonan sita yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II.

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak memenuhi persyaratan sebagai disebutkan di atas maka dalil dan petitum mengenai putusan serta merta haruslah ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana disebutkan di atas, untuk itu Tergugat III memohon kepada agar Majelis Hakim yang terhormat dapat memutuskan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III untuk seluruhnya.

*Hal 127 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



2. Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II.
3. Menolak untuk seluruhnya tuntutan ganti rugi (baik materil maupun immaterial) yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II.
4. Menolak Permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
5. Menolak tuntutan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II.
6. Menolak uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Penggugat I dan Penggugat II.
7. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa serta mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat IV melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 12 Oktober 2016, sebagai berikut :

**A. TENTANG EKSEPSI**

*Hal 128 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





1. PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA, YANG BERWENANG ADALAH BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI)

Bahwa PT ACMN Indo International menyewakan kembali Villa Alu No. 5 kepada Arie Reiss berdasarkan Sublease Agreement tertanggal 9 September 2005.

Kemudian Arie Reiss mengalihkan hak dan kewajibannya yang diperoleh dari PT ACMN Indo International kepada Tergugat IV dan Ross Graham Tinney, Ian Maxwell Lowther dan Susan Pamela Lowther, berdasarkan Lease Transfer Agreement tertanggal 10 September 2011.

Dalam Pasal 13 paragraf 2 Lease Transfer Agreement tertanggal 10 September 2011, disebutkan bahwa:

"The 'Parties' hereto expressly agree that Article 6 of Law number 30 of 1999 regarding arbitration shall apply so that accordingly there shall be no appeal to any court from the decision of the arbitrators. The 'Parties' hereto further expressly agree that Article 56 paragraph 1 of the said Law number 30 of 1999 regarding arbitration shall apply to the extent that the arbitrators shall be bound by strict rules of law in making their decision, but may no pronounce judgment ex aequo et bono."

Terjemahan Bahasa Indonesia:

"Para Pihak dengan ini secara tegas menyetujui bahwa Pasal 6 dari Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 mengenai arbitrase akan berlaku sehingga tidak akan dilakukan banding ke pengadilan manapun atas putusan dari arbiter tersebut. Para Pihak selanjutnya secara tegas menyetujui bahwa Pasal 56 ayat 1 dari Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 mengenai arbitrase tersebut akan berlaku sepanjang arbiter akan terikat dengan peraturan hukum yang tegas dalam memberikan

*Hal 129 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



putusannya, tapi arbiter tidak akan menjatuhkan putusan ex aequo et bono.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 paragraf 2 tersebut di atas adalah jelas bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk mengadili perkara ini secara absolut (kompetensi absolut). Yang berwenang mengadili perkara adalah Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Dalam hal kompetensi absolut sebagaimana diatur dalam Pasal 134 HIR maka eksepsi kewenangan absolut dapat diajukan kapanpun selama proses pemeriksaan dimulai sampai dengan sebelum putusan dijatuhkan pada tingkat pertama. Dengan kata lain apabila perselisihan bukan merupakan suatu perkara yang tidak masuk kuasa pengadilan negeri, maka majelis hakim dapat mengaku berdasarkan jabatannya bahwa tidak berwenang atau tidak berkuasa untuk mengadili.

Dengan adanya pilihan hukum untuk menyelesaikan perkara oleh para pihak melalui arbitrase maka secara hukum pada tempatnya apabila Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara dengan alasan dan pertimbangan kompetensi absolut.

**2. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II MENGANDUNG GUGATAN ERROR IN PERSONA.**

**2.1. Tagihan Pembayaran Sewa Penggugat I dan Penggugat II Tidak Berdasar atau Penggugat I dan Penggugat II Tidak Mempunyai Hak atau Kapasitas Untuk Menagih atau Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum/Legal Standing Untuk Mengajukan Tagihan Kepada Tergugat IV.**

Bahwa poin 6 posita gugatan berbunyi sebagai berikut:

*Hal 130 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini masih menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;”

Dalil Penggugat I dan Penggugat II yang meminta atau menagih pembayaran sewa terhadap Tergugat IV adalah tidak tepat. Pada faktanya Tergugat IV tidak melakukan tindakan sewa menyewa atau menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat I dan Penggugat II.

Bahwa PT ACMN Indo International menyewakan kembali Villa Alu No. 5 kepada Arie Reiss berdasarkan Sublease Agreement tertanggal 9 September 2005.

Kemudian Arie Riess mengalihkan hak dan kewajibannya yang diperoleh dari PT ACMN Indo International kepada Tergugat IV berdasarkan Lease Transfer Agreement tertanggal 10 September 2011.

Tergugat IV melakukan sewa menyewa melalui penandatanganan perjanjian dengan Arie Riess berdasarkan dokumen-dokumen sebagaimana disebut di atas.

Dengan dasar-dasar tersebut di atas, yang berhak untuk menagih dan meminta pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa kepada Tergugat IV adalah Arie Riess beserta dengan PT Properti Intan Bali agen properti yang masuk sebagai pihak dalam Lease Transfer Agreement tertanggal 10 September 2011 bukan Penggugat I dan Penggugat II. Dalil Penggugat I dan Penggugat II

*Hal 131 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



yang meminta dan menagih pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa atas aset yang diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak tepat dan tidak berdasar karena Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menagih atau tidak mempunyai kepentingan hukum/Legal Standing atau Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak untuk menggugat dan/atau untuk mengajukan penagihan kepada Tergugat IV sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung kekeliruan pihak oleh karena itu menjadi gugatan Error In Persona.

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil Error In Persona. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedelapan, Oktober 2008, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 111.

Dengan alasan dan doktrin hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- 2.2. Tagihan Biaya Sewa dan Penggunaan Aset Terhadap Tergugat IV oleh Penggugat I dan Penggugat II Adalah Tidak Tepat Karena Status atau Kapasitas Penggugat I dan Penggugat II Adalah Sebagai Individu Warga Negara Asing.

*Hal 132 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Dalam identitas para pihak gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menjabarkan bahwa status atau kedudukannya bukan sebagai badan hukum atau perseroan terbatas/PT sehingga Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak menagih hak sewa dan menagih atas penggunaan aset karena status dan kapasitas Penggugat I dan Penggugat II bukan sebagai badan hukum atau berbentuk perseroan terbatas/PT melainkan sebagai individu warga negara asing.

Hal tersebut di atas melanggar ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang berbunyi sebagai berikut:

“Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.”

Selain itu, Penggugat I dan Penggugat II wajib menjelaskan dokumen keimigrasian yang wajib dimiliki oleh warga negara asing yang masuk atau keluar di wilayah Indonesia, antara lain: (i) visa yang sah dan masih berlaku yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang termasuk KITAS/Kartu Izin Tinggal Terbatas. Hal ini penting untuk membuktikan kapasitas hukum/Legal Standing Penggugat I dan Penggugat II.

Apabila Penggugat I dan Penggugat II tidak memiliki dokumen perjalanan, visa yang sah dan masih berlaku, dan/atau menyalahgunakan atau melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggal yang diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II maka dapat dikenakan

*Hal 133 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 119 dan 122

Undang-Undang No.6 tahun 2011 tentang Keimigrasian.

Dengan alasan-alasan dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

3. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).

3.1. Dalam Posita Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II Tidak Memuat Rincian Dan/Atau Perhitungan Yang Jelas Mengenai Tuntutan Rugi Materiil Sebesar Rp. 3.867.000.000 (Tiga Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Rupiah).

(a) Pada halaman 3 posita gugatan, tuntutan ganti rugi materiil adalah sebesar Rp. 3.867.000.000 (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak menguraikan kapan terjadinya kerugian tersebut serta dasar perhitungan terjadinya kerugian materiil tersebut secara jelas dan terperinci.

(b) Bahwa tidak jelas apa yang dijadikan sebagai dasar perhitungan Penggugat I dan Penggugat II dalam menuntut ganti rugi tersebut. Penggugat I dan Penggugat II hanya menyebutkan dalam poin 5 halaman 3 posita gugatan:

“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Hal 134 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps





Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-

Total = Rp.3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Tuntutan ganti rugi materiil tersebut di atas sama sekali tidak menjelaskan atau merinci berapa sebenarnya (apabila benar ada) perhitungan kerugian dari masing-masing angka tersebut dan untuk pembayaran aset apa saja dan aset yang mana yang digunakan oleh Tergugat IV. Pada faktanya Penggugat I dan Penggugat II hanya menuntut ganti kerugian dengan total sebesar Rp. 3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) sebagai kerugian materiil sebagaimana poin 8 posita gugatan.

- (c) Bahwa berdasarkan hukum acara perdata, doktrin maupun yurisprudensi telah menjadi suatu kewajiban atau syarat Hal 135 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



mutlak bagi pihak yang mengajukan gugatan untuk memberikan rincian dan/atau perhitungan yang jelas atas tuntutan ganti rugi yang diajukan.

- (d) Perihal kewajiban menguraikan ganti rugi secara jelas dan rinci telah diatur dalam serangkaian yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970:

“Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh TERGUGAT tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

Dengan tidak diuraikannya rincian dan dasar perhitungan kerugian yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II maka hal tersebut menjadi bukti bahwa gugatan ini adalah gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas sehingga demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 11 posita gugatan mendalilkan untuk meminta diletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu No. 5 dan meminta dalam Hal 136 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



petitum nomor 2 gugatan untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak memasukkan pemilik tanah sesungguhnya yaitu I Made Suda sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Dalil Penggugat I dan Penggugat II menjadi kabur dan tidak dapat dimengerti. Hal ini sejalan dengan Putusan MA No.476/K/Sip/1974 yang menyebutkan bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga (pihak di luar perkara).

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

4. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

(a) Penggugat I dan Penggugat II memohon sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 1, 3, 4, 5 dan 7 yang terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, sebagaimana yang tertera dalam poin 11 posita gugatan dan petitum nomor 2 gugatan, namun I Made Suda sebagai pemilik tanah tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan.

Hal ini jelas membuktikan bahwa gugatan ini menjadi kurang pihak.

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 11 posita dan nomor 2 petitum gugatan meminta diletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu No. 5 yang terletak di Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung dan dalam petitum nomor 2 gugatan meminta untuk menyatakan

*Hal 137 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak memasukkan pemilik tanah sesungguhnya yaitu I Made Suda sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Dalil Penggugat I dan Penggugat II menjadi kabur dan tidak dapat dimengerti. Hal ini sejalan dengan Putusan MA No.476/K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga (pihak di luar perkara).

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- (b) Sesuai dengan poin 3 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II, bahwa yang dijadikan dasar untuk mengajukan Gugatan adalah Akta No. 91. Penting untuk diketahui bahwa para pihak dalam Akta No. 91 bukan hanya Penggugat I dan Penggugat II akan tetapi terdapat juga pihak lain yaitu:

Anak Agung Gde Pratista, yang beralamat di Jalan Yudistira No. 41, Dusun Tainsiat, Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 517104091780002, yang dalam Akta No. 91 disebut bertindak untuk diri sendiri dan juga sebagai kuasa dari Penggugat I dan Penggugat II. Sebagai pihak yang berkepentingan dalam perkara ini, Anak Agung Gde Pratista perlu dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara dengan tujuan agar duduk perkara menjadi jelas.

*Hal 138 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Hal ini juga penting untuk mengungkapkan bagaimana hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan tidak lengkapnya para pihak dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II, duduk perkara yang sebenarnya menjadi tidak dapat diketahui. Adanya hak dan kewajiban (kepentingan hukum) yang tidak masuk atau tidak ikut dalam suatu perkara menjadikan penyelesaian perkara menjadi tidak tuntas. Tanpa ditarik atau diadakannya Anak Agung Gde Pratista sebagai pihak dalam perkara, akibatnya adalah perkara menjadi kurang pihak.

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- (c) Dalam Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menyebutkan bahwa yang menjadi pihak Tergugat VI adalah Lewis Martin Norman selaku Direktur Utama dari PT ACMN Indo International. Maknanya menjadi bias karena Penggugat dapat dianggap menggugat Lewis Martin Norman yang bertindak selaku individu yang kebetulan menjabat sebagai Direksi di PT ACMN Indo International. Oleh karena PT ACMN Indo International merupakan pihak di dalam Akta No. 91 tetapi tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini maka dapat dikatakan bahwa gugatan kurang pihak.
- (d) Penggugat I dan Penggugat II hanya menggugat Carole Tinney sebagai Tergugat IV padahal Carole Tinney adalah penerima sewa bersama Ross Graham Tinney, Ian Maxwell Lowther dan Susan

*Hal 139 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Pamela Lowther dari Arie Reiss sebagaimana Lease Transfer Agreement tertanggal 10 September 2011.

- (e) Penggugat I dan Penggugat II hanya menggugat Carole Tinney sebagai Tergugat IV dan tidak menyertakan PT Properti Intan Bali yang bertindak sebagai agen properti dalam transaksi sebagaimana pada Lease Transfer Agreement tertanggal 10 September 2011.

Dengan dasar dan alasan hukum di atas yang sedemikian rupa maka cukup beralasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat IV dengan dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah kurang pihak dan cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang Tergugat IV kemukakan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara sehingga alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat IV dalam Eksepsi secara mutatis mutandis berlaku juga terhadap Jawaban Tergugat IV dalam pokok perkara.
2. Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II yang dikemukakan baik dalam posita dan petitum yang antara lain menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat IV mengganti kerugian baik materiil dan immateriil (apabila benar ada).
3. Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan secara rinci dan menguraikan dengan jelas mengenai hubungan posita (dasar  
*Hal 140 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





gugatan/duduk perkara) dan petitum (yang dimohonkan/ yang dituntut). Pada faktanya, posita dan petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II saling bertolak belakang atau tidak saling mendukung.

Menanggapi poin 5 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 = Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 = Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 = Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 = Rp.777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 = Rp.777.000.000,-

Total = Rp.3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Selanjutnya poin 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang berbunyi sebagai berikut:

*Hal 141 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II,”

Berdasarkan kutipan poin 5 dan poin 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas jelas terlihat, Penggugat I dan Penggugat II tidak memahami fakta-fakta yang wajib dijabarkan atau dijelaskan dalam gugatan karena Penggugat I dan Penggugat II tidak memahami apa yang Penggugat I dan Penggugat II minta, apakah pembayaran atas penggunaan aset atau pembayaran sewa? Selanjutnya dasar gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah perbuatan melawan hukum dan karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat IV yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa, sehingga Tergugat IV tidak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasi dengan membayar biaya sewa kepada Penggugat I dan Penggugat II.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas Penggugat I dan Penggugat II dapat disimpulkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mampu membedakan dasar gugatan apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sehingga gugatan ini adalah gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 142 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Selanjutnya mengutip nomor 7 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;”

Menanggapi poin 5 posita gugatan dan nomor 7 petitum gugatan, jelas terlihat antara posita dan petitum gugatan sangat bertolak belakang dan tidak saling mendukung. Hal ini disebabkan karena pada posita gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat III untuk membayar sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 bulan = Rp.518.000.000,-, sedangkan dalam petitum gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan imateriil.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Pengugat I dan Penggugat II sendiri tidak memahami duduk perkara yang hendak dijelaskan dalam posita gugatan dan tuntutan ganti rugi yang diminta dalam petitum gugatan yang mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas karena tidak adanya sinkronisasi maksud dari Penggugat I dan Penggugat II. Oleh karena itu, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili

*Hal 143 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

4. Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat mendalilkan dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana permintaan dalam petitum gugatan nomor 6.

Bahwa berdasarkan arrest kasus Lindenbaum-Cohen tanggal 31 Januari 1919, pemaknaan perbuatan melawan hukum di lapangan hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu perbuatan itu harus: (1) melanggar hak orang lain; (2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau; (3) bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau; (4) bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Bahwa “bertentangan dengan kepatutan” adalah jika: (1) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan (2) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terjadi dalam kasus terkenal “cerobong asap palsu” yang diputus oleh Pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga pelanggaran hukum.

Pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda, yaitu “*Onrechtmatige daad*”. Menurut M.A. Moegni Djodjodirjo, dalam istilah “melawan” melekat sifat aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa

*Hal 144 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



harus menggerakkan badannya. (M.A. Moegni Djodjodirjo, Perbuatan Melawan Hukum, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 13.

1. Perbuatan melawan hukum dalam arti luas, terdiri dari:

a. Perbuatan melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut:

(1) Hak-hak perseorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;

(2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan).

c. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Kesusilaan di sini  
*Hal 145 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



artinya adalah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama. (Lihat Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 38-39.

2. Menurut L.C. Hoofman dan Mariam Darus Badruzaman, dalam buku Mariam Darus Badruzaman berjudul KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan (Penerbit Alumni Bandung Edisi Kedua, 1996 halaman 146-147), bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
- e. Ada kesalahan (schuld).

Berdasarkan uraian-uraian dan doktrin hukum di atas nyata bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV kepada Penggugat I dan Penggugat II. Ketidakmampuan Penggugat I dan Penggugat II menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, hal tersebut menunjukkan Penggugat I dan Penggugat II gagal membuktikan dalil gugatannya. Selanjutnya hal tersebut bermakna bahwa

*Hal 146 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





pada tempatnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

5. Tergugat IV tidak pernah menandatangani perjanjian, hubungan kerja atau melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Penggugat I dan Penggugat II. Tidak ada fakta atau peristiwa yang menunjukkan perihal adanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat IV. Tergugat IV juga secara sah menempati Tanah dan Bangunan yang dikenal dengan Villa Alu No. 5 berdasarkan Lease Transfer Agreement, tertanggal 10 September 2011, dengan Arie Reiss dan PT Properti Intan Bali, yang telah ada jauh sebelum Pengugat I dan Penggugat II mendapat hak dari PT ACMN Indo International. Oleh karena itu, jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap Penggugat I dan Penggugat II.

Oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat IV sebagaimana didalilkan Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya maka tidak ada dasar hukum bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi baik secara materil maupun secara immaterial terhadap Tergugat IV. Tuntutan ganti rugi materil sebesar Rp. 3.867.000.000,- (tiga miliar delapan ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) dan tuntutan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar. Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana yang didalilkan. Tidak ada hubungan sebab akibat antara tindakan atau sikap dari Tergugat IV terhadap Penggugat I dan Penggugat II. Dengan demikian, secara hukum tidak ada dasar bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti

*Hal 147 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat IV. Tuntutan ganti rugi tanpa ada perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar gugatan bermakna bahwa tuntutan tersebut tuntutan yang bersifat ilusionir karena didasarkan pada sesuatu yang tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi. Tuntutan tersebut juga tidak perlu dipertimbangkan atau pada tempat untuk ditolak untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo.

Berdasarkan uraian fakta-fakta di atas jelas sudah bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak untuk menuntut pembayaran atas penggunaan asset dan biaya sewa terhadap Tergugat IV. Yang berhak untuk menuntut pembayaran penggunaan asset dan biaya sewa adalah PT ACMN Indo International. Dengan demikian cukup alasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

6. Akta No. 91 Tentang Jual Beli dan Pengoperan Hak Adalah Tidak Sah Sebagai Dasar Hukum Bagi Penggugat I dan Penggugat II Untuk Menagih Biaya Perawatan Villa Allu.

Dasar yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat IV adalah Akta No. 91. Akta tersebut harus dianggap tidak sah dan tidak mengikat terhadap Tergugat IV. Hal ini disebabkan oleh karena Tergugat IV tidak ikut atau tidak pernah terlibat dalam Jual Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut. Tergugat IV bukan merupakan pihak dalam perjanjian aquo. Yang menjadi pihak dalam perjanjian ini adalah Tergugat VI dengan Penggugat I dan Penggugat II.

Perjanjian adalah mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan oleh karena Tergugat IV bukan merupakan pihak dalam

*Hal 148 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Perjanjian Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut, maka secara hukum perjanjian tersebut tidak dapat diberlakukan dan tidak mengikat bagi Tergugat IV. Oleh karena, perjanjian tidak mengikat terhadap Tergugat IV maka Akta No. 91 tidak dapat dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tagihan kepada Tergugat IV.

Tergugat IV juga tidak pernah menyatakan persetujuan terhadap Akta No. 91 tersebut. Segala hak dan kewajiban yang timbul atau berasal dari Akta No. 91 tersebut tidak mengikat bagi Tergugat IV. Selama Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dan/atau mendalilkan tagihan biaya sewa dan penggunaan aset terhadap Tergugat IV dalam gugatan ini, oleh karena itu, cukup berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

7. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT ACMN Indo International Dengan I Made Suda Adalah Berdasarkan Akta No.11 Tahun 2002 Tanggal 15 Januari 2002. ("Akta No. 11").

Dasar hubungan hukum sewa menyewa tanah antara PT ACMN Indo International dengan I Made Suda adalah Akta No. 11 yang dibuat oleh Tergugat VII. Obyek sewa menyewa dalam Akta tersebut adalah tanah seluas 3.900 M2 (Tiga ribu sembilan ratus meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik No. 2301/Desa Kerobokan yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19 September 1998 No. 5478/88 seluas 7.550 M2 (Tujuh ribu lima ratus lima puluh meter persegi).

*Hal 149 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Bahwa PT ACMN Indo International menyewakan kembali Villa Alu No. 5 kepada Arie Reiss berdasarkan Sublease Agreement tertanggal 9 September 2005. Kemudian Arie Riess mengalihkan hak dan kewajibannya yang diperoleh dari PT ACMN Indo International kepada Tergugat IV berdasarkan Lease Transfer Agreement tertanggal 10 September 2011, untuk tanah seluas 436.48 M2 (empat ratus tiga puluh enam meter koma empat puluh delapan meter persegi) sampai dengan tanggal 8 Maret 2031.

Berdasarkan uraian di atas maka tidak ada dasar bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa. Pihak yang berhak untuk menuntut kepada Tergugat IV adalah Arie Reiss dan PT Properti Intan Bali.

Dengan demikian, cukup berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya

8. Penggugat I dan Penggugat II sebagai Individu Warga Negara Asing dilarang melakukan penanaman modal asing di Indonesia tanpa membentuk badan hukum Perseroan Terbatas.

Dasar hukum dari ketentuan di atas adalah Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 mengenai Penanaman Modal. Ketentuan pengalihan atau peminjaman izin-izin yang dilakukan oleh Penggugat I dan Pengugat II dengan PT ACMN Indo International dalam Akta No.91 yang menjadi dasar gugatan perkara ini juga jelas tidak dibenarkan secara hukum dan melanggar syarat sah perjanjian yaitu kausa yang halal. Sehingga Akta No. 91 sepatutnya batal demi hukum.

9. Biaya Jasa Konsultan Hukum dan/atau Advokat Tidak Dapat Dibebankan Kepada Tergugat IV.

*Hal 150 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Mengutip poin 8 posita gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kerugian ganti rugi penggunaan asset yang belum dibayarkan sebagaimana rincian di atas dengan Total = Rp.3.367.000.000,-
- Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjalankan sendiri kedudukannya dalam menuntut hak-hak tersebut, di mana Penggugat I dan Penggugat II terpaksa harus menggunakan jasa konsultan hukum dan/atau Advokat selama menangani perkara a quo, maka sepatutnya Para Tergugat juga harus dibebani untuk membayar honorarium konsultan hukum dan/atau advokat tersebut, yang selama ini berjumlah sebesar: Rp.500.000.000,-

Sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Kerugian Materiil:

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik Penggugat I dan Penggugat II, serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat I dan Penggugat II merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);”

*Hal 151 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Selanjutnya mengutip Petitem nomor 7 petitem gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;”

Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 8 posita gugatan dan dalam nomor 7 petitem gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

Menanggapi tuntutan ganti rugi dari Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat IV untuk membayar secara tanggung renteng sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jasa pengacara jelas sudah menyalahi asas dalam Hukum Acara Perdata. Dalam hukum acara perdata berlaku suatu prinsip bahwa pihak yang mempergunakan jasa pengacara, apakah itu sebagai penggugat atau tergugat harus bersedia untuk mengeluarkan biaya untuk itu. Kecuali dalam hukum pidana dimana untuk perkara yang ancaman hukumannya lebih dari 5 (lima) tahun, seorang tersangka atau terdakwa yang betul-betul tidak mampu untuk membayar advokat diberi kemungkinan untuk dibebaskan dari kewajiban

*Hal 152 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





membayar biaya advokat. Namun oleh karena perkara ini adalah perkara perdata dan bukan perkara pidana maka yang menanggung biaya Advokat adalah pihak yang berinisiatif untuk mempergunakan jasa advokat yaitu Penggugat I dan Penggugat II sendiri dan Penggugat I dan Penggugat II harus bersedia mengeluarkan biaya untuk membayar biaya advokat yang merupakan kesepakatan bersama (tanpa paksaan) untuk mengajukan gugatan a quo bukan malah melimpahkan kepada Tergugat IV untuk membayar biaya advokat tersebut. Tidak tepat dan tidak beralasan bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi pembayaran biaya advokat yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II menjadi kewajiban Tergugat IV. Pengalihan kewajiban tersebut adalah bertentangan dengan hukum acara perdata, maka oleh karena itu harus ditolak seluruhnya.

Penggugat I dan Penggugat II juga perlu memperhatikan ketentuan hukum acara perdata yang menentukan bahwa biaya pengacara/advokat tidak termasuk biaya yang dapat dituntut. Hal ini jelas diatur dalam pasal 182 HIR. Di dalam pasal 182 HIR ini ditentukan bahwa yang termasuk biaya (ongkos) adalah bersifat limitatif, yaitu hanya untuk 6 macam. Dari keenam macam biaya (ongkos), biaya pengacara/advokat tidak termasuk di dalamnya. Karena biaya pengacara tidak termasuk biaya dalam hukum acara perdata maka tuntutan ganti rugi atas biaya pengacara tersebut harus ditolak seluruhnya.

Dalam hal memanfaatkan jasa pengacara untuk mendampingi kepentingan hukum, baik dalam persidangan atau di luar persidangan adalah merupakan hak dari yang berkepentingan. Oleh karena itu merupakan hak, maka hak tersebut boleh dimanfaatkan juga boleh tidak dimanfaatkan, artinya jika yang bersangkutan (Penggugat I dan

*Hal 153 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Penggugat II) memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut, sebaliknya jika Penggugat I dan Penggugat II tidak memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II tidak berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut

Bahwa karena Penggugat I dan Penggugat II yang memilih sendiri untuk menggunakan jasa pengacara tersebut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar jasa pengacara tersebut dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain apalagi pihak lawan seperti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, sehingga angka 8 dalam petitum gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.

10. Tentang Tuntutan Ganti Rugi Immateril Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat I dan Penggugat II pada poin 8 dan 9 Posita Gugatan dan nomor 7 petitum Gugatan Penggugat yang meminta kepada Hakim agar Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp.1.000.0000.000,- (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Tuntutan ganti rugi immateriil Penggugat didasarkan pada asumsi-asumsi belaka, perkiraan semata, hipotesis, tidak konkrit dan tidak didasarkan pada kerugian yang dialami secara nyata. Di samping itu, tuntutan ganti rugi immateriil tersebut tidak diperinci dasar perhitungannya dan juga tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum, sehingga harus

*Hal 154 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



ditolak berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: “bahwa tentang ganti rugi penggugat asal sub 5 yaitu tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti, maka harus ditolak.”

Selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: “Bahwa petitum 4 s.d. 6 dari penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.”

Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dinyatakan bahwa ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa tuntutan ganti rugi terbukti sama sekali tidak berdasar hukum dan karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak tuntutan dari Penggugat tersebut.

11. Tuntutan Sita Jaminan Tidak Mempunyai Dasar Hukum Sama Sekali.

Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan pada nomor 2 petitum gugatan yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat IV baik bergerak maupun tidak bergerak.

Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak memiliki dasar hukum karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Tergugat IV tidak melakukan perbuatan

*Hal 155 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



wanprestasi sehingga tidak ada alasan sama sekali untuk meletakkan sita jaminan.

Disamping itu, Pasal 227 HIR mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum dapat diletakkannya Sita Jaminan:

“Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, sebelum suatu penetapan Sita Jaminan dapat ditetapkan atas aset-aset milik Tergugat IV, Penggugat harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan” bahwa:

- Tergugat IV akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya;
- Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat.

Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan salah satu unsur di atas maka Sita Jaminan tidak dapat dikabulkan.

Dalam perkara ini, Penggugat tidak dapat menunjukkan fakta hukum atau bukti untuk membuktikan salah satu dari kedua unsur di atas. Karena itu tidak ada “persangkaan yang beralasan” bahwa Tergugat IV akan

*Hal 156 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya yang bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat II.

Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan Sita Jaminan yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut:

- “1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg)
- b. ....
- c. agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon.”

Demikian juga berdasarkan Hasil Rapat Kerja Nasional antara Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama Tertentu dari Semua Lingkungan Peradilan di seluruh Indonesia Tahun 2003 yang diadakan di Bandung tanggal 14 sampai dengan tanggal 19 September 2003, telah ditegaskan bahwa Peletakan sita jaminan (CB) harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian, dalam arti:

- a. cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang si tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan.

*Hal 157 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



b. obyek sita benar-benar milik tergugat.”

Di samping itu, Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1121K/Sip/1971, tanggal 5 April 1972 telah mempertimbangkan:

“Apabila Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan.”

Bahwa pemenuhan secara mutlak persyaratan yang terdapat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR sebelum meletakkan Sita Jaminan telah dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung No. 597K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1) HIR tidak dibenarkan.”

Bahwa berdasarkan ahli/doktrin hukum yang juga seorang mantan Hakim Agung R.I., M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan”, Penerbitan Pustaka, Bandung, halaman 36 dan 37 memberikan komentar terhadap Pasal 227 ayat (1) HIR dengan mengatakan:

“Batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah:

- adanya fakta yang mendukung persangkaan;
- atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;
- dan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, terdapat syarat-syarat dan alasan-alasan hukum yang wajib dipenuhi oleh Penggugat dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan dimana syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang merupakan satu kesatuan  
*Hal 158 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





dan bersifat kumulatif serta tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, yakni:

- adanya cukup alasan mengenai kekhawatiran bahwa barang tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan, alasan mana harus didukung bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum;
- bahwa tergugat secara sengaja akan menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya untuk menghindar gugatan penggugat;
- barang yang diletakkan Sita Jaminan merupakan barang milik tergugat bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya.

Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, Penggugat yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan”, dimana ketiga syarat tersebut di atas terpenuhi. Penggugat wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan hukum pembuktian menurut hukum acara perdata yang berlaku. Dengan perkataan lain, Penggugat I dan Penggugat II diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum penetapan atas permohonan Penggugat I dan Penggugat II atas Sita Jaminan dikabulkan.

Bahwa oleh karena permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan permohonan sita jaminan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II terhadap Villa Allu No. 5 harus ditolak seluruhnya.

## 12. Tuntutan Putusan Serta Merta Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas nomor 3 (tiga) petitum gugatan yang meminta suatu putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau  
*Hal 159 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



perlawanan/Bantahan (verzet). Tergugat IV menolak permohonan tersebut karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Gugatan Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat IV tidak mempunyai dasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah.

Permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, yang mensyaratkan sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan 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 (gono-gini) setelah mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;

Hal 160 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht.

Dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak terdapat satupun yang memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 sebagaimana tersebut di atas.

Bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, antara lain ditentukan sebagai berikut:

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Hingga jawaban ini dibuat, sepengetahuan Tergugat IV, Penggugat I dan Penggugat II belum memberikan jaminan yang sama nilainya dengan nilai barang obyek eksekusi.

Tujuan dari Surat Edaran Mahkamah Agung agar putusan serta merta harus disertai dengan jaminan adalah agar penjatuhan putusan serta merta tidak mudah dikabulkan oleh hakim. Permohonan serta merta harus disertai oleh bukti yang kuat serta ditambah adanya jaminan bahwa harta milik tergugat tidak akan mengalami masalah bila kelak putusan pengadilan negeri dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi. Artinya

*Hal 161 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



sebelum Penggugat I dan Penggugat II memohonkan putusan serta merta, sebaiknya Penggugat I dan Penggugat II memberikan jaminan dulu kepada Pengadilan sejumlah uang yang sama nilainya dengan harta milik Tergugat IV yang dimohonkan sita. Tanpa adanya pemberian jaminan uang yang sama nilainya dengan obyek yang disita maka tidak ada alasan untuk mengabulkan permohonan sita yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II.

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak memenuhi persyaratan sebagai disebutkan di atas maka dalil dan petitum mengenai putusan serta merta haruslah ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dirumuskan di atas, untuk itu Tergugat IV memohon kepada agar Majelis dapat memutuskan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara secara absolut (kompetensi absolut).
3. Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II.
3. Menolak untuk seluruhnya tuntutan ganti rugi (baik materil maupun immaterial) yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II.
4. Menolak Permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;

*Hal 162 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak tuntutan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II.
6. Menolak uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Penggugat I dan Penggugat II.
7. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa serta mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat V melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 12 Oktober 2016, sebagai berikut :

A. TENTANG EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA, YANG BERWENANG ADALAH BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI)

Bahwa PT ACMN Indo International menyewakan kembali Villa Alu No. 7 kepada Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) berdasarkan Sublease Agreement tertanggal 18 April 2005.

Kemudian Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) mengalihkan hak dan kewajibannya yang diperoleh dari PT ACMN Indo International kepada Tergugat V berdasarkan Lease Transfer Agreement, tertanggal 11 Januari 2011.

*Hal 163 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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

Dalam Pasal 13 paragraf 2 Lease Transfer Agreement tertanggal 11 Januari 2011, disebutkan bahwa:

"The 'Parties' hereto expressly agree that Article 6 of Law number 30 of 1999 regarding arbitration shall apply so that accordingly there shall be no appeal to any court from the decision of the arbitrators. The 'Parties' hereto further expressly agree that Article 56 paragraph 1 of the said Law number 30 of 1999 regarding arbitration shall apply to the extent that the arbitrators shall be bound by strict rules of law in making their decision, but may no pronounce judgment ex aequo et bono."

Terjemahan Bahasa Indonesia:

"Para Pihak dengan ini secara tegas menyetujui bahwa Pasal 6 dari Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 mengenai arbitrase akan berlaku sehingga tidak akan dilakukan banding ke pengadilan manapun atas putusan dari arbiter tersebut. Para Pihak selanjutnya secara tegas menyetujui bahwa Pasal 56 ayat 1 dari Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 mengenai arbitrase tersebut akan berlaku sepanjang arbiter akan terikat dengan peraturan hukum yang tegas dalam memberikan putusannya, tapi arbiter tidak akan menjatuhkan putusan ex aequo et bono."

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat 2 tersebut di atas adalah jelas bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk mengadili perkara ini secara absolut (kompetensi absolut). Yang berwenang mengadili perkara adalah Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Dalam hal kompetensi absolut sebagaimana diatur dalam Pasal 134 HIR maka eksepsi kewenangan absolut dapat diajukan kapanpun selama proses pemeriksaan dimulai sampai dengan sebelum putusan dijatuhkan pada tingkat pertama. Dengan kata lain apabila perselisihan bukan

*Hal 164 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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)





merupakan suatu perkara yang tidak masuk kuasa pengadilan negeri, maka majelis hakim dapat mengaku berdasarkan jabatannya bahwa tidak berwenang atau tidak berkuasa untuk mengadili.

Dengan adanya pilihan hukum untuk menyelesaikan perkara oleh para pihak melalui arbitrase maka secara hukum pada tempatnya apabila Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara dengan alasan dan pertimbangan kompetensi absolut.

2. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II MENGANDUNG GUGATAN ERROR IN PERSONA.

2.1. Tagihan Pembayaran Sewa Penggugat I dan Penggugat II Tidak Berdasar atau Penggugat I dan Penggugat II Tidak Mempunyai Hak atau Kapasitas Untuk Menagih atau Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum/Legal Standing Untuk Mengajukan Tagihan Kepada Tergugat V.

Bahwa poin 6 posita gugatan berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini masih menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;”

Dalil Penggugat I dan Penggugat II yang meminta atau menagih pembayaran sewa terhadap Tergugat V adalah tidak tepat. Pada faktanya Tergugat V tidak melakukan tindakan sewa menyewa atau menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 165 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PT ACMN Indo International menyewakan kembali Villa Alu No. 7 kepada Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) berdasarkan Sublease Agreement tertanggal 18 April 2005.

Kemudian Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) mengalihkan hak dan kewajibannya yang diperoleh dari PT ACMN Indo International kepada Tergugat V dan Helen Marjorie Rose berdasarkan Lease Transfer Agreement tertanggal 11 Januari 2011.

Tergugat V melakukan sewa menyewa melalui penandatanganan perjanjian dengan Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) berdasarkan dokumen-dokumen sebagaimana disebut di atas.

Dengan dasar-dasar tersebut di atas, yang berhak untuk menagih dan meminta pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa kepada Tergugat V adalah Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) beserta dengan PT Properti Intan Bali agen properti yang masuk sebagai pihak dalam Lease Transfer Agreement tertanggal 11 Januari 2011 bukan Penggugat I dan Penggugat II. Dalil Penggugat I dan Penggugat II yang meminta dan menagih pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa atas aset yang diakui oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak tepat dan tidak berdasar karena Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menagih atau tidak mempunyai kepentingan hukum/Legal Standing atau Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak untuk menggugat dan/atau

*Hal 166 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



untuk mengajukan penagihan kepada Tergugat V sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung kekeliruan pihak oleh karena itu menjadi gugatan Error In Persona.

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil Error In Persona. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedelapan, Oktober 2008, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 111.

Dengan alasan dan doktrin hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat V dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

2.2. Tagihan Biaya Sewa dan Penggunaan Aset Terhadap Tergugat V oleh Penggugat I dan Penggugat II Adalah Tidak Tepat Karena Status atau Kapasitas Penggugat I dan Penggugat II Adalah Sebagai Individu Warga Negara Asing.

Dalam identitas para pihak gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menjabarkan bahwa status atau kedudukannya bukan sebagai badan hukum atau perseroan terbatas/PT sehingga Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak menagih hak sewa dan menagih atas penggunaan aset karena status dan kapasitas Penggugat I dan Penggugat II bukan sebagai badan hukum atau berbentuk

*Hal 167 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perseroan terbatas/PT melainkan sebagai individu warga negara asing.

Hal tersebut di atas melanggar ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang berbunyi sebagai berikut:

“Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.”

Selain itu, Penggugat I dan Penggugat II wajib menjelaskan dokumen keimigrasian yang wajib dimiliki oleh warga negara asing yang masuk atau keluar di wilayah Indonesia, antara lain: (i) visa yang sah dan masih berlaku yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang termasuk KITAS/Kartu Izin Tinggal Terbatas. Hal ini penting untuk membuktikan kapasitas hukum/Legal Standing Penggugat I dan Penggugat II.

Apabila Penggugat I dan Penggugat II tidak memiliki dokumen perjalanan, visa yang sah dan masih berlaku, dan/atau menyalahgunakan atau melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggal yang diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II maka dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 119 dan 122 Undang-Undang No.6 tahun 2011 tentang Keimigrasian.

Dengan alasan-alasan dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat V dan menyatakan

*Hal 168 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

3. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).

3.1. Dalam Posita Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II Tidak Memuat Rincian Dan/Atau Perhitungan Yang Jelas Mengenai Tuntutan Rugi Materiil Sebesar Rp. 3.867.000.000 (Tiga Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Rupiah).

(a) Pada halaman 3 posita gugatan, tuntutan ganti rugi materiil adalah sebesar Rp. 3.867.000.000 (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak menguraikan kapan terjadinya kerugian tersebut serta dasar perhitungan terjadinya kerugian materiil tersebut secara jelas dan terperinci.

(b) Bahwa tidak jelas apa yang dijadikan sebagai dasar perhitungan Penggugat I dan Penggugat II dalam menuntut ganti rugi tersebut. Penggugat I dan Penggugat II hanya menyebutkan dalam poin 5 halaman 3 posita gugatan:

“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

*Hal 169 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37  
= Rp.777.000.000,-

Total = Rp.3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Tuntutan ganti rugi materiil tersebut di atas sama sekali tidak menjelaskan atau merinci berapa sebenarnya (apabila benar ada) perhitungan kerugian dari masing-masing angka tersebut dan untuk pembayaran aset apa saja V. Pada faktanya Penggugat I dan Penggugat II hanya menuntut ganti kerugian dengan total sebesar Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) sebagai kerugian materiil sebagaimana poin 8 posita gugatan.

- (c) Bahwa berdasarkan hukum acara perdata, doktrin maupun yurisprudensi telah menjadi suatu kewajiban atau syarat mutlak bagi pihak yang mengajukan gugatan untuk memberikan rincian dan/atau perhitungan yang jelas atas tuntutan ganti rugi yang diajukan.

Hal 170 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps





- (d) Perihal kewajiban menguraikan ganti rugi secara jelas dan rinci telah diatur dalam serangkaian yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970:

“Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh TERGUGAT tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

Dengan tidak diuraikannya rincian dan dasar perhitungan kerugian yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II maka hal tersebut menjadi bukti bahwa gugatan ini adalah gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas sehingga demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 11 posita gugatan mendalilkan untuk meminta diletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu No. 7 dan meminta dalam petitum nomor 2 gugatan untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak memasukkan pemilik tanah sesungguhnya yaitu I Made

*Hal 171 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Suda sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat. Dalil Penggugat I dan Penggugat II menjadi kabur dan tidak dapat dimengerti. Hal ini sejalan dengan Putusan MA No.476/K/Sip/1974 yang menyebutkan bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga (pihak di luar perkara).

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat V dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

4. GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

- (a) Penggugat I dan Penggugat II memohon sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 1, 3, 4, 5 dan 7 yang terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, sebagaimana yang tertera dalam poin 11 posita gugatan dan petitum nomor 2 gugatan, namun I Made Suda sebagai pemilik tanah tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan. Hal ini jelas membuktikan bahwa gugatan ini menjadi kurang pihak. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 11 posita dan nomor 2 petitum gugatan meminta diletakkan sita jaminan atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu No. 7 yang terletak di Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung dan dalam petitum nomor 2 gugatan meminta untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut di atas, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II tidak memasukkan pemilik tanah sesungguhnya yaitu I Made Suda sebagai Tergugat
- Hal 172 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



atau setidaknya Turut Tergugat. Dalil Penggugat I dan Penggugat II menjadi kabur dan tidak dapat dimengerti. Hal ini sejalan dengan Putusan MA No.476/K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga (pihak di luar perkara).

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat V dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- (b) Sesuai dengan poin 3 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II, bahwa yang dijadikan dasar untuk mengajukan Gugatan adalah Akta No. 91. Penting untuk diketahui bahwa para pihak dalam Akta No. 91 bukan hanya Penggugat I dan Penggugat II akan tetapi terdapat juga pihak lain yaitu:

Anak Agung Gde Pratista, yang beralamat di Jalan Yudistira No. 41, Dusun Tainsiat, Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 517104091780002, yang dalam Akta No. 91 disebut bertindak untuk diri sendiri dan juga sebagai kuasa dari Penggugat I dan Penggugat II. Sebagai pihak yang berkepentingan dalam perkara ini, Anak Agung Gde Pratista perlu dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara dengan tujuan agar duduk perkara menjadi jelas.

Hal ini juga penting untuk mengungkapkan bagaimana hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan tidak lengkapnya para pihak dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II, duduk perkara

*Hal 173 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



yang sebenarnya menjadi tidak dapat diketahui. Adanya hak dan kewajiban (kepentingan hukum) yang tidak masuk atau tidak ikut dalam suatu perkara menjadikan penyelesaian perkara menjadi tidak tuntas. Tanpa ditarik atau dijadikannya Anak Agung Gde Pratista sebagai pihak dalam perkara, akibatnya adalah perkara menjadi kurang pihak.

Dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat V dan menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

- (c) Dalam Gugatan, Penggugat I dan Penggugat II menyebutkan bahwa yang menjadi pihak Tergugat V adalah Lewis Martin Norman selaku Direktur Utama dari PT ACMN Indo International. Maknanya menjadi bias karena Penggugat dapat dianggap menggugat Lewis Martin Norman yang bertindak selaku individu yang kebetulan menjabat sebagai Direksi di PT ACMN Indo International. Oleh karena PT ACMN Indo International merupakan pihak di dalam Akta No. 91 tetapi tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini maka dapat dikatakan bahwa gugatan kurang pihak.
- (d) Penggugat I dan Penggugat II hanya menggugat Steven Guy Rose sebagai Tergugat V padahal Steven adalah penerima sewa bersama Helen Marjorie Rose dari Rajesh Ramesh Melwani dan Lara Komal Rajesh Melwani sebagaimana Lease Transfer Agreement tertanggal 11 Januari 2011.
- (e) Penggugat I dan Penggugat II hanya menggugat Steven Guy Rose sebagai Tergugat V dan tidak menyertakan PT Properti Intan Bali
- Hal 174 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



yang bertindak sebagai agen properti dalam transaksi sebagaimana pada Lease Transfer Agreement tertanggal 11 Januari 2011.

Dengan dasar dan alasan hukum di atas yang sedemikian rupa maka cukup beralasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat V dengan dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah kurang pihak dan cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang Tergugat V kemukakan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara sehingga alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat V dalam Eksepsi secara mutatis mutandis berlaku juga terhadap Jawaban Tergugat V dalam pokok perkara.
2. Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II yang dikemukakan baik dalam posita dan petitum yang antara lain menyatakan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat V mengganti kerugian baik materiil dan immateriil (apabila benar ada).
3. Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan secara rinci dan menguraikan dengan jelas mengenai hubungan posita (dasar gugatan/duduk perkara) dan petitum (yang dimohonkan/yang dituntut). Pada faktanya, posita dan petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II saling bertolak belakang atau tidak saling mendukung.

*Hal 175 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Menanggapi poin 5 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai bulan April Tahun 2016 (37 bulan) yang dapat kami rinci sebagai berikut:

- Tergugat I, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 = Rp.518.000.000,-
- Tergugat II, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 = Rp.777.000.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 = Rp.518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 = Rp.777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp21.000.000,-/bulan x 37 = Rp.777.000.000,-

Total = Rp.3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah)”

Selanjutnya poin 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;”

*Hal 176 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





Berdasarkan kutipan poin 5 dan poin 6 posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas jelas terlihat, Penggugat I dan Penggugat II tidak memahami fakta-fakta yang wajib dijabarkan atau dijelaskan dalam gugatan karena Penggugat I dan Penggugat II tidak memahami apa yang Penggugat I dan Penggugat II minta, apakah pembayaran atas penggunaan aset atau pembayaran sewa? Selanjutnya dasar gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah perbuatan melawan hukum dan karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat V yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa, sehingga Tergugat V tidak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasi dengan membayar biaya sewa kepada Penggugat I dan Penggugat II.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas Penggugat I dan Penggugat II dapat disimpulkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mampu membedakan obyek gugatan apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sehingga gugatan ini adalah gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

Selanjutnya mengutip nomor 7 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

*Hal 177 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;"

Menanggapi poin 5 posita gugatan dan nomor 7 petitum gugatan, jelas terlihat antara posita dan petitum gugatan sangat bertolak belakang dan tidak saling mendukung. Hal ini disebabkan karena pada posita gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat V untuk membayar sebesar Rp14.000.000,-/bulan x 37 bulan = Rp.518.000.000,-, sedangkan dalam petitum gugatan, Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan imateriil.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Penggugat I dan Penggugat II sendiri tidak memahami duduk perkara yang hendak dijelaskan dalam posita gugatan dan tuntutan ganti rugi yang diminta dalam petitum gugatan yang mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas karena tidak adanya sinkronisasi maksud dari Penggugat I dan Penggugat II. Oleh karena itu, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 178 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



4. Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat mendalilkan obyek perbuatan melawan hukum sebagaimana permintaan dalam petitum gugatan nomor 6.

Bahwa berdasarkan arrest kasus Lindenbaum-Cohen tanggal 31 Januari 1919, pemaknaan perbuatan melawan hukum di lapangan hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu perbuatan itu harus: (1) melanggar hak orang lain; (2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau; (3) bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau; (4) bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Bahwa “bertentangan dengan kepatutan” adalah jika: (1) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan (2) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terjadi dalam kasus terkenal “cerobong asap palsu” yang diputus oleh Pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga pelanggaran hukum.

Pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda, yaitu “*Onrechtmatige daad*”. Menurut M.A. Moegni Djodjodirjo, dalam istilah “melawan” melekat sifat aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya. (M.A. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 13.

*Hal 179 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



1. Perbuatan melawan hukum dalam arti luas, terdiri dari:

- a. Perbuatan melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut:

- (1) Hak-hak perseorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
- (2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.

- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan).

- c. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Kesusilaan di sini artinya adalah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan
- Hal 180 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



atau agama. (Lihat Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 38-39.

2. Menurut L.C. Hoofman dan Mariam Darus Badruzaman, dalam buku Mariam Darus Badruzaman berjudul KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan (Penerbit Alumni Bandung Edisi Kedua, 1996 halaman 146-147), bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
  - a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
  - b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
  - c. Ada kerugian;
  - d. Ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
  - e. Ada kesalahan (schuld).

Berdasarkan uraian-uraian dan doktrin hukum di atas nyata bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V kepada Penggugat I dan Penggugat II. Ketidakmampuan Penggugat I dan Penggugat II menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V, hal tersebut menunjukkan Penggugat I dan Penggugat II gagal membuktikan dalil gugatannya. Selanjutnya hal tersebut bermakna bahwa pada tempatnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 181 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



5. Tergugat V tidak pernah menandatangani perjanjian, hubungan kerja atau melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Penggugat I dan Penggugat II. Tidak ada fakta atau peristiwa yang menunjukkan perihal adanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat V. Tergugat V juga secara sah menempati Tanah dan Bangunan yang dikenal dengan Villa Alu No. 7 berdasarkan Lease Transfer Agreement, tertanggal 11 Januari 2011, dengan Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) dan PT Properti Intan Bali, yang telah ada jauh sebelum Penggugat I dan Penggugat II mendapat hak dari PT ACMN Indo International. Oleh karena itu, jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V terhadap Penggugat I dan Penggugat II. Oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat V sebagaimana didalilkan Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya maka tidak ada dasar hukum bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi baik secara materil maupun secara immaterial terhadap Tergugat V. Tuntutan ganti rugi materil sebesar Rp. 3.867.000.000,- (tiga miliar delapan ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) dan tuntutan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar. Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana yang didalilkan. Tidak ada hubungan sebab akibat antara tindakan atau sikap dari Tergugat V terhadap Penggugat I dan Penggugat II. Dengan demikian, secara hukum tidak ada dasar bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat V. Tuntutan ganti rugi tanpa ada perbuatan melawan hukum yang menjadi

*Hal 182 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





dasar gugatan bermakna bahwa tuntutan tersebut tuntutan yang bersifat ilusionir karena didasarkan pada sesuatu yang tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi. Tuntutan tersebut juga tidak perlu dipertimbangkan atau pada tempat untuk ditolak untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo.

Berdasarkan uraian di atas jelas sudah bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak untuk menuntut pembayaran atas penggunaan asset dan biaya sewa terhadap Tergugat V. Yang berhak untuk menuntut pembayaran penggunaan asset dan biaya sewa adalah PT ACMN Indo International. Dengan demikian cukup alasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

6. Akta No. 91 Tentang Jual Beli dan Pengoperan Hak Adalah Tidak Sah Sebagai Dasar Hukum Bagi Penggugat I dan Penggugat II Untuk Menagih Biaya Perawatan Villa Allu.

Dasar yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat V adalah Akta No. 91.

Akta tersebut harus dianggap tidak sah dan tidak mengikat terhadap Tergugat V. Hal ini disebabkan oleh karena Tergugat V tidak ikut atau tidak pernah terlibat dalam Jual Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut. Tergugat V bukan merupakan pihak dalam perjanjian aquo. Yang menjadi pihak dalam perjanjian ini adalah Tergugat VI dengan Penggugat I dan Penggugat II.

Perjanjian adalah mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan oleh karena Tergugat V bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Beli dan Pengoperan Hak berdasarkan Akta No. 91 tersebut, maka secara hukum perjanjian tersebut tidak dapat diberlakukan dan tidak

*Hal 183 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



mengikat bagi Tergugat V. Oleh karena, perjanjian tidak mengikat terhadap Tergugat V maka Akta No. 91 tidak dapat dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk mengajukan tagihan kepada Tergugat V.

Tergugat V juga tidak pernah menyatakan persetujuan terhadap Akta No. 91 tersebut. Segala hak dan kewajiban yang timbul atau berasal dari Akta No. 91 tersebut tidak mengikat bagi Tergugat V. Selama Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dan/atau mendalilkan tagihan biaya sewa dan penggunaan aset terhadap Tergugat V dalam gugatan ini, oleh karena itu, cukup berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II.

7. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT ACMN Indo International Dengan I Made Suda Adalah Berdasarkan Akta No. 11 Tahun 2002 Tanggal 15 Januari 2002. ("Akta No. 11").

Dasar hubungan hukum sewa menyewa tanah antara PT ACMN Indo International dengan I Made Suda adalah Akta No. 11 yang dibuat oleh Tergugat VII. Obyek sewa menyewa dalam Akta tersebut adalah tanah seluas 3.900 M2 (Tiga ribu sembilan ratus meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Milik No. 2301/Desa Kerobokan yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19 September 1998 No. 5478/88 seluas 7.550 M2 (Tujuh ribu lima ratus lima puluh meter persegi).

Bahwa PT ACMN Indo International menyewakan kembali Villa Alu No. 7 kepada Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) berdasarkan Sublease

*Hal 184 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Agreement tertanggal 18 April 2005. Kemudian Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) mengalihkan hak dan kewajibannya yang diperoleh dari PT ACMN Indo International kepada Tergugat V berdasarkan Lease Transfer Agreement tertanggal 11 Januari 2011, untuk tanah seluas 617,76 M2 (enam ratus tujuh belas koma tujuh puluh enam meter persegi) sampai dengan tanggal 8 Maret 2031.

Berdasarkan uraian di atas maka tidak ada dasar bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut pembayaran atas penggunaan aset dan biaya sewa. Pihak yang berhak untuk menuntut kepada Tergugat V adalah Rajesh Melwani (atau Rajesh Ramesh Melwani) dan Lara Melwani (atau Lara Komal Rajesh Melwani) dan PT Properti Intan Bali.

Dengan demikian, cukup berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya.

8. Penggugat I dan Penggugat II sebagai Individu Warga Negara Asing dilarang melakukan penanaman modal asing di Indonesia tanpa membentuk badan hukum Perseroan Terbatas.

Dasar hukum dari ketentuan di atas adalah Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 25 tahun 2007 mengenai Penanaman Modal. Ketentuan pengalihan atau peminjaman izin-izin yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International dalam Akta No. 91 yang menjadi dasar gugatan perkara ini juga jelas tidak dibenarkan secara hukum dan melanggar syarat sah perjanjian yaitu kausa yang halal. Sehingga Akta No. 91 sepatutnya batal demi hukum.

9. Biaya Jasa Konsultan Hukum dan/atau Advokat Tidak Dapat Dibebankan Kepada Tergugat V.

*Hal 185 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Mengutip poin 8 posita gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kerugian ganti rugi penggunaan asset yang belum dibayarkan sebagaimana rincian di atas dengan Total=Rp.3.367.000.000,-
- Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjalankan sendiri kedudukannya dalam menuntut hak-hak tersebut, di mana Penggugat I dan Penggugat II terpaksa harus menggunakan jasa konsultan hukum dan/atau Advokat selama menangani perkara a quo, maka sepatutnya Para Tergugat juga harus dibebani untuk membayar honorarium konsultan hukum dan/atau advokat tersebut, yang selama ini berjumlah sebesar: Rp.500.000.000,-

Sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Kerugian Materiil:

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri dan nama baik Penggugat I dan Penggugat II, serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat I dan Penggugat II merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);”

*Hal 186 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Selanjutnya mengutip Petitem nomor 7 petitem gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil:

Materiil sebesar: Rp.3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.4.867.000.000,- (empat milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;”

Penggugat I dan Penggugat II dalam poin 8 posita gugatan dan dalam nomor 7 petitem gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

Menanggapi tuntutan ganti rugi dari Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat V untuk membayar secara tanggung renteng sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jasa pengacara jelas sudah menyalahi asas dalam Hukum Acara Perdata. Dalam hukum acara perdata berlaku suatu prinsip bahwa pihak yang mempergunakan jasa pengacara, apakah itu sebagai penggugat atau tergugat harus bersedia untuk mengeluarkan biaya untuk itu. Kecuali dalam hukum pidana dimana untuk perkara yang ancaman hukumannya lebih dari 5 (lima) tahun, seorang tersangka atau terdakwa yang betul-betul tidak mampu untuk membayar advokat diberi kemungkinan untuk dibebaskan dari kewajiban

*Hal 187 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



membayar biaya advokat. Namun oleh karena perkara ini adalah perkara perdata dan bukan perkara pidana maka yang menanggung biaya Advokat adalah pihak yang berinisiatif untuk mempergunakan jasa advokat yaitu Penggugat I dan Penggugat II sendiri dan Penggugat I dan Penggugat II harus bersedia mengeluarkan biaya untuk membayar biaya advokat yang merupakan kesepakatan bersama (tanpa paksaan) untuk mengajukan gugatan a quo bukan malah melimpahkan kepada Tergugat V untuk membayar biaya advokat tersebut. Tidak tepat dan tidak beralasan bagi Penggugat I dan Penggugat II untuk menuntut ganti rugi pembayaran biaya advokat yang dipergunakan oleh Penggugat I dan Penggugat II menjadi kewajiban Tergugat V. Pengalihan kewajiban tersebut adalah bertentangan dengan hukum acara perdata, maka oleh karena itu harus ditolak seluruhnya.

Penggugat I dan Penggugat II juga perlu memperhatikan ketentuan hukum acara perdata yang menentukan bahwa biaya pengacara/advokat tidak termasuk biaya yang dapat dituntut. Hal ini jelas diatur dalam pasal 182 HIR. Di dalam pasal 182 HIR ini ditentukan bahwa yang termasuk biaya (ongkos) adalah bersifat limitatif, yaitu hanya untuk 6 macam. Dari keenam macam biaya (ongkos), biaya pengacara/advokat tidak termasuk di dalamnya. Karena biaya pengacara tidak termasuk biaya dalam hukum acara perdata maka tuntutan ganti rugi atas biaya pengacara tersebut harus ditolak seluruhnya.

Dalam hal memanfaatkan jasa pengacara untuk mendampingi kepentingan hukum, baik dalam persidangan atau di luar persidangan adalah merupakan hak dari yang berkepentingan. Oleh karena itu merupakan hak, maka hak tersebut boleh dimanfaatkan juga boleh tidak dimanfaatkan, artinya jika yang bersangkutan (Penggugat I dan

*Hal 188 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





Penggugat II) memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut, sebaliknya jika Penggugat I dan Penggugat II tidak memanfaatkan jasa pengacara maka Penggugat I dan Penggugat II tidak berkewajiban untuk membayar jasa pengacara tersebut

Bahwa karena Penggugat I dan Penggugat II yang memilih sendiri untuk menggunakan jasa pengacara tersebut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar jasa pengacara tersebut dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain apalagi pihak lawan seperti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, sehingga angka 8 dalam petitum gugatan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.

10. Tentang Tuntutan Ganti Rugi Immateril Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

Tergugat V menolak dengan tegas dalil Penggugat I dan Penggugat II pada poin 8 dan 9 Posita Gugatan dan nomor 7 petitum Gugatan Penggugat yang meminta kepada Hakim agar Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp.1.000.0000.000,- (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Tuntutan ganti rugi immateriil Penggugat didasarkan pada asumsi-asumsi belaka, perkiraan semata, hipotesis, tidak konkrit dan tidak didasarkan pada kerugian yang dialami secara nyata. Di samping itu, tuntutan ganti rugi immateriil tersebut tidak diperinci dasar perhitungannya dan juga tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum, sehingga harus

*Hal 189 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



ditolak berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: "bahwa tentang ganti rugi penggugat asal sub 5 yaitu tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti, maka harus ditolak."

Selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: "Bahwa petitum 4 s.d. 6 dari penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian."

Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dinyatakan bahwa ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa tuntutan ganti rugi terbukti sama sekali tidak berdasar hukum dan karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak tuntutan dari Penggugat tersebut.

11. Tuntutan Sita Jaminan Tidak Mempunyai Dasar Hukum Sama Sekali.

Tergugat V menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan pada nomor 2 petitum gugatan yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat V baik bergerak maupun tidak bergerak.

Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak memiliki dasar hukum karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Tergugat V tidak melakukan perbuatan

*Hal 190 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



wanprestasi sehingga tidak ada alasan sama sekali untuk meletakkan sita jaminan.

Disamping itu, Pasal 227 HIR mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum dapat diletakkannya Sita Jaminan:

“Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, sebelum suatu penetapan Sita Jaminan dapat ditetapkan atas aset-aset milik Tergugat V, Penggugat harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan” bahwa:

- Tergugat V akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya;
- Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat.

Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan salah satu unsur di atas maka Sita Jaminan tidak dapat dikabulkan.

Dalam perkara ini, Penggugat tidak dapat menunjukkan fakta hukum atau bukti untuk membuktikan salah satu dari kedua unsur di atas. Karena itu tidak ada “persangkaan yang beralasan” bahwa Tergugat V akan menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya yang bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat I dan Penggugat II.

*Hal 191 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan Sita Jaminan yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut:

- “1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg)
- b. ....
- c. agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon.”

Demikian juga berdasarkan Hasil Rapat Kerja Nasional antara Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama Tertentu dari Semua Lingkungan Peradilan di seluruh Indonesia Tahun 2003 yang diadakan di Bandung tanggal 14 sampai dengan tanggal 19 September 2003, telah ditegaskan bahwa Peletakan sita jaminan (CB) harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian, dalam arti:

- a. cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang si tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan.
- b. obyek sita benar-benar milik tergugat.

*Hal 192 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di samping itu, Mahkamah Agung dalam putusannya No.1121K/Sip/1971, tanggal 5 April 1972 telah mempertimbangkan:

“Apabila Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan.”

Bahwa pemenuhan secara mutlak persyaratan yang terdapat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR sebelum meletakkan Sita Jaminan telah dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung No. 597K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1) HIR tidak dibenarkan.”

Bahwa berdasarkan ahli/doktrin hukum yang juga seorang mantan Hakim Agung R.I., M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan”, Penerbitan Pustaka, Bandung, halaman 36 dan 37 memberikan komentar terhadap Pasal 227 ayat (1) HIR dengan mengatakan:

“Batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah:

- adanya fakta yang mendukung persangkaan;
- atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;
- dan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, terdapat syarat-syarat dan alasan-alasan hukum yang wajib dipenuhi oleh Penggugat dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan dimana syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang merupakan satu kesatuan

*Hal 193 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan bersifat kumulatif serta tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, yakni:

- adanya cukup alasan mengenai kekhawatiran bahwa barang tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan, alasan mana harus didukung bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum;
- bahwa tergugat secara sengaja akan menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya untuk menghindar gugatan penggugat;
- barang yang diletakkan Sita Jaminan merupakan barang milik tergugat bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya.

Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, Penggugat yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan”, dimana ketiga syarat tersebut di atas terpenuhi. Penggugat wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan hukum pembuktian menurut hukum acara perdata yang berlaku. Dengan perkataan lain, Penggugat I dan Penggugat II diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum penetapan atas permohonan Penggugat I dan Penggugat II atas Sita Jaminan dikabulkan.

Bahwa oleh karena permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan permohonan sita jaminan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II terhadap Villa Allu No. 7 harus ditolak seluruhnya.

12. Tuntutan Putusan Serta Merta Tidak Mempunyai Dasar Hukum.

Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas nomor 3 (tiga) petitum gugatan yang meminta suatu putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau  
*Hal 194 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





perlawanan/Bantahan (verzet). Tergugat V menolak permohonan tersebut karena sebagaimana telah diuraikan panjang lebar di atas bahwa Gugatan Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat V tidak mempunyai dasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah.

Permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, yang mensyaratkan sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan 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 (gono-gini) setelah mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;

Hal 195 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht.

Dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak terdapat satupun yang memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 sebagaimana tersebut di atas.

Bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, antara lain ditentukan sebagai berikut:

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Hingga jawaban ini dibuat, sepengetahuan Tergugat V, Penggugat I dan Penggugat II belum memberikan jaminan yang sama nilainya dengan nilai barang obyek eksekusi.

Tujuan dari Surat Edaran Mahkamah Agung agar putusan serta merta harus disertai dengan jaminan adalah agar penjatuhan putusan serta merta tidak mudah dikabulkan oleh hakim. Permohonan serta merta harus disertai oleh bukti yang kuat serta ditambah adanya jaminan bahwa harta milik tergugat tidak akan mengalami masalah bila kelak putusan pengadilan negeri dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi. Artinya

*Hal 196 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



sebelum Penggugat I dan Penggugat II memohonkan putusan serta merta, sebaiknya Penggugat I dan Penggugat II memberikan jaminan dulu kepada Pengadilan sejumlah uang yang sama nilainya dengan harta milik Tergugat V yang dimohonkan sita. Tanpa adanya pemberian jaminan uang yang sama nilainya dengan obyek yang disita maka tidak ada alasan untuk mengabulkan permohonan sita yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II.

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak memenuhi persyaratan sebagai disebutkan di atas maka dalil dan petitum mengenai putusan serta merta haruslah ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dirumuskan di atas, untuk itu Tergugat V memohon kepada agar Majelis dapat memutuskan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat V untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara secara absolut (kompetensi absolut).
3. Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I dan Penggugat II.
3. Menolak untuk seluruhnya tuntutan ganti rugi (baik materil maupun immaterial) yang dituntut oleh Penggugat I dan Penggugat II.
4. Menolak Permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;

*Hal 197 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



5. Menolak tuntutan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II.
6. Menolak uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Penggugat I dan Penggugat II.
7. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa serta mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat VI melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 12 Oktober 2016, sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat VI akan menanggapi terkait dalil-dalil penggugat yang relevan untuk ditanggapi (menyentuh kapasitas hukum Tergugat VI) untuk membantu agar terangnya peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara aquo, seperti pada peristiwa hukum pada dalil 1, 2 dan 3 Gugatan aquo dan terkait permintaan provisi akan tergugat VI tanggapinya hanya sebatas kaidah-kaidah hukum yang mengatur terkait Sita Jaminan yang diajukan Penggugat, sedangkan untuk dalil-dalil lainnya selain hal tersebut diatas tidak akan Tergugat VI tanggapinya karena tidak relevan dan terkait dengan kepentingan Tergugat VI;
2. Bahwa menanggapi Gugatan Penggugat pada poin 1,2 dan 3 terkait dengan proses awal terjadinya perjanjian antara Tergugat VI, dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Penggugat I, Penggugat II dapat disampaikan sebagai berikut :

*Hal 198 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- A. Kedudukan Tergugat VI adalah selaku direktur utama Badan Hukum Perseroan Terbatas yaitu PT.ACMN Indo Internasional yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berdasarkan penanaman modal asing langsung yang anggaran dasarnya dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan,SH, Notaris di Tabanan, Bali berdasarkan akta nomor 21 tanggal 23 Mei 2001, yang berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Perseroan terbatas ini tunduk pada peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu Undang-undang N0 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Kemudian Tergugat VI menyewa tanah I Made Suda untuk membangun unit-unit villa yang kemudian disebut Villa Alu Bali;-----
- B. Hubungan hukum antara Tergugat VI dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV , Tergugat V ( Tergugat I –V ), termasuk Penggugat I dan Penggugat II adalah dimulai dari Tergugat VI sebagai pembuat, pengelola/management villa Alu Bali memindahkan/mengalihkan hak unit-unit villa yang telah dibangun tersebut kepada Tergugat I-V dan Penggugat I-II melalui Perjanjian dengan Akta 17 tanggal 7 januari 2006 tentang pemindahan dan penyerahan hak sewa, kemudian ditindaklanjuti dengan perjanjian “*Managemen Agreement*”, perjanjian “*Maintenance Agreement*” dan perjanjian “*Right Of Use Agreement*” tertanggal 6 Februari 2006, dari seluruh perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban antara Tergugat VI dengan Terguga I – V termasuk Penggugat I-II yang ibaratnya hubungan antara Pengelola villa dengan pemilik villa;
- C. Kemudian dikarenakan Tergugat VI tidak berkeinginan melanjutkan pengelolaan/management Villa Alu Bali maka pada tahun 2012 Tergugat VI mengalihkan hak eksklusifnya ( bangunan kantor, Hal 199 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



management villa, hak pengelolaan jalan) tersebut melalui *perjanjian 91 tertanggal 31 juli 2012* tentang jual-beli dan pengoperan hak, kepada Penggugat I dan Penggugat II yang kebetulan saat itu telah memili unit villa di Villa Alu Bali, sehingga pengelola baru memiliki hak yang sama seperti Tergugat VI untuk mengelola villa, setelah berselang 1 tahun Perjanjian 91 tersebut, ketika Tergugat I-V tidak cocok dengan pengelola baru (Penggugat I-II) dipicu mengenai permasalahan jumlah besaran biaya oprasional fasilitas umum dan atau akses jalan antara Penggugat I-II dengan Tergugat I-V, pada Intinya Tergugat I-V tidak mempermasalahkan pembayaran terhadap penggunaan akses jalan tersebut asalkan pembayaran tersebut dianggap wajar (terperinci dan transparan) dari pengelola baru (Penggugat I-II), biasanya dulu biaya pengelolaan villa dibayarkan pada Tergugat VI yaitu sejumlah lima sampai tujuh juta rupiah per bulan, namun semenjak ada kenaikan yang cukup drastic maka terjadilah permasalahan hukum ini;

D. Berdasarkan dokumen-dokumen hukum kasus aquo, para pemilik unit Villa di alu Villa Bali memiliki hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi sebagaimana terdapat dalam Pasal 2 dan 3 perjanjian *right of use agreement* tanggal 6 Februari 2006 adapapun poin poin hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan penghuni villa adalah :

- Pasal 2 yang intinya menyebutkan Pemilik unit-unit villa mendapatkan izin kepemilikan untuk menggunakan dan menikmati property bersama dari pengelola villa( managemen villa)
- Pasal 3 yang intinya menyebutkan pengelola villa ( managemen Villa) mengelola/ *menjaga* semua fasilitas yang ada di property

*Hal 200 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





umum dan Pemilik unit-unit villa setuju untuk membayar biaya pemeliharaan

Dari kedua uraian di atas mencerminkan adanya hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian tersebut, sehingga pemilik unit-unit villa secara tidak langsung dikenakan biaya dalam rangka menggunakan akses jalan tersebut, mengingat jalan tersebut dimiliki atau dikuasai oleh pengelola villa (management villa);

E. Tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI adalah sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 KUHPdata, dengan melakukan proses *'jual-beli dan pengoperan hak'* dengan Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana yang tertuang dalam akta 91 tanggal 31 Juli 2012, yang dibuat di hadapan Notaris, Ketut Neli Asih, S.H. (Tergugat 8) Notaris di Badung pada tanggal 31 Juli 2012 menyangkut transaksi :

- Sebagian bangunan yaitu seluas  $\pm$  270 M2 (kurang lebih dua ratus tujuh puluh meter persegi);
- Sebagian tanah yaitu seluas  $\pm$  745 M2 (kurang lebih tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) dari hak sewa atas tanah tersebut;
- Aset-aset serta inventaris dan peralatan-peralatan;

Jual-beli dan pengoperan hak tersebut adalah wajar dan sesuai prosedur dikarenakan hak eksklusif dari pengelolaan/penggunaan akses jalan tersebut adalah menjadi hak dari Tergugat VI (sebagai sebuah badan usaha perseroan terbatas) hal tersebut salah satunya ditegaskan dalam pasal 9 perjanjian right of use agreement tertanggal 6 Februari 2006 yang menyebutkan bahwa area dan fasilitas umum (termasuk area jalan) yang terdapat di villa adalah menjadi milik dan

*Hal 201 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



dikuasai oleh pihak pertama (Tergugat VI) yang berkedudukan sebagai sebuah badan hukum perseroan terbatas yaitu:

Pasal 9 / (clause 9) menyebutkan :

"Di dalam perjanjian ini istilah "property umum" berarti area dan fasilitas yang ada di dalam kompleks yang dipakai secara umum oleh semua penghuni villa di dalam kompleks yang mana TEMPAT UMUM DAN FASILITAS TERSEBUT DIMILIKI ATAU DIKUASAI OLEH PIHAK PERTAMA dan secara lebih khusus dinyatakan dalam perjanjian Pengelolaan antara pihak pertama dan pihak kedua yang ditandatangani pada tanggal yang sama seperti tanggal perjanjian ini;

clause 9 (in this agreement the term "Common Property" means those areas and facilities in the complex to be use in common by all lessees of villas in the Complex which COMMON AREAS AND FACILITIES ARE OWNED OR CONTROLLED BY THE FIRST PARTY and are more particularly defined in the management Agreement between the first party and second party executed on the same date as this agreement);

dari uraian di atas Tergugat VI (sebagai Pihak Pertama) dalam perjanjian, adalah sebagai pemilik atau yang menguasai property umum/ area/akses jalan dan fasilitas yang ada dalam komplek tersebut, Berdasarkan Akte 91 Tersebut secara hukum objek yang dijual oleh Tergugat VI adalah hak sewa atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas hak sewa tersebut disertai aset dan inventarisnya, perihal adanya akses jalan menuju unit-unit Villa yang berada di atas hak sewa tersebut berdasarkan Undang-Undang No.38 Tahun 2004 tentang Jalan adalah termasuk dalam Katagori Jalan Khusus yaitu jalan yang dibangun oleh instansi, BADAN USAHA, perseorangan, atau kelompok

Hal 202 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



masyarakat untuk kepentingan sendiri sesuai dengan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang a quo, selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (3) disebutkan bahwa Jalan Khusus bukan diperuntukkan bagi lalu lintas umum dalam rangka distribusi barang dan jasa yang dibutuhkan.

Bahwa beranjak dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa akses jalan yang berada di kawasan Villa Alu Bali (termasuk jalan menuju ke Villa Tergugat I-V) secara hukum adalah merupakan jalan khusus yang dulunya dibangun oleh Tergugat VI untuk kepentingan sendiri sehingga di dalam penggunaan terhadap akses jalan tersebut tentunya harus dibebankan kewajiban bagi penggunanya (para penghuni Alu Bali Villa) dan hal demikian pun telah berlangsung normal sejak tahun 2006 (semasih Tergugat VI memegang hak sewa atas tanah).

Jadi ketika hak sewa atas tanah a quo sudah dialihkan kepada pihak lain (dalam hal ini kepada Penggugat I-II ) maka secara hukum jalan yang berada di atas tanah a quo pun menjadi hak dari Penggugat I dan Penggugat II sehingga wajar bila pihak yang menikmati hak atas akses jalan tersebut membayar kewajibannya kepada pemilik yang baru,

Hak sewa atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat VI adalah bersifat eksklusif yang dijamin oleh Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan : *"seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak, berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa"*

3. Bahwa Tergugat VI menolak dan tidak sependapat dipandang dari kaidah-kaidah hukum terkait tindakan pendahuluan yang dimohonkan dalam Gugatan a quo, dimana Penggugat I-II mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk
- Hal 203 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



menetapkan sita jaminan atas: villa-villa yang berdiri di tanah yang seluas kurang lebih 7.550 (tujuh ribu lima ratus lima puluh meter persegi) atas sertifikat hak milik nomor 2321/kerobokan yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung-Bali, seperti diuraikan dalam surat ukur tanggal 19 September 1988 nomor 5784/1988 yang terdaftar atas nama Made Suda. Terkait dengan permohonan a quo Tergugat VI kurang sependapat secara hukum karena "Sita Jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga" sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 November 1974 Nomor 476K/Sip/1974, tentang sita jaminan. Sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut permohonan Penggugat I-II haruslah ditolak;

permohonan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Penggugat adalah suatu permohonan yang sangat prematur mengingat proses pemeriksaan alat bukti sendiri belum dilakukan oleh Majelis Hakim, Permohonan Penggugat I-II agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun Kasasi dengan tegas Tergugat VI tolak secara hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 03/1971 tanggal 17 Mei 1971 antara lain berbunyi:

*"Agar sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding"*

4. Bahwa Tergugat VI Berpendapat terkait dalil-dalil lain yang menyangkut perselisihan hukum antara Penggugat I-II dengan Tergugat I-V hanya terkait besaran nominal pengelolaan Villa Alu Bali semestinya disepakati bersama (interen) anantara para pihak, karena besaran nominal hanya  
*Hal 204 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



dapat diselesaikan dengan kesepakatan bersama tidak dengan melalui jalur di Pengadilan, Tidaklah tepat mengikutsertakan/ melibatkan Tergugat VI Dalam gugatan perkara aquo (walaupun tuntutan hukumnya tidak merugikan Tergugat VI) yang telah sempurna melakukan perbuatan hukum sebelumnya, sehingga dikarenakan gugatan ini secara tidak langsung dianggap akan dapat merugikan kedudukan Hukum Tergugat VI dikemudian hari sehingga gugatan Penggugat I dan Penggugat II haruslah Ditolak;

5. Bahwa berdasarkan kepada semua dalil-dalil Jawaban dari Tergugat VI, maka kami mohon kepada Majelis Hakim agar Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

Bahwa berdasarkan kepada dalil-dalil Jawaban Gugatan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim pimpinan persidangan yang kami muliakan agar memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo dengan keputusan sebagaimana petitum tersebut di bawah ini:

DALAM POKOK PERKARA :

6. Bahwa Tergugat VI akan menanggapi terkait dalil-dalil penggugat yang relevan untuk ditanggapi (menyentuh kapasitas hukum Tergugat VI) untuk membantu agar terangnya peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara aquo, seperti pada peristiwa hukum pada dalil 1, 2 dan 3 Gugatan aquo dan terkait permintaan provisi akan tergugat VI tanggapinya hanya sebatas kaidah-kaidah hukum yang mengatur terkait Sita Jaminan yang diajukan Penggugat, sedangkan untuk dalil-dalil lainnya selain hal tersebut diatas tidak akan Tergugat VI tanggapinya karena tidak relevan dan terkait dengan kepentingan Tergugat VI;

*Hal 205 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



7. Bahwa menanggapi Gugatan Penggugat pada poin 1,2 dan 3 terkait dengan proses awal terjadinya perjanjian antara Tergugat VI, dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Penggugat I, Penggugat II dapat disampaikan sebagai berikut :

F. Kedudukan Tergugat VI adalah selaku direktur utama Badan Hukum Perseroan Terbatas yaitu PT.ACMN Indo Internasional yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berdasarkan penanaman modal asing langsung yang anggaran dasarnya dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan,SH, Notaris di Tabanan, Bali berdasarkan akta nomor 21 tanggal 23 Mei 2001, yang berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Perseroan terbatas ini tunduk pada peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu Undang-undang N0 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Kemudian Tergugat VI menyewa tanah I Made Suda untuk membangun unit-unit villa yang kemudian disebut Villa Alu Bali;-----

G. Hubungan hukum antara Tergugat VI dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV , Tergugat V ( Tergugat I –V ), termasuk Penggugat I dan Penggugat II adalah dimulai dari Tergugat VI sebagai pembuat, pengelola/management villa Alu Bali memindahkan/mengalihkan hak unit-unit villa yang telah dibangun tersebut kepada Tergugat I-V dan Penggugat II melalui Perjanjian dengan Akta 17 tanggal 7 januari 2006 tentang pemindahan dan penyerahan hak sewa, kemudian ditindaklanjuti dengan perjanjian “*Managemen Agreement*”, perjanjian “*Maintenance Agreement*” dan perjanjian “*Right Of Use Agreement*” tertanggal 6 Februari 2006, dari seluruh perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban antara

*Hal 206 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





Tergugat VI dengan Terguga I – V termasuk Penggugat I-II yang ibaratnya hubungan antara Pengelola villa dengan pemilik villa;

H. Kemudian dikarenakan Tergugat VI tidak berkeinginan melanjutkan pengelolaan/management Villa Alu Bali maka pada tahun 2012 Tergugat VI mengalihkan hak eksklusifnya ( bangunan kantor, management villa, hak pengelolaan jalan) tersebut melalui *perjanjian 91 tertanggal 31 juli 2012* tentang jual-beli dan pengoperan hak, kepada Penggugat I dan Penggugat II yang kebetulan saat itu telah memiliki unit villa di Villa Alu Bali, sehingga pengelola baru memiliki hak yang sama seperti Tergugat VI untuk mengelola villa, setelah berselang 1 tahun Perjanjian 91 tersebut, ketika Tergugat I-V tidak cocok dengan pengelola baru (Penggugat I-II) *dipicu mengenai permasalahan jumlah besaran biaya oprasional fasilitas umum dan atau akses jalan antara Penggugat I-II dengan Tergugat I-V, pada Intinya Tergugat I-V tidak mempermasalahkan pembayaran terhadap penggunaan akses jalan tersebut asalkan pembayaran tersebut dianggap wajar (terperinci dan transparan) dari pengelola baru (Penggugat I-II)*, biasanya dulu biaya pengelolaan villa dibayarkan pada Tergugat VI yaitu sejumlah lima sampai tujuh juta rupiah per bulan, namun semenjak ada kenaikan yang cukup drastic maka terjadilah permasalahan hukum ini;

I. Berdasarkan dokumen-dokumen hukum kasus aquo, para pemilik unit Villa di alu Villa Bali memiliki hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi sebagaimana terdapat dalam Pasal 2 dan 3 perjanjian *right of use agreement* tanggal 6 Februari 2006 adapapun poin poin hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan penghuni villa adalah :

*Hal 207 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 2 yang intinya menyebutkan Pemilik unit-unit villa mendapatkan izin kepemilikan untuk menggunakan dan menikmati property bersama dari pengelola villa( manajemen villa)
- Pasal 3 yang intinya menyebutkan pengelola villa ( manajemen Villa) mengelola/ *menjaga* semua fasilitas yang ada di property umum dan Pemilik unit-unit villa setuju untuk membayar biaya pemeliharaan

Dari kedua uraian di atas mencerminkan adanya hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian tersebut, sehingga pemilik unit-unit villa secara tidak langsung dikenakan biaya dalam rangka menggunakan akses jalan tersebut, mengingat jalan tersebut dimiliki atau dikuasai oleh pengelola villa (management villa);

J. Tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI adalah sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 KUHPdata, dengan melakukan proses *‘jual-beli dan pengoperan hak’* dengan Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana yang tertuang dalam akta 91 tanggal 31 Juli 2012, yang dibuat di hadapan Notaris, Ketut Neli Asih,S.H.(Tergugat 8) Notaris di Badung pada tanggal 31 Juli 2012 menyangkut transaksi :

- Sebagian bangunan yaitu seluas  $\pm$  270 M2 (kurang lebih dua ratus tujuh puluh meter persegi);
- Sebagian tanah yaitu seluas  $\pm$  745 M2 (kurang lebih tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) dari hak sewa atas tanah tersebut;
- Aset-aset serta inventaris dan peralatan-peralatan;

Jual-beli dan pengoperan hak tersebut adalah wajar dan sesuai prosedur dikarenakan *hak eksklusif dari pengelolaan/penggunaan akses jalan tersebut adalah menjadi hak dari Tergugat VI (sebagai Hal 208 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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)



sebuah badan usaha perseroan terbatas) hal tersebut salah satunya ditekaskan dalam pasal 9 perjanjian *right of use agreement* tertanggal 6 Februari 2006 yang menyebutkan bahwa area dan fasilitas umum (termasuk area jalan) yang terdapat di villa adalah menjadi milik dan dikuasai oleh pihak pertama (Tergugat VI) yang berkedudukan sebagai sebuah badan hukum perseroan terbatas yaitu:

Pasal 9 / (clause 9) menyebutkan :

*"Di dalam perjanjian ini istilah "property umum" berarti area dan fasilitas yang ada di dalam kompleks yang dipakai secara umum oleh semua penghuni villa di dalam kompleks yang mana TEMPAT UMUM DAN FASILITAS TERSEBUT DIMILIKI ATAU DIKUASAI OLEH PIHAK PERTAMA dan secara lebih khusus dinyatakan dalam perjanjian Pengelolaan antara pihak pertama dan pihak kedua yang ditandatangani pada tanggal yang sama seperti tanggal perjanjian ini;*

*clause 9 (in this agreement the term "Common Property" means those areas and facilities in the complex to be use in common by all lessees of villas in the Complex which COMMON AREAS AND FACILITIES ARE OWNED OR CONTROLLED BY THE FIRST PARTY and are more particularly defined in the management Agreement between the first party and second party executed on the same date as this agreement);*

dari uraian di atas Tergugat VI (sebagai Pihak Pertama) dalam perjanjian, adalah sebagai pemilik atau yang menguasai property umum/ area/akses jalan dan fasilitas yang ada dalam kompleks tersebut, Berdasarkan Akte 91 Tersebut secara hukum objek yang dijual oleh Tergugat VI adalah hak sewa atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas hak sewa tersebut disertai aset dan inventarisnya, perihal adanya

*Hal 209 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



akses jalan menuju unit-unit Villa yang berada di atas hak sewa tersebut berdasarkan Undang-Undang No.38 Tahun 2004 tentang Jalan adalah termasuk dalam Katagori Jalan Khusus yaitu jalan yang dibangun oleh instansi, BADAN USAHA, perseorangan, atau kelompok masyarakat untuk kepentingan sendiri sesuai dengan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang a quo, selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (3) disebutkan bahwa Jalan Khusus bukan diperuntukkan bagi lalu lintas umum dalam rangka distribusi barang dan jasa yang dibutuhkan.

Bahwa beranjak dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa akses jalan yang berada di kawasan Villa Alu Bali (termasuk jalan menuju ke Villa Tergugat I-V) secara hukum adalah merupakan jalan khusus yang dulunya dibangun oleh Tergugat VI untuk kepentingan sendiri sehingga di dalam penggunaan terhadap akses jalan tersebut tentunya harus dibebankan kewajiban bagi penggunanya (para penghuni Alu Bali Villa) dan hal demikian pun telah berlangsung normal sejak tahun 2006 (semasih Tergugat VI memegang hak sewa atas tanah).

Jadi ketika hak sewa atas tanah a quo sudah dialihkan kepada pihak lain (dalam hal ini kepada Penggugat I-II ) maka secara hukum jalan yang berada di atas tanah a quo pun menjadi hak dari Penggugat I dan Penggugat II sehingga wajar bila pihak yang menikmati hak atas akses jalan tersebut membayar kewajibannya kepada pemilik yang baru,

Hak sewa atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat VI adalah bersifat eksklusif yang dijamin oleh Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan : *“seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak, berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”*

*Hal 210 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



8. Bahwa Tergugat VI menolak dan tidak sependapat dipandang dari kaidah-kaidah hukum terkait tindakan pendahuluan yang dimohonkan dalam Gugatan a quo, dimana Penggugat I-II mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menetapkan sita jaminan atas: villa-villa yang berdiri di tanah yang seluas kurang lebih 7.550 (tujuh ribu lima ratus lima puluh meter persegi) atas sertifikat hak milik nomor 2321/kerobokan yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung-Bali, seperti diuraikan dalam surat ukur tanggal 19 September 1988 nomor 5784/1988 yang terdaftar atas nama Made Suda. Terkait dengan permohonan a quo Tergugat VI kurang sependapat secara hukum karena "Sita Jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga" sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 November 1974 Nomor 476K/Sip/1974, tentang sita jaminan. Sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut permohonan Penggugat I-II haruslah ditolak;

permohonan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Penggugat adalah suatu permohonan yang sangat prematur mengingat proses pemeriksaan alat bukti sendiri belum dilakukan oleh Majelis Hakim, Permohonan Penggugat I-II agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun Kasasi dengan tegas Tergugat VI tolak secara hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 03/1971 tanggal 17 Mei 1971 antara lain berbunyi:

*"Agar sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding"*

*Hal 211 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



9. Bahwa Tergugat VI Berpendapat terkait dalil-dalil lain yang menyangkut perselisihan hukum antara Penggugat I-II dengan Tergugat I-V hanya terkait besaran nominal pengelolaan Villa Alu Bali semestinya disepakati bersama (interen) anantara para pihak, karena besaran nominal hanya dapat diselesaikan dengan kesepakatan bersama tidak dengan melalui jalur di Pengadilan, Tidaklah tepat mengikutsertakan/ melibatkan Tergugat VI Dalam gugatan perkara aquo (walaupun tuntutan hukumnya tidak merugikan Tergugat VI) yang telah sempurna melakukan perbuatan hukum sebelumnya, sehingga dikarenakan gugatan ini secara tidak langsung dianggap akan dapat merugikan kedudukan Hukum Tergugat VI dikemudian hari sehingga gugatan Penggugat I dan Penggugat II haruslah Ditolak;

10. Bahwa berdasarkan kepada semua dalil-dalil Jawaban dari Tergugat VI, maka kami mohon kepada Majelis Hakim agar Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

Bahwa berdasarkan kepada dalil-dalil Jawaban Gugatan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim pimpinan persidangan yang kami mulyakan agar memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo dengan keputusan sebagaimana petitum tersebut di bawah ini:

**DALAM PROVISI:**

- Menolak permohonan Penggugat I dan Penggugat II untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik pihak ketiga;

**DALAM KONVENS/POKOK PERKARA:**

1. Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (nietonvankelijk verklaard);

*Hal 212 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Dan atau:

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya  
(Ex Aequo et Bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat VII melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 5 Oktober 2016, sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI:**

**I. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA;**

Bahwa Para Peggugat telah salah di dalam menuliskan pekerjaan dan alamat Tergugat VII, dimana pekerjaan Tergugat VII ditulis sebagai Wiraswasta, dengan alamat: Jl. Kenyeri No: 4A Tabanan, Bali, Indonesia, yang benar seharusnya ditulis pekerjaan: Notaris, beralamat di Jl. Merdeka Raya IV Nomor 7, Sunset Road Boulevard, Kuta, Badung Bali, berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat telah terbukti mengandung cacat formil sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

**II. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa gugatan Obscuur Libel karena dalil gugatan kabur, bahkan kontradiktif maka haruslah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3534 K/ Sip/1984, tanggal 29 Februari 1986 jo. PT. Manado No.232/1983 tanggal 28 Juli 1984 jo. PN. Lantoto No,52/1982 tanggal 13 Agustus 1983;

*Hal 213 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



2. Bahwa sesuai asas dalam Hukum Acara Perdata, suatu gugatan agar memenuhi syarat formil, maka surat gugatan tersebut haruslah memuat dalil yang terang dan jelas atau tegas;
3. Bahwa dalam perkara tersebut , gugatan dianggap obscur Libel karena dalil gugatan Penggugat kabur dan bahkan kontradiktif, salah satu salil mengatakan bahwa hubungan hukum yang terkadi adalah Perjanjian (sewa menyewa) antara Lewis Martin/ tergugat VI dengan I Made Suda yang kemudian dilakukan pengoperan hak kepada Para Tergugat, dalil yang lain mengatakan telah terjadi perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,II,III,IV, dan V , oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat haruslah di tolak atau setidaknya-tidaknya dinayatakn tidak dapat diterima ( niet onvankelijke verklaard) oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa tergugat VII menolak gugatan Penggugt untuk seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa Tergugat VII dalam membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No.11 tanggal 8-11-2004 , antara Lewis Martin Norman / Tergugat VI dengan I Made Suda , dalam perkara Aquo adalah telah sesuai dengan ketentuan pasal 95 ayat (1) dan (2) peraturan materi negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan ;
3. Bahwa dengan demikian Tergugat VII yang telah menerbitkan Akta Sewa Menyewa terhadap akta-akta seperti tersebut dalam buti angka 2 diatas, adalah sah menurut hukum ;

*Hal 214 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



4. Bahwa Tergugat VII dalam melaksanakan Tugas dan kewajiban terikat pada sumpah jabatan sebagai Notaris / PPAT, sehingga dalam menjalankan profesi dan tugas telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku ;
5. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak perlu Tergugat VII tanggapi oleh karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat VII ;

Berdasarkan hal-hal tersebut yang telah Tergugat VII uraikan diatas , maka Tergugat VII , mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Perkara Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps , pada Pengadilan Negeri Denpasar yang mmeriksa perkara ini berkenan memberi putusan sela sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat ;

Atau Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Para Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 18 Oktober 2016, dan atas Replik tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat V, masing-masing mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 2 Nopember 2016, Tergugat VI menyatakan secara lisan di persidangan tidak mengajukan Duplik, sedangkan Tergugat VII hanya hadir di persidangan sampai dengan acara penyerahan jawaban, kemudian walaupun Tergugat VII telah dipanggil secara sah dan patut beberapa kali dengan Risalah Panggilan namun Tergugat VII tidak hadir dan juga tidak mengirim wakilnya yang sah di persidangan, oleh karenanya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat VII;

*Hal 215 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopy akta jual beli dan pengoperan Hak No.91 dibuat dihadapan notaris Ketut Neli Asih, SH pada tanggal 31 Juli 2012 , diberi tanda P.II-1 (sesuai aslinya) ;
2. Fotocopy akta jual beli dan pengoperan Hak No.63 dibuat dihadapan notaris Ketut Neli Asih, SH pada tanggal 31 Oktober 2012 , diberi tanda P.II-2 (sesuai aslinya);
3. Fotocopy Size tanah dan bangunan Alu Bali diberi tanda P.II-3 (sesuai aslinya);
4. Fotocopy assets Alu Bali , diberi tanda P.II-4 (Fotocopy dari Fotocopy)
5. Fotocopy surat pernyataan tertanggal 22 Oktober 2013 tanda P.II-5 (sesuai aslinya);
6. Fotocopy perjanjian sewa menyewa tanah No.11 tanggal 15 Januari 2002 diberi tanda P.II-6 (sesuai aslinya);
7. Fotocopy surat keterangan Nomor 166/Bdg/XNot/2013, tanggal 30 Oktober 2013 ,diberi tanda P.II-7 (sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa Para Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan, yaitu:

1. **Saksi I Putu Oka Arimbawa**, dibawah sumpah memberikan keterangan di persidangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi tahu obyek sengketa lokasinya di Petitenget gang Alu namanya Vila Alu Bali ;
  - Bahwa Vila Alu Bali menyewa tanah dari pemilik tanah I Made Suda;

Hal 216 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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

- Bahwa saksi mulai bekerja direkrut oleh Bali Insoma Hotel dan dipekerjakan di Vila Alu Bali sebagai accounting mulai Agustus 2012 sampai dengan April 2013, sejak April 2013 sampai sekarang saksi bekerja dengan Pak Brett sebagai house keeping ;
- Bahwa Vila Alu Bali ada 7 unit vila dan disewa oleh Brett sebanyak 2 unit vila, yang 5 unit lagi milik Frawley dan kawan-kawannya ;
- Bahwa sebelum saksi bekerja di Brett, saksi tidak tahu di Vila Alu Bali ada penggunaan fasilitas umumnya ?
- Bahwa saksi tidak tahu penggunaan fasilitas umum pemilik villa di kenakan biaya, yang saksi tahu fasilitas umum disewa kepada Pak Brett., PT ACMN over kontrak ke Pak Brett dan sampai sekarang fasilitas umum masih milik Pak Brett, apabila ada kerusakan terhadap fasilitas umum biayanya dari Pak Brett ;
- Bahwa saksi tidak pernah dimintai invoice, saksi hanya menginput data pembayaran ;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah tagihan Para Penggugat kepada Para Tergugat ;
- Bahwa sejak tahun 2013 bangunan yang ada di depan Vila VII tidak berfungsi lagi sebagai kantor, alat-alat kantor tidak ada lagi yang berfungsi ;
- Bahwa saksi sebagai house keeping digaji oleh Para Penggugat ;
- Bahwa Penggugat 1 dengan Penggugat 2 adalah suami istri;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian PT ACMN dengan Brett tapi saksi pernah ditunjukkan akta No.91 ;
- Bahwa saksi tidak baca akta No.91 tersebut, pihak-pihak dalam akta saksi tidak tahu dan apa yang diatur dalam akta saksi tidak tahu ;

Hal 217 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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

- Bahwa setahu saksi Tergugat I sampai dengan Tergugat V menyewa Vila tersebut tetapi saksi tidak tahu mereka menyewa kepada siapa dan sewanya sampai kapan saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I sampai dengan Tergugat V adalah penyewa vila berdasarkan info dari brett (Penggugat 1) ;
- Bahwa tugas saksi sebagai house keeping adalah membersihkan akses area dan membersihkan vila milik breet, untuk vila yang lainnya tidak ;
- Bahwa Brett warga negara australia ;
- Bahwa saksi tidak tahu Brett punya ijin usaha sewa villa atau tidak;
- Bahwa saksi bekerja sebagai accunting sejak bulan agustus 2012 di Villa Alu Bali kemudian saksi dipekerjakan oleh brett sejak april 2013 sampai sekarang sebagai house keeping
- Bahwa Satpam yang bekerja di depan jalan masuk vila alu bali adalah satpam untuk 5 vila lainnya dan Brett punya satpam sendiri ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membayar biaya satpam tersebut ;
- Bahwa awalnya Brett sebagai tamu di vila tersebut kemudian april 2013 saksi mengenal Brett sebagai Bos saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang lebih dahulu memiliki Vila Alu Bali apakah Para Penggugat atau Peter, Cs
- Bahwa pemilik vila langsung membayar listrik ke PLN , pembayaran listrik dilakukan oleh masing-masing pemilik vila ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membayar pajak tanah vila tersebut ;
- Bahwa dulu bangunan office digunakan sebagai kantor dan ada manager yang bekerja disitu , saksi sebagai akuntingnya dan sekarang bangunan office digunakan sebagai tempat istirahat karyawan brett , tidak untuk karyawan pemilik vila lainnya ;

Hal 218 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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

- Bahwa saksi tidak tahu PT ACMN karena pada waktu saksi bekerja di interviuw oleh Bali Insoma Hotel
- Bahwa saksi tidak tahu PT ACMN sewa tanah dari siapa, tapi saksi tahu pemilik lahan adalah I Made Suda ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama tanah disewa oleh I Made Suda kepada PT ACMN;
- Bahwa baru-baru ini saksi ketemu dengan Mr. Steven ia sering ke Bali ;
- Bahwa saksi tidak pernah tanya Mr.Steven sewa vila dari siapa ;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian PT ACMN dengan pemilik vila yang lainnya;
- Bahwa yang saksi tahu , pemilik vila Alu Bali 1 adalah Peter James Frawley (Tergugat I) , pemilik vila Alu Bali 3 adalah Jacquiene Patricia Mavia (Tergugat II), pemilik vila 4 adalah Mr. Gary, pemilik Vila Alu Bali 5 adalah Carole, pemilik vila 7 adalah steven rose ;
- Bahwa saksi tidak ada perintah untuk memberisihkan vila yang lainnya ;
- Bahwa setiap vila mempunyai petugas house keeping masing-masing;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memperbaiki Jalan masuk vila Alu Bali yang dulu rusak sekarang sudah bagus ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah antara Para penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi dengar dari Brett yang menguasai common area adalah Brett (Penggugat I) ;
- Bahwa saksi Tidak pernah melihat atau mengetahui dokumen yang menjadi dasar tuntutan dari Para Penggugat kepada Para tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara PT ACMN dengan Brett;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah Para penggugat dengan Para tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik vila sudah menyewa kepada Brett;

*Hal 219 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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)



- Bahwa selama saksi bekerja di PT Vila Alu Bali, alat-alat didalam office ada dan tertata rapi, dan sekarang semua barang-barang yang ada di office sudah tidak layak di pakai ;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Brett mulai sewa Vila dan tidak pernah melihat perjanjiannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik vila yang lainnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI masing-masing akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. **Saksi Made Karuna Putra**, dibawah sumpah memberikan keterangan di persidangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu tanah Vila Alu Bali disewa oleh PT ACMN dari I Made Suda ;
- Bahwa diatas tanah tersebut dibangun 7 Vila
- Bahwa yang saksi tahu, vila 1 milik Peter Frawley, vila 2 milik Brett, vila 4 milik Mr. Gary dan Vila 7 milik Mr. Steven, pemilik vila lainnya saksi lupa namanya ;
- Bahwa pemilik 7 vila tersebut menyewa dari PT ACMN ;
- Bahwa fasilitas umum vila-vila tersebut dikelola oleh PT ACMN ;
- Bahwa saksi tidak tahu kepada siapa pemilik vila-vila tersebut membayar setiap bulannya atas penggunaan common area?
- Bahwa saksi tahu PT ACMN menjual hak sewanya kepada Brett (penggugat 1) ;
- Bahwa saksi pernah dengar dari Brett , Brett pernah menanggapi pembayaran atas hak sewa kepada penyewa vila tersebut tetapi saksi tidak tahu apakah sudah dibayar atau tidak ;

Hal 220 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di PT ACMN sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2012 sebagai security , kemudian dari tahun 2012 saksi bekerja di Brett sebagai house keeping sampai sekarang ;
- Bahwa pada waktu saksi bekerja di PT ACMN Mr.Gary .cs sudah ada di vila tersebut ;
- Bahwa pekerjaan saksi sebagai house keeping hanya bersih-bersih saja;
- Bahwa pada waktu saksi bekerja di PT ACMN ada yang mengurus vila tersebut ;
- Bahwa dahulu masing-masing pemilik villa bayar listrik ke PT ACMN dan sekarang masing-masing pemilik villa bayar listrik sendiri-sendiri ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membangun vasilitas jalan ;
- Bahwa saksi tidak tahu di depan jalan masuk ke vila ada satpam siapa yang memberikan gaji satpam tersebut ?
- Bahwa saksi mengetahui bahwa jalan masuk vila alu bali sekarang sudah bagus;
- Bahwa untuk pembuangan sampah dibayar oleh masing-masing pemilik vila ;
- Bahwa saksi tidak ada perintah untuk membersihkan vila yang lain;
- Bahwa saksi dengar dari Gary menempati vila tersebut karena Sewa dari I Made Suda
- Bahwa yang membayar pajak adalah semua owner share berdasarkan luas tanah masing-masing vila dan saksi pernah lihat bukti pembayarannya tahun lalu ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas vila;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai biaya listrik, telepon dan keamanan ;
- Bahwa saksi tahu Corole Tinney sudah lebih dahulu ada di vila alu bali dari pada Para Penggugat;

*Hal 221 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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

- Bahwa saksi hanya mendengar dari Brett kalau ia yang berhak atas akses area ;
- Bahwa saksi tidak tahu Brett punya ijin usaha atau tidak;
- Bahwa dahulu yang mengelola Vila Alu Bali adalah PT ACMN , kemudian pada tahun 2012 PT ACMN menjual hak sewa pada Brett sejak saat itu PT ACMN tidak lagi mengelola Vila tersebut dan apakah ada biaya yang dikenakan untuk pemilik vila saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi bekerja dengan Brett sejak tahun 2012 ;
- Bahwa saksi bekerja dengan Brett sebagai house keeping yang bertugas melakukan bersih-bersih untuk 2 unit vila ;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian antara PT ACMN dengan Brett dan saksi tidak tahu isi akta dan pihak-pihak dalam akta

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI masing-masing akan menanggapinya dalm Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 11 tanggal 15 Januari 2002 antara I Made Suda dan PT ACMN Indo International yang dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta. ("Akta No. 11") , diberi tanda T.I.1 (fotocopi dari fotocopi) ;
2. Fotocpy Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 antara I Made Suda dan PT ACMN Indo International yang dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan, SH,

*Hal 222 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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)



Notaris di Kabupaten Badung, Kuta ("Akta No. 15") diberi tanda T.I.2  
(fotocopi dari fotocopi) ;

3. Fotocopy Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 16 tanggal 4 Nopember 2011 antara PT ACMN Indo International dan Tuan Frawley Peter James, yang dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta ("Akta No. 16"), diberi tanda T.I.3 (sesuai aslinya) ;
4. Fotocopy Pasport dari Peter James Frawley No. E4113184, diberi tanda T.I.4 (fotocopi dari fotocopi) ;
5. Fotocopy Bukti Transfer dari Hongkong Shanghai Bank diberi tanda T.I.5a (sesuai aslinya) ;
6. Fotocopy Bukti Transfer dari Hongkong Shanghai Bank (terjemahan) diberi tanda T.I.5b (sesuai aslinya) ;
7. Fotocopy Biaya Perawatan Common Area untuk seluruh, diberi tanda T.I.6 (fotocopi dari fotocopi)
8. Fotocopy Korespondensi Email antara Penggugat I terhadap Para Tergugat dalam bahasa Inggris, diberi tanda T.I.7a (fotocopi dari print email )
9. Fotocopy Korespondensi Email antara Penggugat I terhadap Para Tergugat (terjemahan), diberi tanda T.I.7b, (sesuai aslinya);
10. Fotocopy Akta No. 91 tanggal 31 Juli 2012 antara Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International ("Akta No. 91") diberi tanda T.I.8, (sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

*Hal 223 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 11 tanggal 15 Januari 2002 antara I Made Suda dan PT ACMN Indo International yang dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta. ("Akta No. 11"), diberi tanda T.II.1 ( fotocopi dari fotocopi)
2. Fotocopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 128 tertanggal 29 Desember 2011 antara Tracy Amanda Chapman (selaku kuasa dari Eric George Savage) dengan Eugene Barry Shivan (selaku kuasa dari Tergugat II, Regis Raynal Andre Grand dan Sandra Grand), yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH., ("Akta No. 128") diberi tanda T.II.2 ( fotocopy dari fotocopi yang telah dicocokkan aslinya oleh notaris )
3. Fotocopi Korespondensi email antara kuasa hukum Tergugat II dengan kuasa hukum Penggugat I dan Penggugat II, diberi tanda T.II.3 (Fotocopi dar prin out );
4. Fotocopi Korespondensi email antara kuasa hukum Penggugat I dan Penggugat II dengan kuasa hukum Tergugat II dalam Bahasa Inggris, diberi tanda T.II.4a ( Fotocopi dari print email) ;
5. Fotocopi Korespondensi email antara kuasa hukum Penggugat I dan Penggugat II dengan kuasa hukum Tergugat II (terjemahan), diberi tanda T.II.4b ( sesuai aslinya ) ;
6. Fotocopi Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 antara I Made Suda dan PT ACMN Indo International yang dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta ("Akta No. 15"), diberi tanda T.II.5 ( fotocopy dari fotocopi yang telah dicocokkan aslinya oleh notaris );
7. Fotocopi Akta No. 91 tanggal 31 Juli 2012 antara Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International ("Akta No. 91"), , diberi tanda T.II.6 (fotocopi dari fotocopi) ;

*Hal 224 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat

III mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 11 tanggal 15 Januari 2002 antara I Made Suda dan PT ACMN Indo International yang dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta. ("Akta No. 11"), diberi tanda T.III.1 (fotocopi dari fotocopi) ;
2. Fotocopy Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 antara I Made Suda dan PT ACMN Indo International yang dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta ("Akta No. 15") diberi tanda T.III.2 (fotocopi dari fotocopi) ;
3. Fotocopy Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 17 tanggal 7 Januari 2006 yang dibuat PT ACMN Indo International dengan Gary John Cauffield ("Tergugat III") yang dibuat oleh notaris I Putu Ngurah Aryana, S.H. ("Akta No. 17") diberi tanda T.III.3 (fotocopi dari fotocopi)
4. Fotocopy Akta Penjualan dan Pembelian Bangunan No. 18 tanggal 7 Januari 2006 antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III yang dibuat oleh notaris I Putu Ngurah Aryana, S.H. ("Akta No. 18") ("Akta No. 17") diberi tanda T.III.4 (sesuai aslinya) ;
5. Fotocopy Perjanjian Penggantian Biaya dan Ongkos No. DAFT 19/II/2006 tanggal 9 Februari 2006 yang dibuat antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III yang dibuat oleh notaris I Putu Ngurah Aryana, S.H. ("Akta No. 19") diberi tanda T.III.5 (fotocopy dari salinan akta )

*Hal 225 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



6. Fotocopy Sale and Purchase Agreement, bulan Desember 2005, antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III dalam bahasa Inggris, diberi tanda T.III.6a (fotocopi dari fotocopi);
7. Fotocopy Sale and Purchase Agreement, bulan Desember 2005, antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III (terjemahan) diberi tanda T.III.6b (sesuai aslinya) ;
8. Fotocopy Management Agreement, tanggal 6 Februari 2006 dalam bahasa Inggris diberi tanda T.III.7a (fotocopi dari fotocopi);
9. Fotocopy Management Agreement, tanggal 6 Februari 2006 (terjemahan), diberi tanda T.III.7b (sesuai aslinya);
10. Fotocopy Maintenance Agreement antara Tergugat III dengan PT ACMN Indo International dalam bahasa Inggris diberi tanda T.III.8a ( print email );
11. Fotocopy Maintenance Agreement antara Tergugat III dengan PT ACMN Indo International (terjemahan) diberi tanda T.III.8b (sesuai aslinya) ;
12. Fotocopy Right of Use Agreement, tahun 2005, antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III dalam bahasa Inggris diberi tanda T.III.9a (fotocopi dari fotocopy );
13. Fotocopy Right of Use Agreement, tahun 2005, antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III (terjemahan) diberi tanda T.III.9b (sesuai aslinya) ;
14. Fotocopy Sublease Agreement, tahun 2005, antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III dalam bahasa Inggris diberi tanda T.III.10 a (fotocopi dari fotocopy );

*Hal 226 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



15. Fotocopy Sublease Agreement, tahun 2005, antara PT ACMN Indo International dengan Tergugat III (terjemahan) diberi tanda T.III.10 b (sesuai aslinya);
16. Fotocopy Pasport Gary John Caufield No. E4116626 , diberi tanda T.III.11 (fotocopi dari fotocopy );
17. Fotocopy Bukti pembayaran pajak tanah dan bangunan untuk Villa Alu diberi tanda T.III.12 (sesuai aslinya);
18. Fotocopy Tanda terima pembayaran tanggal 19 Januari 2014, diberi tanda T.III.13 (sesuai aslinya) ;
19. Fotocopy surat pernyataan dari I Made Suda tertanggal 22 Januari 2014 , diberi tanda T.III.14 (sesuai aslinya);
20. Fotocopy Akta No. 91 tanggal 31 Juli 2012 antara Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International ("Akta No. 91"), diberi tanda T.III.15 (fotocopi dari fotocopy );
21. Fotocopy 1 set foto, diberi tanda T.III.16 (fotocopi dari foto) ;
22. Fotocopy 1 set denah villa alu, diberi tanda T.III.17 (fotocopi dari fotocopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IV mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 22 tanggal 14 Maret 2001 antara I Made Suda dengan Bunter Peter Damyan (qq Lewi Martin Norman) yang dibuat di hadapan Johannes Johnny Orisius, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta. ("Akta No. 22"), diberi tanda T.IV.1 (fotocopi dari fotocopi) ;
2. Fotocopi Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 antara I Made Suda dan PT ACMN Indo International yang dibuat di  
*Hal 227 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



hadapan Evi Susanti Panjaitan, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta  
("Akta No. 15") diberi tanda T.IV.2 (fotocopi dari fotocopi) ;

3. Fotocopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 144 tanggal 26 September 2011 antara Tuan Patrick Coleman Clancy dengan Tuan Carole Margareth Tinney yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH ("Akta No. 144"), diberi tanda T.IV.3 (sesuai aslinya) ;
4. Fotocopi Sublease Agreement tanggal 9 September 2005 antara Arie Reiss dan PT ACMN Indo International dalam Bahasa Inggris, diberi tanda T.IV.4a (dipending) ;
5. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari Bukti TIV-4a tentang *Sublease Agreement*/Perjanjian Penyewaan Kembali tertanggal 9 September 2005 antara PT ACMN Indo International dan Arie Reiss. diberi tanda T.IV.4B (sesuai aslinya) ;
6. Fotocopi Lease Agreement tanggal 10 September 2011 antara Arie Reiss dan Carole Margareth Tinney (Tergugat IV) dalam Bahasa Inggris diberi tanda T.IV.5a (fotocopi dari fotocopi) ;
7. Fotocopi Lease Agreement tanggal 10 September 2011 antara Arie Reiss dan Carole Margareth Tinney (Tergugat IV). (terjemahan) diberi tanda T.IV.5b (sesuai aslinya);
8. Fotocopi Management Agreement tertanggal 9 September 2005 antara Aries Reiss dan PT ACMN Indo International. diberi tanda T.IV.6A (fotocopy dari fotocopi);
9. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari Bukti TIV-6A., diberi tanda T.IV.6B (sesuai aslinya) ;
10. Fotocopi Maintenance Agreement 2005 dalam Bahasa Inggris , diberi tanda T.IV.7a (fotocopi dari fotocopi) ;

*Hal 228 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari Bukti TIV-7a tentang *Maintenance Agreement*/Perjanjian Pemeliharaan. diberi tanda T.IV.7B (sesuai aslinya);
12. Fotocopi Owner Charter dalam Bahasa Inggris , diberi tanda T.IV.8a (fotocopi dari fotocopi) ;
13. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari Bukti TIV-8a tentang *Owners Charter*/Perjanjian Pemilik. diberi tanda T.IV.8B (sesuai aslinya);
14. Fotocopi Pasport Carole Tinney No. M9003568 diberi tanda T.IV.9 (fotocopi dari fotocopi) ;
15. Fotocopi Bukti pembayaran deposito dengan nomor formulir transaksi 001636150911 tertanggal 15 September 2011, dengan jumlah pembayaran sebesar USD10.525,00. diberi tanda T.IV.10A1 (sesuai aslinya);
16. Fotocopi Bukti pelunasan pembayaran dengan nomor formulir transaksi 086705240911 tertanggal 24 September 2011, dengan jumlah pembayaran sebesar USD94.500,00, diberi tanda T.IV.10A2 (sesuai aslinya);
17. Fotocopi Bukti pembayaran atas jasa Notaris Eddy Nyoman Winarta dengan nomor formulir transaksi 001182270911 tertanggal 27 September 2011, dengan jumlah pembayaran sebesar USD1.050,00 , diberi tanda T.IV.10A3 (sesuai aslinya);
18. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari bukti TIV-10A.1. diberi tanda T.IV.10B1(sesuai aslinya);
19. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari bukti TIV-10A.2, diberi tanda T.IV.10B2 (sesuai aslinya);
20. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari bukti TIV-10A.2, diberi tanda T.IV.10B3 (sesuai aslinya);

Hal 229 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotocopi Bukti tanda terima dari *Australia and New Zealand Banking Group Limited*/Bank ANZ atas pembayaran deposito tertanggal 14 September 2011, dengan jumlah pembayaran sebesar AUD10.684,83, dan bukti tanda terima dari *Australia and New Zealand Banking Group Limited*/Bank ANZ atas pelunasan pembayaran tertanggal 26 September 2011, dengan jumlah pembayaran sebesar AUD101.285,62, diberi tanda T.IV.11A1 (sesuai aslinya)
22. Fotocopi Bukti Pernyataan Sejarah Transaksi yang dikeluarkan oleh *Australia and New Zealand Banking Group Limited*/Bank ANZ atas nama pemilik akun rekening Carole Tinney selaku Tergugat IV dan Ross Graham Tinney sebagai pemilik akun nomor rekening 5224-8092. Bukti pernyataan sejarah transaksi ini menunjukkan penarikan uang sebesar AUD101.285,62 dan AUD10.684,83 dari akun atas nama Carole Tinney selaku Tergugat IV dan Ross Graham Tinney atas pembayaran Villa Alu Nomor 5. diberi tanda T.IV.11A2 (sesuai aslinya)
23. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari bukti TIV-11A.1, diberi tanda T.IV.11B1 (sesuai aslinya)
24. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari bukti TIV-11A.2, diberi tanda T.IV.11B1 (aslinya)
25. Fotocopi Akta No. 91 tanggal 31 Juli 2012 antara Penggugat I dan Penggugat II dengan PT ACMN Indo International ("Akta No. 91"), diberi tanda T.IV.12 (fotocopi dari fotocopi)

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat V mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 22 tanggal 14 Maret 2001 antara I Made Suda dengan Bunter Peter Damyan (qq Lewi Martin  
*Hal 230 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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

Norman) yang dibuat di hadapan Johaness Johny Orisius, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta. ("Akta No. 22"), diberi tanda T.V-1 ( Fotocopi dari fotocopi yang dilegalisir ) ;

2. Fotocopi Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 15 tanggal 8 Nopember 2004 antara I Made Suda dan PT ACMN Indo International yang dibuat di hadapan Evi Susanti Panjaitan, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta ("Akta No. 15"). diberi tanda T.V.2 (fotocopi dari fotocopi yang telah dicocokkan oleh notaris ) ;
3. Fotocopi Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa No. 19 tertanggal 07 Februari 2011 antara Lara Komal Rajesh Melwani dan Rajesh Rames Melwani dan Tergugat V dan Helen Marjorie Rose yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH, Notaris di Kabupaten Badung, Kuta ("Akta No. 19"), diberi tanda T.V.3 (sesuai aslinya) ;
4. Fotocopi Surat Keterangan Jual Beli antara PT ACMN Indo International dengan Rajesh Melwani, ") diberi tanda T.V-4 (Fotocopi dari fotocopi yang dilegalisir)
5. Fotocopi *Lease Transfer Agreement* tertanggal 11 Januari 2011. diberi tanda T.V.5a (fotocopi dari fotocopi);
6. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari bukti TV-5a., diberi tanda T.V.5b (sesuai aslinya);
7. Fotocopi Sublease Agreement tanggal 18 April 2005 diberi tanda T.V-6a ( Fotocopi dari fotocopi yang dilegalisir ) ;
8. Fotocopi Terjemahan Tersumpah dari bukti TV-6a tentang sublease agreement/ Perjanjian Penyewaan Kembali antara Rajesh Ramesh Melwani dan Lara Komal Rajesh Melwani diberi tanda T.V.6b (sesuai aslinya)

Hal 231 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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)



9. Fotocopy Biaya Perawatan Common Area untuk Villa No. 7 untuk bulan November, Desember 2012 dan Januari 2013 sebesar RP. 15.582.000 diberi tanda T.V.7 (sesuai aslinya) ;
10. Fotocopi bukti struk pembelian listrik, prabayar Tergugat V tertanggal 11 Januari 2017 , di beri tanda TV.A (sesuai aslinya)
11. Fotocopi bukti struk pembelian listrik, prabayar Tergugat V tertanggal 14 Januari 2017 , di beri tanda TV.B (sesuai aslinya) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat VI mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopy akta pendirian PT ACMN Indo Internasional , Nomor 20 tanggal 23 Mei 2001 yang dibuat dihadapan notaris Evi Susanti Penjaitan , diberi tanda T.6.1 ( fotocopi dari fotocopi yang telah dilegalisir ) ;
2. Fotocopy Sk tentang pengesahan akta PT ACMN Indonesia Internasional, diberi tanda T.6.2 (fotocopy dari fotocopy ) ‘

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, juga mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopi foto jalan akses masuk gang menuju vila Alu Bali , di beri tanda T I. II.III.IV.V.1 (fotocopy dari foto );
2. Fotocopi foto tampak depan pada bagian office (kantor) pada lokasi Vila Alu , di beri tanda T I. II.III.IV.V.2 (fotocopi dari print);
3. Fotocopi foto lorong jalan pada lokasi Vila Alu , di beri tanda T I. II.III.IV.V.3 (fotocopi dari print);

*Hal 232 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



4. Fotocopi foto kamar mandi karyawan pada lokasi Vila Alu , di beri tanda T

I. II.III.IV.V.4 (fotocopi dari print);

5. Fotocopi foto pintu kitchen (dapur) pada lokasi Vila Alu , di beri tanda T I.

II.III.IV.V.5, (fotocopi dari print);

6. Fotocopi foto tampak belakang office (kantor) pada lokasi Vila Alu , di beri tanda T I. II.III.IV.V.6, (fotocopi dari print);

7. Fotocopi surat setoran pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumu dan Bangunan atas nama I Made Suda pada tanggal 26 Juli 2016 , di beri tanda T I.

II.III.IV.V.7 (sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI hanya mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at tanggal 3 Februari 2017, Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah obyek sengketa dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat V, dan kuasa Tergugat VI ;

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat pada Berita Acara Sidang tanggal 3 Februari 2017, dianggap termuat kembali pada putusan;

Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian selesai, dilanjutkan dengan penyerahan Kesimpulan secara tertulis oleh Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI di persidangan, masing-masing tertanggal 8 Maret 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak tidak megajukan sesuatu apapun lagi, dan hanya mohon putusan;

*Hal 233 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dicatat dan termuat dalam berita acara persidangan dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

**I. DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada gugatannya mengajukan tuntutan provisi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita atas :harta kekayaan Para Tergugat baik barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat, beserta ;

- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 1, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 3, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 4, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 5, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;
- Tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan Villa Alu Villa Nomor 7, terletak di Villa Alu, Jalan Petitenget Gang Alu, Kerobokan, Badung, bagian dari luas tanah SHM 2301 atas nama I Made Suda, seluas 7.550 M2 ;

*Hal 234 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisionil menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek yaitu *"putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Karena sifatnya yang harus dilaksanakan segera putusan provisionil selalu dapat dilaksanakan terlebih dahulu (ex. Pasal 191 R.Bg) "* ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim tidak melaksanakan sita jaminan, maka sudah selayaknya terhadap tuntutan provisi dari Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi dari Para Pengugat ditolak, maka Majelis Hakim menyatakan menolak tuntutan provisi dari Para Pengugat;

## **II. DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa Tergugat I , Tergugat IV, dan Tergugat V, masing-masing dalam jawabannya tertanggal 12 Oktober 2016, pada poin 1. mengajukan eksepsi, mengenai Kompetensi Absolut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat I Tergugat IV, dan Tergugat V, telah diputus oleh Majelis Hakim dengan putusan sela Nomor: 417/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 7 Desember 2016, dengan amar putusan sela sebagai berikut:

*Hal 235 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



M E N G A D I L I :

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat IV, dan Tergugat V mengenai Kompetensi Absolut;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VII, selain eksepsi mengenai Kompetensi Absolut, dengan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa adapun eksepsi Tergugat I, selain eksepsi mengenai Kompetensi Absolut, adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I poin 2 mengenai Gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung gugatan Error In Persona, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I poin 2 mengenai Gugatan Penggugat I dan Penggugat II mengandung gugatan Error In Persona adalah sama dengan eksepsi Tergugat II pada poin 1, eksepsi Tergugat III pada poin 1, eksepsi Tergugat IV pada poin 2, dan eksepsi Tergugat V pada poin 2;

Menimbang, bahwa adapun materi eksepsi gugatan Error In Persona, yang termuat pada eksepsi Tergugat I pada poin 2, eksepsi Tergugat II pada poin 1, eksepsi Tergugat III pada poin 1, eksepsi Tergugat IV pada poin 2, dan eksepsi Tergugat V pada poin 2, adalah sebagai berikut:

- Tagihan pembayaran sewa Penggugat I dan Penggugat II tidak berdasar atau Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak atau kapasitas

*Hal 236 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





untuk menagih atau tidak mempunyai kepentingan hukum/ legal standing untuk mengajukan tagihan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;

- Tagihan biaya sewa dan penggunaan asset terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak tepat karena status atau kapasitas Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai individu Warga Negara Asing;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara cermat dan teliti gugatan Para Penggugat dan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui:

- tagihan pembayaran sewa Penggugat I dan Penggugat II berdasar atau tidak, Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hak /kapasitas atau tidak untuk menagih, Penggugat I dan Penggugat II mempunyai kepentingan hukum/ legal standing atau tidak untuk mengajukan tagihan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, serta
- tepat atau tidak tagihan biaya sewa dan penggunaan asset terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V oleh Penggugat I dan Penggugat II karena status atau kapasitas Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai Warga Negara Asing;

maka Majelis Hakim harus terlebih dahulu memeriksa materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara, maka eksepsi Tergugat I pada poin 2, eksepsi Tergugat II pada poin 1, eksepsi Tergugat III pada poin 1, eksepsi Tergugat IV pada poin 2, eksepsi Tergugat V pada poin 2 haruslah ditolak;

*Hal 237 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I pada poin 3, yaitu gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*), sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I poin 3 mengenai gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*), adalah sama dengan eksepsi Tergugat II pada poin 2, eksepsi Tergugat III pada poin 2, eksepsi Tergugat IV pada poin 3, dan eksepsi Tergugat V pada poin 3;

Menimbang, bahwa adapun materi eksepsi tersebut, yaitu dalam posita gugatan, Penggugat I dan Penggugat II tidak memuat rincian dan/atau perhitungan yang jelas mengenai tuntutan rugi materiil sebesar Rp. 3.867.000.000 (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa adapun posita gugatan Para Penggugat pada poin 3, 5, 6, dan 8 adalah sebagai berikut:

(3). Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak, No.91 tanggal 31-07-2012, yang dibuat di Notaris Ketut Neli Asih, SH / Tergugat VIII, Penggugat I dan Penggugat II telah menerima pemindahan dan penyerahan hak sewa dan jual beli antara lain :

- Bangunan seluas  $\pm$  270 M2;
- Tanah seluas  $\pm$  745 M2;
- Aset – Aset (daftar terlampir);

(5). Bahwa atas aset Penggugat I dan Penggugat II yang telah digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, Maka Penggugat I dan Penggugat II meminta pembayaran atas penggunaan aset tersebut yang telah lewat sekaligus dari Bulan April tahun 2013 sampai Bulan April Tahun 2016 (37 bulan), yang dapat kami rinci sebagai berikut :

- Tergugat I, sebesar Rp. 14.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 518.000.000,-

*Hal 238 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



- Tergugat II, sebesar Rp. 21.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 777.000.000,-
- Tergugat III, sebesar Rp. 14.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 518.000.000,-
- Tergugat IV, sebesar Rp. 21.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 777.000.000,-
- Tergugat V, sebesar Rp. 21.000.000,- / bulan X 37 = Rp. 777.000.000,-

Total = Rp. 3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah);

- (6). Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini masih menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Penggugat I dan Penggugat II;
- (8). Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II menderita kerugian baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

- Kerugian ganti rugi penggunaan asset yang belum dibayarkan sebagaimana rincian diatas dengan Total = Rp. 3.367.000.000,-
- Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjalankan sendiri kedudukannya dalam menuntut hak-hak tersebut, di mana Penggugat I dan Penggugat II terpaksa harus menggunakan jasa konsultan hukum dan/atau Advokat selama menangani perkara *a quo*, maka sepatutnya Para Tergugat juga

*Hal 239 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dibebani untuk membayar honorarium konsultan hukum dan/atau advokat tersebut, yang selama ini berjumlah sebesar :  
Rp.500.000.000,-

Sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II sebesar : Rp. 3.867.000.000,- (tiga milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah)

Kerugian Immateriil :

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percara diri dan nama baik Penggugat I Dan Penggugat II, serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat I Dan Penggugat II merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara cermat dan teliti gugatan Para Penggugat tersebut, terkait dengan tuntutan Para Penggugat dalam gugatan yang menuntut ganti rugi materiil Rp. 3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah), pada posita gugatan Para Penggugat :

- poin tiga, pada akhir kalimat tertulis: - Aset-aset (daftar terlampir), namun demikian tidak disebutkan dan diuraikan secara jelas dan terperinci pada gugatan Para Penggugat, apa saja yang dimaksud oleh Para Penggugat dengan asset-aset tersebut, dan dalam gugatan Para Penggugat juga tidak terlampir daftar asset-aset yang dimaksud oleh Para Penggugat pada posita gugatan Para Penggugat poin 3;
- poin 5 tidak disebutkan secara jelas dan terperinci penggunaan asset berupa apa saja yang telah digunakan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dari bulan April tahun 2013 sampai dengan bulan April

*Hal 240 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tahun 2016 (37 bulan) sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dituntut ganti rugi materiil oleh Para Penggugat total sebesar Rp. 3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah);

- poin 6 pada pokoknya disebutkan Para Penggugat meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang sampai saat ini masih menggunakan aset Penggugat I dan Penggugat II, untuk segera melunasi dan/atau membayar sewa sebagaimana rincian diatas kepada Para Penggugat, kalimat tersebut bertentangan dengan posita gugatan Para Penggugat poin 5 yang menerangkan bahwa Para Penggugat meminta pembayaran kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V total Rp. 3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah) adalah untuk penggunaan aset, begitu pula dalam posita gugatan Para Penggugat poin 8 disebutkan ganti rugi kerugian materiil penggunaan aset yang belum dibayarkan total Rp. 3.367.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta rupiah), dan bukan untuk membayar sewa, sebagaimana termuat pada posita gugatan Para Penggugat poin 6;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena dasar fakta (fetelijke grond) yang menjadi dasar dari gugatan Para Penggugat tidak jelas, maka gugatan Para Penggugat menjadi kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa hal tersebut bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, pada:

- putusan Mahkamah Agung Nomor: 492 K/ Sip/ 1970 tertanggal 16 Desember 1970, dengan kaedah hukum sebagai berikut: “ *gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang Hal 241 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



*menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan adalah tidak jelas/tidak sempurna”;*

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Menimbang, bahwa jika bertitik tolak dari ketentuan pasal 142 ayat 1 R.Bg, pasal 144 dan pasal 145 R.Bg, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun praktek peradilan memakai pedoman pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat kabur (obscur libel), maka eksepsi Tergugat I poin 3, eksepsi Tergugat II pada poin 2, eksepsi Tergugat III pada poin 2, eksepsi Tergugat IV pada poin 3, dan eksepsi Tergugat V pada poin 3 mengenai gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur dan tidak jelas (exceptio obscur libel) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I poin 3, eksepsi Tergugat II pada poin 2, eksepsi Tergugat III pada poin 2, eksepsi Tergugat IV pada poin 3, dan eksepsi Tergugat V pada poin 3 mengenai gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur dan tidak jelas (exceptio obscur libel) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi lainnya dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VII;

### **III. DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

*Hal 242 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*





Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan 7 (tujuh) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan 7 (tujuh) bukti surat dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III mengajukan 22 (dua puluh dua) bukti surat dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IV mengajukan 25 (dua puluh lima) bukti surat dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat V mengajukan 11 (sebelas) bukti surat dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V juga mengajukan bukti-bukti surat tambahan sebanyak 7 (tujuh) bukti surat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat VI mengajukan 2 (dua) bukti surat dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

*Hal 243 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Menimbang, bahwa apa yang sudah dipertimbangkan dalam eksepsi dianggap termuat kembali secara mutatis mutandis dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, eksepsi Tergugat I poin 3, eksepsi Tergugat II pada poin 2, eksepsi Tergugat III pada poin 2, eksepsi Tergugat IV pada poin 3, dan eksepsi Tergugat V pada poin 3 mengenai gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*) telah dikabulkan, oleh karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan;

### **MENGADILI:**

#### **I. DALAM PROVISI:**

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat;

#### **II. DALAM EKSEPSI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat I pada poin 2, eksepsi Tergugat II pada poin 1, eksepsi Tergugat III pada poin 1, eksepsi Tergugat IV pada poin 2, eksepsi Tergugat V pada poin 2 mengenai gugatan

*Hal 244 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



Penggugat I dan Penggugat II mengandung gugatan Error In Persona;

2. Mengabulkan eksepsi dari eksepsi Tergugat I poin 3, eksepsi Tergugat II pada poin 2, eksepsi Tergugat III pada poin 2, eksepsi Tergugat IV pada poin 3, dan eksepsi Tergugat V pada poin 3 mengenai gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*);

### III. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.536.000,- (empat juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2017 oleh **AGUS WALUJO TJAHJONO, SH, M.Hum.** selaku Hakim Ketua Majelis, **I WAYAN KAWISADA, SH, M.Hum,** dan **ESTHAR OKTAVI, SH, M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari Rabu, tanggal 22 Maret 2017** oleh **AGUS WALUJO TJAHJONO, SH, M.Hum.** selaku Hakim Ketua Majelis, **I WAYAN KAWISADA, SH, M.Hum,** dan **ESTHAR OKTAVI, SH, M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **NI WAYAN ARWATI, S.H,** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat

*Hal 245 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps*



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

III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V, dan Kuasa Tergugat VI, serta tidak  
dihadiri oleh Tergugat VII, dan Tergugat VIII.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

1. I WAYAN KAWISADA, SH, M.Hum. AGUS WALUJO TJAHJONO, SH, M.Hum

2. ESTHAR OKTAVI, SH, M.H.

Panitera Pengganti,

**NI WAYAN ARWATI, SH**

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,-
3. Biaya panggilan	Rp. 3.790.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 600.000,-
5. Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
6. Meterai putusan	Rp. 6.000,-
7. PNBP	Rp. 45.000,-
Jumlah	Rp. 4.536.000,-

Hal 246 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/Pdt.G/2016/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Catatan :

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 417/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 22 Maret 2017 telah diberitahukan kepada pihak Tergugat VII pada tanggal 13 April 2017 dan kepada Tergugat VIII diberitahukan tanggal 12 April 2017 ;

### Catatan :

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 417/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 22 Maret 2017 telah lewat sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak 28 April 2017 ;

Panitera Pengganti,

**NI WAYAN ARWATI, SH**

Hal 247 dari 247 halaman Putusan Nomor 417/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)