



PUTUSAN

Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar Klas IA, yang mengadili perkara perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NIGEL STEWART GLANFIELD, berkedudukan di Apartement 101, Green Valley, Block A, Amatus Avenue 4532, Amathounta 0022, Cyprus dalam hal ini memberikan kuasa kepada IDA BAGUS MADE ADNYANA, SH. beralamat di Jalan Patih Nambi IV F Nomor 3 Ubung Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2018 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. AHIMSA RAMA BALI, berkedudukan di Jalan Kunti Nomor 121, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, yang diwakili oleh Direktur (Ni Made Sri Wardani) tempat/tanggal lahir Karangasem, 14 Januari 1978, Kewarganegaraan WNI, Nomor Passport 5103015401780002 Alamat Jln. Kunti Nomor 121 Seminyak, Kuta Badung, sebagai **Tergugat I**;

2. STUART MAXWELL SMITH, bertempat tinggal di Jalan Kunti Nomor 121, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada I.G.N. INDRA ANDHIKA, SH., MH; JERRY SASTRAWAN, SH; RAMBO J.H. SANGER, SH; I.B. ALIT YOGA MAHESWARA, SH., MH.; GDE ANDHIKA SUMADI, SH., MH; KOMANG EKY SAPUTRA, SH. Advokat dan Asisten Advokat berkantor di "IJS Legal Partnership" Jl. Diponogoro, Komplek Kertha Wijaya Nomor B20 Denpasar – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Nopember 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Hal 1 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 Oktober 2018 dalam Register Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan pilihan domisili dari Para Tergugat;
Hubungan hukum Penggugat dan Para Tergugat berdasarkan persetujuan pengelolaan villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia. antara Penggugat sebagai pemilik hak sewa dengan Para Tergugat sebagai pengelola Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia;
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak sewa Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia. Villa C tersebut sudah dibayar penuh dan lunas sebesar US\$ 195.000,- (seratus sembilan puluh lima ribu dolar amerika serikat), jika dikonversi setara dengan Rp.2.925.000.000,- (dua miliar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan kurs US\$ 1 = Rp.15.000,- sesuai bukti pembayaran tanggal 29 September 2004 dan ditegaskan dengan Pernyataan Notaris Dominika Pudji Handajani, SH., di Kuta, Badung, Bali, Indonesia dengan Nomor Registrasi W.28/2004, tanggal 29 September 2004, dan persetujuan pengelolaan Villa C berlaku mulai 1 Juli 2004 sampai dengan 1 Juli 2025 (21 tahun);
3. Bahwa Penggugat sebagai pemilik hak sewa Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia, sudah termasuk perlengkapan, perabotan, peralatan elektrik, selimut dan spre, handuk, kolam renang, peralatan pemeliharaan dan inventaris lainnya yang melekat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung;
4. Bahwa persetujuan pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia., terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat. Penggugat sudah melakukan kewajibannya dengan penuh, tetapi Para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan Transfer

Hal 2 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

sejumlah uang ke rekening Penggugat atas hasil dari pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia, milik Penggugat sejak tahun 2015 sampai dengan 2018;

5. Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat, telah terjadi kesepakatan Persetujuan Pengelolaan (*Management Agreement*) Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia, milik Penggugat sepenuhnya diserahkan pengelolaanya kepada Para Tergugat;
6. Bahwa Penggugat sebagai pemilik hak sewa tidak pernah mendapatkan laporan keuangan secara *accountable*/yang dapat dipertanggung jawabkan yaitu laporan keuangan yang sudah diaudit oleh Akuntan Publik sehingga diketahui dengan detail arus kas atas pendapatan dan biaya yang timbul dari Pengelolaan Villa C seperti, Pajak terhutang atau kewajiban kepada instansi /badan pemerintah yang terkait, komisi yang wajib dibayarkan kepada agen pemasaran, pembayaran WiFi dan TV kabel, tagihan listrik, tagihan air, biaya pegawai dan biaya lainnya;
7. Bahwa berdasarkan hal diatas, Para Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas gagalnya Para Tergugat memenuhi tanggung jawabnya dan kewajibannya kepada Penggugat atas pengelolaan Villa C milik Penggugat (hak sewa), berupa pendapatan/keuntungan yang harus ditransfer ke rekening Bank milik Penggugat serta Laporan Keuangan yang transparan dan diaudit oleh akuntan publik resmi/terakreditasi;
8. Bahwa berdasarkan atas kegagalan Pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia, milik Penggugat (hak sewa), maka Para Penggugat akan mengambil alih pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia, untuk dikelola sendiri oleh Penggugat, sampai dengan masa persetujuan pengelolaan berakhir pada tanggal 1 Juli 2025;
9. Bahwa segala bentuk biaya yang timbul atas pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia sebelum diserahkan kepada Penggugat menjadi tanggung jawab Para Tergugat;
10. Bahwa Penggugat sudah memenuhi prestasinya, sementara Para Tergugat tidak memenuhi prestasinya, tindakan Para Tergugat tidak sejalan dengan yang diamanatkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH

Hal 3 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

Perdata) yang menyatakan bahwa; Semua persetujuan harus dilaksanakan dengan etika baik;

11. Bahwa dengan adanya niat tidak baik dari Para Tergugat dengan tidak melakukan kewajiban transfer atas keuntungan yang seharusnya diterima oleh Penggugat mulai tahun 2015 sampai dengan tahun 2018, maka suatu alasan yang kuat untuk **membatalkan** persetujuan pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia sebagaimana yang diamanatkan pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
12. Bahwa Penggugat dengan etika baik, ingin menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dengan cara mengirimkan Somasi sebanyak tiga kali. Somasi pertama tanggal 26 Juni 2018, Somasi kedua tanggal 4 Juli 2018, Somasi ketiga tanggal 12 Juli 2018, tetapi tidak mendapat tanggapan baik dari Para Tergugat;
13. Bahwa para Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai Persetujuan Pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia, milik Penggugat, merupakan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) sebagaimana yang diamanatkan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1243, Pasal 1328, dan Pasal 1338;
14. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dengan etika buruknya kepada Penggugat, wajib membayar pendapatan atas pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia, beserta bunga dan denda sebesar:

Pendapatan atas hak sewa selama tiga tahun:

Rp. 77.783.325,- x 3 th = Rp. 233.349.975,00

Bunga:

Rp. 233.349.975,- x 15% x 3 th = Rp. 105.007.488,75

Denda:

Rp. 233.349.975,- x 4/1000 x 1080 hari = Rp1.008.071.892,00

TOTAL = Rp1.346.429.355,75

(satu miliar tiga ratus empat puluh enam juta empat ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah tujuh puluh lima sen);

15. Bahwa oleh karena itu sesuai uraian poin 14 (empat belas) cukup berdasar dan beralasan hukum Penggugat dengan ini menuntut pendapatan atas pengelolaan Villa milik Penggugat yang belum dibayarkan selama 3 (tiga) tahun oleh Para Tergugat sebesar Rp1.346.429.355,75 (satu miliar tiga ratus

Hal 4 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

empat puluh enam juta empat ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah tujuh puluh lima sen);

16. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), dengan etiked buruknya kepada Penggugat wajib membayar ganti rugi atas biaya- biaya operasional yang timbul kepada Penggugat secara tunai akibat perkara ini sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
17. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik yang cukup dan untuk menjamin gugatan ini tidak sia sia, penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan Kantor PT. Ahimsa Rama Bali, milik Para Tergugat dengan alamat: Jalan Kunti No.121 Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia;
18. Bahwa Penggugat khawatir Para Tergugat tidak mengindahkan putusan perkara ini, maka cukup beralasan Penggugat menuntut Para Tergugat membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan ini dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili dan memeriksa perkara ini;
19. Bahwa untuk menjadikan obyek sengketa jelas keberadaannya, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar melakukan sidang Pemeriksaan Setempat (PS) di Obyek Sengketa yaitu Villa C Jalan Oberoi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia;

Maka berdasarkan uraian di atas, Penggugat dengan ini mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Persetujuan Pengelolaan Villa C berlokasi di Jalan Oberoi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia tanggal 29 September 2004, batal demi hukum;
3. Menyatakan bahwa Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat untuk dikelola sendiri sampai masa berakhirnya hak sewa pada tanggal 1 Juli 2025;
4. Menyatakan bahwa segala bentuk biaya yang timbul atas pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia

Hal 5 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

sebelum diserahkan kepada Penggugat menjadi tanggung jawab Para Tergugat;

5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia dalam keadaan baik beserta inventaris dan perlengkapan lainnya untuk dikelola sendiri oleh Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk melakukan audit atas kegiatan operasional pengelolaan Villa C berlokasi di Jalan Oberoi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, untuk mendapatkan laporan yang benar dan bisa dipertanggungjawabkan sesuai prinsip-prinsip akuntansi yang baik;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kewajiban pendapatan, bunga dan denda kepada Penggugat atas perbuatan Wanprestasi yang dilakukan sebesar Rp.1.346.429.355,75 (satu miliar tiga ratus empat puluh enam juta empat ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah tujuh puluh lima sen);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini karena Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari jika lalai melakukan putusan perkara ini;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi, sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk, **I GEDE GINARSA, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator, akan tetapi berdasarkan Laporan Mediator tanggal 29 Nopember 2018, upaya

Hal 6 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

I. Eksepsi *Error in Persona*

Tidak mempunyai dan/memiliki kedudukan hukum/legal standing untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) – Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat.

1. Bahwa dalam Perbaikan Gugatan yang diserahkan dan/atau diajukan pada tanggal 13 Desember 2018 ke Pengadilan Negeri Denpasar, Hal: Perbaikan Gugatan Wanprestasi, tertanggal 23 Oktober 2018, Penggugat menggugat "PT. Ahimsa Rama Bali (Persero)" sebagai Tergugat I.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara ditentukan: "Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero, adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51 % (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan".
3. Bahwa berdasarkan Akta Pendirian PT. Ahimsa Rama Bali Nomor: 3 tertanggal 8-8-2003 (tanggal delapan bulan Agustus tahun dua ribu tiga) dibuat dihadapan Notaris Dominika Pudji Handajani, SH. dan telah mendapatkan Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-29883 HT.01.01.TH.2005 tertanggal 31-10-2005 (tanggal tiga puluh satu bulan Oktober tahun duaribu lima) PT. Ahimsa Rama Bali adalah merupakan Badan Hukum Perseroan Terbatas bukan merupakan Persero atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perseroan Terbatas.
4. Bahwa dalam hal ini Penggugat telah salah dalam mengajukan Gugatan kepada PT. Ahimsa Rama Bali yang mana PT. Ahimsa Rama Bali bukan merupakan Persero ataupun BUMN, maka dapat dikatakan Gugatan Tidak Sah dan Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. Eksepsi *Peremptoria*.

Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diperkarakan.

1. Bahwa dalam perjanjian manajemen tanggal 16 September 2004 yang

Hal 7 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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)



telah disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada kewajiban atau janji dari Para Tergugat untuk memberikan penghasilan secara tetap (*fix income*) kepada Penggugat.

2. Bahwa, Para Tergugat tidak melakukan pendistribusian pendapatan kepada Penggugat bukan karena Para Tergugat tidak melaksanakan prestasinya tetapi hal tersebut dikarenakan pendapatan dari pengelolaan villa di kawasan The Ahimsa Estate mengalami penurunan sejak tahun 2015 hingga sekarang.
3. Bahwa, pendapatan-pendapatan yang diperoleh dari pengelolaan Villa di kawasan The Ahimsa Estate tidak semata-mata langsung dibagikan kepada para pemilik Villa tetapi harus dipotong terlebih dahulu untuk membiayai pengeluaran operasional.
4. Bahwa dalam perjanjian manajemen telah disepakati oleh Penggugat mengenai metode perhitungan pendapatan pengelolaan Villa C. (*vide lampiran/schedule 2*).
5. Sehingga menurut pembukuan Akunting perusahaan, biaya operasional yang harus dibayarkan oleh Penggugat jumlahnya lebih besar dibandingkan pendapatan Villa C. Oleh karenanya, pendapatan yang diterima oleh Villa C dikompensasikan atau digunakan untuk membayar biaya operasional pengelolaan Villa di kawasan The Ahimsa Estate tetapi jumlah pendapatannya pun tidak cukup untuk melunasi biaya operasional, sehingga Penggugat memiliki hutang kepada para Tergugat sejumlah USD \$18,079.96 yang apabila dikonversikan dengan kurs saat ini sejumlah Rp. 255.600.900,- (dua ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu Sembilan ratus rupiah).
6. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, Gugatan Penggugat tidak dapat diperkarakan, maka dapat dikatakan Gugatan Tidak Sah dan Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

III. Eksepsi Non Adimpleti Contractus.

Seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian.

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Manajemen tanggal 16 September 2004 yang telah disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat terdapat ketentuan mengenai prestasi yang harus dilakukan atau dipenuhi oleh Penggugat sebagai berikut:
"The owner will pay an annual service fee of \$20,900 USD (3 bed villa) to the management company. This will be paid monthly and will deduct from revenue. In consideration of the payment of this service fee, the management company will supply the services listed in this agreement in



schedule 2."

Yang terjemahannya adalah sebagai berikut:

Pemegang hak sewa akan membayar biaya pelayanan tahunan sebesar \$20,900 USD (villa 3 kamar tidur) kepada Perusahaan Manajemen. Biaya ini akan dibayarkan setiap bulan dan akan dipotong dari pendapatan. Dengan pertimbangan pembayaran biaya pelayanan ini, perusahaan manajemen akan menyediakan daftar dalam perjanjian ini pada lampiran 2.

2. Selanjutnya dalam lampiran 3 yang merupakan bagian yang melekat dari Perjanjian Management telah disepakati bahwa Para Tergugat berhak atas Management Fee sebesar 15.9% dari seluruh pendapatan yang diperoleh oleh villa-villa di kawasan The Ahimsa Estate, termasuk Villa C milik Penggugat.
3. Bahwa, setelah dilakukan perhitungan atas pendapatan dengan metode yang telah disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat dalam lampiran 3 Perjanjian Management, Penggugat memiliki hutang kepada para Tergugat sejumlah USD \$18,079.96 yang apabila dikonversikan dengan kurs saat ini sejumlah Rp.255.600.900,- (dua ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu sembilan ratus rupiah).
4. Bahwa hutang Penggugat tersebut sudah jatuh tempo dan dapat ditagih serta telah diberitahukan dan ditagihkan kepada Penggugat oleh Para Tergugat namun Penggugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan hutang tersebut bahkan Penggugat melakukan gugatan kepada Para Tergugat.
5. Bahwa, Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan *a quo* oleh karena Penggugat tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam Perjanjian Management.

IV. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*.

Penggugat Tidak Menjelaskan Dan/Atau Menguraikan Dasar Fakta Yang Melatarbelakangi Hubungan Hukum Antara Penggugat Dan Para Tergugat.

1. Bahwa dalil *posita* Gugatan Penggugat yang tidak menguraikan dengan jelas mengenai dasar fakta (*fetelijke ground*) serta dasar hukum (*rechts ground*) gugatannya, adalah melanggar asas terang yang ditetapkan dalam pasal 8 ayat 3 R.v. Yang menyebutkan: "*Pemberitahuan gugatan harus membuat upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu.*"
2. Bahwa sejalan dengan ketentuan pasal 8 ayat 3 R.v. M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" tahun 2005 hal. 449 juga menjelaskan bahwa gugatan yang *posita* atau *fundamentum pretendi* nya tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grounds*) serta dasar fakta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*fetelijke ground*) gugatannya, maka gugatan tersebut dianggap sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat formil, dan dianggap sebagai gugatan yang tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*).

3. Bahwa, Penggugat mendalilkan memiliki hak sewa atas Villa C, tetapi dalam *fundamentum pretendi*-nya Penggugat tidak meminta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan sah kepemilikan hak sewa atas Villa C.
4. Bahwa selain itu dalam petitum angka 2 dan 3 gugatan Penggugat berisi permintaan agar menyatakan "*bahwa villa C pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat untuk dikelola sendiri sampai masa berakhirnya hak sewa pada tanggal 1 Juli 2025.*", tanpa terlebih dahulu meminta pengesahan perjanjian yang melatarbelakangi haknya tersebut, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat juga menjadi tidak jelas, tidak tentu (*een dudelijke en bepaalde conclusive*) dan harus dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI no. 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975, yang menyatakan "Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."
5. Bahwa gugatan Penggugat juga menjadi kabur karena didalam posita Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian Immateriil namun dalam Petitum gugatan, Penggugat meminta Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) padahal antara kerugian immateriil dengan tuntutan *dwangsom* adalah dua hal yang berbeda, dan juga, kerugian immateriil tidak dapat dijadikan dasar untuk menuntut *dwangsom*.
6. Bahwa berdasarkan pada uraian fakta dan dasar hukum sebagaimana diterangkan, maka jelas terlihat bahwa gugatan Penggugat menjadi kabur dan/atau *obscuur libel*, dan oleh karenanya sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar selaku pihak yang menerima dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan kabur dan dapat dikatakan Gugatan Tidak Sah dan Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Bahwa sesuai dengan yang telah diuraikan terkait Eksepsi yang bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas Surat Kuasa Khusus dan Gugatan, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Denpasar selaku pihak yang mengadili perkara *a quo* menerima Eksepsi yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima dan proses pemeriksaan dapat berakhir tanpa lebih lanjut memeriksa

Hal 10 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara.

DALAM KONVENSI

1. Bahwa dengan tegas Para Tergugat menyatakan menolak secara seluruh dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya;
2. Bahwa seluruh dalil yang disampaikan Para Tergugat pada bagian eksepsi mohon dianggap terulang kembali menjadi satu kesatuan yang utuh dengan bagian konvensi ini, sepanjang dalil tersebut memiliki korelasi dan relevansi yang jelas dan terang dengan bagian konvensi ini;
3. Bahwa sesuai dengan yang diatur dalam Perjanjian Management, Para Tergugat adalah pengelola villa-villa yang berada di kawasan The Ahimsa Estate jalan Sari Dewi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia;
4. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Management, para PEMEGANG HAK SEWA YANG SAH atas villa-villa yang berada di kawasan The Ahimsa – Beach sepakat untuk membayar *Service Fee dan Management Fee*, serta sepakat untuk menggunakan metode untuk menghitung pendapatan dari hasil pengelolaan Villa, sesuai dengan metode yang diatur dalam Perjanjian Management;
5. Bahwa dalil Penggugat pada posita gugatan point 3 terkait pengalihan hak sewa atas Villa C senilai USD.195,000,- (seratus Sembilan puluh lima ribu dolar Amerika Serikat) dengan kurs USD.1 = Rp.15.000,- (lima belas ribu rupiah) semata-mata hanyalah dramatisasi yang berlebihan.
Karena pada saat penandatanganan Perjanjian Management tahun 2004 kurs rata-rata USD.1 = Rp.8985,- (delapan ribu Sembilan ratus delapan puluh lima rupiah).
Bahwa saat ini tahun 2019 kurs rata-rata USD.1 = Rp.14.116 (empat belas ribu seratus enam belas rupiah), sehingga Para Tergugat berpendapat kurs mata uang yang dijadikan acuan oleh Penggugat pada posita gugatan point 3 adalah mengada-ada.
6. Bahwa Para Tergugat keberatan dengan posita gugatan poin 5 dan 7 terkait dengan Penggugat tidak pernah mendapatkan laporan keuangan yang diaudit oleh Akuntan Publik.
Bahwa, laporan keuangan untuk Villa C telah dilaporkan secara periode kepada Penggugat melalui surat elektronik oleh bagian akunting Para Tergugat ke alamat surat elektronik Penggugat yang terdaftar di kantor Para Tergugat, sehingga tidak benar bahwa Penggugat tidak pernah diberikan laporan keuangan untuk Villa C.
Bahwa, tidak ada kewajiban bagi Para Tergugat untuk melakukan audit melalui akuntan publik terhadap laporan keuangan yang disediakan untuk Penggugat.
Karena hal tersebut tidak diwajibkan dan/atau diatur didalam Perjanjian

Hal 11 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

Management.

Bahwa sesuai dengan yang diatur dalam Perjanjian Management, para tergugat diwajibkan untuk menyediakan laporan keuangan kepada para pemilik villa tanpa harus melakukan audit terhadap laporan keuangan tersebut atau melibatkan akuntan publik sebagaimana diatur dalam lampiran 2 perjanjian management.

7. Bahwa syarat sah perjanjian menurut ketentuan pasal 1320 KUHPer meliputi:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
 2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian.
 3. Suatu hal tertentu.
 4. Sebab yang halal.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip hukum umum, tidak melanggar kesusilaan, dan ketertiban umum.

Bahwa para tergugat berpendapat Penggugat tidak paham didalam menyusun dasar permintaan pembatalan perjanjian yang telah disepakati oleh Para Tergugat dan Penggugat atas dasar tidak adanya itikad baik sehingga perjanjian batal demi hukum.

Bahwa perjanjian dapat dikatakan batal demi hukum apabila suatu perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat yang tercantum didalam syarat sah perjanjian pada angka 3 dan 4 Pasal 1320 KUHPer.

Bahwa dasar itikad tidak baik yang dituduhkan Penggugat kepada para Tergugat oleh karena tidak menyediakan laporan keuangan oleh Akuntan publik resmi tidak pernah diatur didalam perjanjian manajemen yang telah disepakati oleh pihak penggugat dan para tergugat.

8. Bahwa posita gugatan poin 7 dan 12 mengenai keinginan Penggugat untuk mengetahui arus kas atas pemasukan dan biaya yang timbul dari pengelolaan villa seperti pajak terhutang atau kewajiban kepada instansi / badan pemerintah yang terkait, komisi yang wajib dibayarkan kepada agen pemasaran, pembayaran WiFi dan TV kabel, tagihan listrik, tagihan air, biaya pegawai dan biaya lainnya adalah keinginan yang sesat dan keliru, diduga karena Penggugat tidak paham atas hak dan kewajiban yang dimilikinya yang diatur dalam Perjanjian Management.
9. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang pada intinya mendalilkan para Tergugat telah melakukan Wanprestasi terkait pemenuhan kewajiban untuk melakukan transfer sejumlah uang ke rekening Penggugat atas hasil dari pengelolaan Villa C.
10. Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat, Penggugat telah sepakat untuk menunjuk Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan Pengelolaan atas

Hal 12 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

villa a quo sebagaimana perjanjian manajemen yang disepakati pada tanggal 16 September 2004, hak pengelolaan dan pengurusan Villa C telah diserahkan kepada para Tergugat selaku manajemen yang sesuai kesepakatan telah ditugaskan untuk merawat, mengelola, dan memasarkan villa C bersamaan dengan villa – villa lainnya yang berada pada kawasan The Ahimsa Estate, sedangkan Penggugat selaku pemegang hak sewa wajib membayar biaya Pelayanan (*service fee*) dan *Management fee*;

11. Bahwa kesepakatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dapat dilihat dalam klausula 1 Perjanjian manajemen tanggal 16 September 2004 yang dapat dikutip sebagai berikut:

“Undertakings;

- 1.1 *The owner intends to use the hotel and the villa services of the management Company to operate and maintain the Owner's villa.*
- 1.2 *The owner has requested the management company to undertake the management, maintenance, and supervision of the owners villa, and incorporates it into the rental pool of the management company's letting services business.*

Yang terjemahannya adalah sebagai berikut:

Pelaksanaan:

- 1.1 Pemegang hak sewa bermaksud untuk menggunakan jasa Perusahaan Manajemen yang menyediakan layanan untuk hotel dan villa untuk mengoperasikan dan merawat villa pemegang hak sewa.
- 1.2 Pemegang hak sewa telah meminta Perusahaan Manajemen untuk menjalankan manajemen, perawatan, dan pengawasan atas Villa pemegang hak sewa, dan digabungkan dalam kumpulan Usaha Jasa Penyewaan milik Perusahaan Manajemen.

Lebih lanjut dalam angka 2 Perjanjian tersebut dijelaskan sebagai berikut:

“Intensions

In consideration of these premises, the parties intending to be legally bound have agreed as follows:

- 2.1. *That the owner has constructed a 3 bedroom Villa C known as Ahimsa Estate Seminyak, Bali, Indonesia.*
- 2.2. *The owner enters into business partnership with The Management Company to let the villa to any person, firm, or company when they, the owner, are not occupying the villa.*
- 2.3. *The owner will pay an annual service fee of \$ 20,900 USD (3 bed villa) to the management company. This will be paid monthly and will deduct from revenue. In consideration of the payment of this service fee, the management company will supply the services listed in this agreement in Schedule 2;*

Hal 13 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

Yang terjemahannya adalah sebagai berikut:

Tujuan

Dengan mempertimbangkan premis-premis ini, para pihak bermaksud untuk mengikat diri secara hukum dan telah setuju sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa pemilik telah mendirikan villa C dengan 3 kamar tidur dikenal Sebagai Ahimsa Estate Seminyak, Bali, Indonesia.
- 2.2. Pemilik mengadakan kerjasama dengan Perusahaan Manajemen dimana disepakati untuk memperbolehkan Perusahaan Manajemen menyewakan Villa kepada firma, perusahaan, atau perorangan pada saat villa tidak sedang dihuni oleh Pemilik.
- 2.4. Pemilik akan membayar biaya pelayanan tahunan untuk villa 3 kamar sejumlah USD \$20,900 kepada perusahaan manajemen. Ini akan dibayar setiap bulan dan akan dikurangkan dari pendapatan. Dengan mempertimbangkan pembayaran biaya layanan ini, manajemen perusahaan akan menyediakan layanan yang tercantum dalam perjanjian ini dalam Jadwal 2.
12. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Para Tergugat wajib memberikan laporan keuangan yang diaudit oleh akuntan public kepada Penggugat, Bahwa Para Tergugat menilai Penggugat tidak paham bisnis antara Penggugat dan Para Tergugat dan tidak tepat dalam menyusun gugatan *a quo*. Bahwa harus Penggugat pahami, hubungan kerjasama antara Penggugat dan Para Tergugat, didasari atas perjanjian manajemen tanggal 16 September 2004 yang mana tidak mengatur terkait dengan laporan keuangan yang harus diaudit oleh akuntan publik, hal inipun telah disepakati oleh Penggugat.
13. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Para Tergugat tidak melakukan pembagian pendapatan kepada Villa C sehingga telah melakukan wanprestasi. Bahwa, dalam Perjanjian Management tidak mengatur mengenai kewajiban bagi hasil tetap (*fix income*) setiap bulannya kepada Penggugat. Oleh karena pada praktiknya, bisnis mengalami pasang surut oleh karena banyak berjamurnya kompetitor-kompetitor yang melakukan bisnis serupa dilingkungan sekitar The Ahimsa Estate dan meningkatnya biaya-biaya operasional. Sehingga, mengakibatkan pendapatan dari pengelolaan villa-villa, termasuk villa C milik Penggugat, di kawasan The Ahimsa Estate sangat kecil bahkan tidak mencukupi untuk membayar biaya operasional. Bahwa oleh karena hal tersebut diatas, pendapatan atas pengelolaan Villa C lebih kecil dari biaya operasional yang terdiri dari, biaya pelayanan (*Service Fee*) dan Management Fee yang wajib dibayar oleh Penggugat kepada Para

Hal 14 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat. Sehingga, Penggugat memiliki hutang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Para Tergugat sejumlah USD \$18,079.96 yang apabila dikonversikan dengan kurs saat ini sejumlah Rp.255.600.900,- (dua ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu sembilan ratus rupiah).
14. Bahwa permintaan terminasi dini atas perjanjian manajemen tanggal 16 September 2004 bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan:
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."
Jo. Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan:
"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang."
15. Bahwa Penggugat belum memenuhi prestasinya kepada para Tergugat berupa membayar biaya pelayanan (*service fee*) dan Management Fee terhutang sejumlah USD \$18,079.96 dan sebaliknya Penggugat justru mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap para Tergugat sebagaimana gugatannya No.1015/Pdt.G/2018/PN.Dps., sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:
"si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."
Maka jelas terlihat bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Perjanjian Manajemen tanggal 16 September 2004, dan berdasarkan ketentuan pada pasal 1267 KUHPerdara, yang menyatakan: *"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga."*
Maka para Tergugat seharusnya yang berhak untuk menuntut Penggugat agar melaksanakan kewajibannya, yakni melunasi hutang sejumlah USD \$18,079.96 yang apabila dikonversikan dengan kurs saat ini sejumlah Rp. 255.600.900,- (dua ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu sembilan ratus rupiah).
16. Bahwa dalam posita gugatan poin 13 terkait Penggugat mengirimkan Somasi

Hal 15 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebanyak (3) tiga kali akan tetapi Penggugat mengirimkan Somasi melalui Kuasa Hukum tanpa melampirkan Surat Kuasa Khusus yang sah.

Bahwa Surat Kuasa seharusnya dilampirkan dalam mengajukan Somasi pertama kali, agar Penerima Somasi mengetahui legalitas Kuasa Hukum Pemberi Somasi, serta sejauh mana Kuasa Hukum bertindak mewakili Pemberi Kuasa / Pemberi Somasi.

Bahwa Surat Kuasa dilampirkan agar Penerima Somasi dapat melihat syarat formil dalam Surat Kuasa.

Dalam penjelasan Pasal 123 HIR dikatakan bahwa Surat Kuasa Khusus harus dibuat secara tertulis.

Bahwa Somasi sebanyak 3 (tiga) kali yang dialamatkan kepada Para Tergugat tidak memiliki dasar yang sah, maka Para Tergugat menganggap Somasi yang tak berdasar itu hanyalah Lelucon di siang bolong.

17. Bahwa dalam posita gugatan poin 15 dan petitum poin 7, Penggugat menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi senilai Rp.1.346.429.355.75,- (satu miliar tiga ratus empat puluh enam juta empat ratus dua puluh Sembilan ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah tujuh puluh lima sen). Bahwa dikarenakan tuntutan untuk membayar ganti tanpa disertai bukti-bukti, Para Tergugat beranggapan tuntutan itu adalah delusi Penggugat yang tak mendasar. Para Tergugat menerangkan, berdasarkan:

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/ Sip/1971:

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan";

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598K/ Sip/1971:

"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan".

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No.146/1970/ Perd/PTB:

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak".

18. Bahwa para Tergugat keberatan dengan dalil Penggugat pada posita poin 18 terkait *conservatoir beslag* terhadap sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan Kantor PT. The Ahimsa, oleh karena sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 5 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975, yakni: Agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa) jadi seimbang dengan yang digugat.
19. Bahwa dengan tegas Para Tergugat menyatakan menolak posita gugatan poin 18 yaitu terkait permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan

Hal 16 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

oleh Penggugat terhdap sebidang tanah yang beralamat di jalan Kunti No.121, Seminyak, Bali.

Bahwa sebidang tanah di jalan Kunti No.121, Seminyak, Bali bukanlah milik Para Tergugat saja, tetapi berdiri banyak villa-villa yang dimiliki oleh banyak pemilik.

Bahwa diduga Penggugat tidak memahami jika permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat hukum yang berlaku.

Bahwa, penggugat dalam dalil gugatannya tidak menyebut secara rinci identitas yang melekat pada barang seperti: jenis dan bentuk barang, letak dan batas, taksiran harga dan jika yang dimaksud oleh penggugat hanya sebidang tanah maka, harus disebutkan secara rinci pula identitas SHM bidang tanah tersebut.

Bahwa Penggugat memohon sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) tanpa menjelaskan secara terang mengenai persangkaan yang beralasan mengenai permohonan sita jaminan seperti dikutip dalam Pasal 227 ayat (1) HIR: "Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan / membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 121/K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (*conservatoir beslag*), juga harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, yakni antara lain: "Agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa). Disamping itu disyaratkan juga agar lebih dulu diteruskan ke benda-benda tetap, jika menurut perkiraan nilai-nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi".

Bahwa Para Tergugat menduga Penggugat sendiri ragu atas Gugatan yang diajukannya, sehingga memohon sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang

Hal 17 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

- diajukan tidak memenuhi syarat hukum yang berlaku, namun sita jaminan dimohonkan hanya untuk menjamin gugatan yang diajukan tidak sia-sia.
20. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan demikian terbukti bahwa permohonan sita jaminan (*conservation beslag*) gugatan Penggugat merupakan permohonan yang tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karenanya, sudah seharusnya, demi hukum, permohonan sita jaminan (*conservation beslag*) Penggugat dinyatakan ditolak.
21. Bahwa dalam posita gugatan poin 15 Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian sebesar Rp.1.346.429.355.75,- (satu miliar tiga ratus empat puluh enam juta empat ratus dua puluh Sembilan ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah tujuh puluh lima sen), dan dalam petitum gugatan poin 7 Penggugat meminta Tergugat untuk membayar kerugian sebesar Rp.1.346.429.355.75,- (satu miliar tiga ratus empat puluh enam juta empat ratus dua puluh Sembilan ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah tujuh puluh lima sen). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas: dalam posita gugatan poin 18 Penggugat menuntut Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan dibacakan dan dalam petitum gugatan poin 8 meminta Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan dibayarkan. Bahwa merujuk pada vide Pasal 606.a Rv serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 792/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2331K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009, sudah sewajarnya permintaan Tergugat agar Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim oleh karena dasar uang paksa (*Dwangsom*) terhadap Para Tergugat adalah petitum poin 7 yaitu untuk membayar kerugian sebesar Rp.1.346.429.355.75,- (satu miliar tiga ratus empat puluh enam juta empat ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah tujuh puluh lima sen) sedangkan terhadap penghukuman berupa pembayaran sejumlah uang tidak diperkenankan untuk dibebani uang paksa (*Dwangsom*).
22. Bahwa The Ahimsa Villas adalah sebuah *managed resort* terpadu yang mana didalamnya terdapat 5 villas yang air, listrik, taman, keamanan, penerangan, dan jalan menuju keluar masuk villa keluar kompleks atau jalan umum menggunakan jalan pribadi milik para Tergugat yang pemeliharaannya dilakukan oleh para Tergugat dengan biaya yang dibagi dan dibayar oleh seluruh pemegang hak sewa villa tanpa terkecuali termasuk Penggugat. Villa C bukan merupakan villa individual yang mempunyai akses langsung ke jalan umum maupun instalasi air dan listrik terpisah selayaknya villa-villa individu

Hal 18 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

yang dijual secara lepas. Fasilitas pelengkap villa instalasi listrik, air, internet yang dinikmati oleh pemegang hak sewa villa diinstalasikan di *common area* (area bersama) yang masih dimiliki dan dikelola oleh para Tergugat, sehingga untuk mengatur masalah pemeliharaan villa, *common area*, pemeliharaan fasilitas pendukung, penyewaan kepada tamu, bagi hasil penyewaan/pengelolaan dan biaya pemeliharaan perlu diatur dalam suatu perjanjian manajemen yang telah ditandatangani oleh para pemegang hak sewa villa dengan perusahaan manajemen pada saat pembelian villa.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima eksepsi Para Tergugat Seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya dan proses pemeriksaan dapat berakhir tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSİ.

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah Perjanjian Manajemen tertanggal 16 September 2004 yang disepakati para Tergugat bersama dengan Penggugat;
3. Menyatakan para Tergugat tidak melakukan Wanprestasi dalam mengelola Villa C;
4. Menghukum Penggugat untuk mematuhi Perjanjian Manajemen tanggal 16 September 2004;
5. Menyatakan sah hak pengelolaan Villa C dari Penggugat berdasarkan Perjanjian Manajemen tanggal 16 September 2004;
6. Menyatakan hukum hak penggunaan Villa C oleh Penggugat tunduk pada Perjanjian Manajemen tanggal 16 September 2004;
7. Menyatakan tidak sah semua tindakan Penggugat yang bertentangan dengan Perjanjian Manajemen tanggal 16 September 2004;
8. Menghukum Penggugat untuk mengganti kerugian sejumlah \$18,079.96 (delapan belas ribu tujuh puluh Sembilan dollar Sembilan puluh enam sen Amerika Serikat) atas biaya pelayanan yang belum dibayarkan oleh Penggugat.
9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.
10. Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengajukan Replik tanggal 24 Januari 2019 dan atas Replik dari

Hal 19 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik tanggal 31 Januari 2019, selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sepanjang tidak menyangkut kewenangan mengadili, akan Majelis pertimbangan dan putusan bersama-sama dengan pokok perkara;

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

1. Foto copy Passport atas nama Nigel Stewart Glanfield, diberi tanda P-1.
2. Foto copy dari foto copy bukti pembelian Villa C , diberi tanda P-2.
3. Foto copy dari foto copy Management Agreement dalam bahasa Inggris, diberi tanda P-3.
4. Foto copy Tejemahan Management Agreement dalam bahasa Indonesia, diberi tanda P-4.
5. Foto copy dari Print out Surat Pemberitahuan dari Penggugat kepada Tergugat-II tanggal 3 Mei 2018 untuk Mengakhiri Perjanjian Management Agreement sesuai yang diatur dalam article (10.2) Management Agreement, diberi tanda P-5.
6. Foto copy terjemahan Laporan Bulan Juli dari nigel kepada rully tertanggal 19 April 2018, diberi tanda P-6.
7. Foto copy surat Somasi pertama tanggal 26 Juni 2018, diberi tanda P-7.
8. Foto copy surat Somasi kedua tanggal 4 Juli 2018, diberi tanda P-8.
9. Foto copy surat Somasi ketiga(terakhir) tanggal 12 Juli 2018, diberi tanda P-9.
10. Foto copy surat Tanggapan Somasi dari para tergugat tanggal 6 Juli 2018, diberi tanda P-10.
11. Foto copy surat Jawaban penggugat atas Penawaran perdamaian dari para tergugat tanggal 17 Desember 2018, diberi tanda P-11.
12. Foto copy Daftar Perjanjian Perdamaian para pihak, diberi tanda P-12.

Bukti surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 12 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti-bukti mana telah dibubuhi meterai yang cukup, kesemuanya diterima sebagai bukti dan dilampirkan dalam berkas perkara;

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

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama **Banu Ronggo Anindyto** dan **Ika Tri Pri Argawati**, keduanya telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang keterangan selengkapnya adalah sebagaimana yang terdapat dalam Berita Acara Persidangan;

Hal 20 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Foto copy sesuai Aslinya berupa: Bukti Transfer Pembagian Penghasilan Ahimsa Estate Villa C bulan Januari – April 2015, Pembagian Penghasilan Villa C telah dibayarkan kepada Penggugat melalui rekening Bank a/n. Philip Fank Jeffrey sejumlah USD 328.82 dari total transfer USD 6.058.11, diberi tanda T.1,T.2 – 1;
2. Foto copy sesuai Aslinya berupa: setoran Mandiri, diberi tanda T.1,T.2 – 2;
3. Foto copy sesuai Aslinya berupa: setoran Mandiri, diberi tanda T.1, T.2 – 3;
4. Foto copy sesuai Aslinya berupa: setoran Mandiri, diberi tanda T.1, T.2 – 4;
5. Foto copy sesuai Aslinya berupa: setoran Mandiri, diberi tanda T.1, T.2 – 5;
9. Foto copy dari foto copy berupa : Estate Monthly Revenue Distribution Jan-15, diberi tanda T.1,T.2 - 7.a;
10. Foto copy dari foto copy berupa: Estat Pembagian Pendapatan Bulanan Jan-15, diberi tanda T.1,T.2 - 7.b;
11. Foto copy dari foto copy berupa: Estate Monthly Revenue Distribution Nov-15, diberi tanda T.1,T.2 - 8.a;
12. Foto copy dan foto copy Estat Pembagian Pendapatan Bulanan Nov-15, diberi tanda T.1,T.2 - 8.b;
13. Foto copy dari foto copy berupa: Estate Monthly Revenue Distribution Nov-16, diberi tanda T.1,T.2 - 9.a;
14. Foto copy dari foto copy berupa: Estat Pembagian Pendapatan Bulanan Nov-16, diberi tanda T.1,T.2 - 9.b;
15. Foto copy dari foto copy berupa: Estate Monthly Revenue Distribution Oct-17, diberi tanda T.1,T.2 - 10.a;
16. Foto copy dari foto copy berupa: Estat Pembagian Pendapatan Bulanan Oct-17, diberi tanda T.1,T.2 = 10.b;
17. Foto copy dari foto copy berupa: Bukti Pendapatan untuk Villa C, diberi tanda T.1,T.2 – 11.a;
18. Foto copy dari foto copy berupa: bukti Pendapatan untuk Villa C, diberi tanda T.1,T.2 – 11.b;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.1, T.2 - 1 sampai dengan T.1,T.2 – 5 telah dicocokkan sesuai aslinya, kecuali T.1,T.2 – 6 sampai dengan T.1,T.2 – 11.b berupa foto copy dari foto copy dan telah bermeterai cukup, selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

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

Hal 21 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, pihak Tergugat I juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama: **1. Anak Agung Sukianto, 2. Anak Agung Ayu Putri**, keduanya telah bersumpah/berjanji menurut tata cara agama yang dianutnya, adapun keterangan selengkapny dari kedua saksi tersebut adalah sebagaimana tertuang selengkapny dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 29 Maret 2019 telah dilakukan peninjauan lokasi terhadap obyek sengketa di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:

- Bahwa lokasi obyek sengketa adalah terletak di Jalan Sari Dewi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Davit ;
 - Sebelah Timur : Gang Kecil;
 - Sebelah Selatan : Rumah Penduduk Lokal;
 - Sebelah Barat : Jalan Sari Dewi;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya masing-masing menyatakan sepakat terhadap batas-batas objek sengketa seperti tersebut di atas;
- Bahwa yang mengelola objek sengketa adalah Tergugat I (PT. Ahimsa Rama Bali);
- Bahwa objek sengketa sudah 1 (satu) bulan atau 2 (dua) bulan tidak dibuka atau disewakan, dan hanya dibersihkan saja;
- Bahwa Manajemen Tergugat I datang ke lokasi obyek sengketa setiap tahun;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan akhir yang dibacakan dan diserahkan dipersidangan masing-masing tertanggal 25 April 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan menyatakan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka tentang kejadian-kejadian dalam proses pemeriksaan perkara ini selengkapny dapat dilihat lebih lanjut dalam berita acara persidangan yang untuk seperlunya dianggap termasuk pula dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA:

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

Hal 22 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat menggugat para Tergugat karena menurut Penggugat, Penggugat adalah Pemilik Hak Sewa atas Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia, atau dikenal juga dengan sebutan Jalan Sari Dewi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, sebab menurut Penggugat Villa C tersebut sudah dibayar penuh atau lunas seharga US\$195.000,- (seratus sembilan puluh lima ribu dolar amerika serikat), atau jika dikonversi setara dengan Rp.2.925.000.000,- (dua miliar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan kurs US\$ 1 = Rp.15.000,- sesuai bukti pembayaran tanggal 29 September 2004, yang pengelolaannya berdasarkan Kesepakatan/Persetujuan Pengelolaan (*Management Agreement*) Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali Indonesia, pengelolaannya diserahkan kepada Para Tergugat, akan tetapi sejak tahun 2015 sampai dengan 2018 Para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan Transfer sejumlah uang ke rekening Penggugat atas hasil dari pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Oberoi, Seminyak tersebut serta tidak pula bersedia menyerahkan pengelolaan Villa tersebut kepada Penggugat, sehingga menurut Penggugat, Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah membantahnya dengan mengajukan Tangkisan/*Eksepsi* dan Jawaban dalam pokok perkara yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa karena terhadap gugatan Penggugat telah diajukan Tangkisan/*Eksepsi*, maka sebelum pengadilan mempertimbangkan tentang Pokok Perkara, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang materi Tangkisan (*Eksepsi*) dari para Tergugat tersebut;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa para Tergugat, telah mengajukan tangkisan (*Eksepsi*) yaitu:

- ***Eksepsi Error In Persona***, karena keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat yaitu PT. Ahimsa Rama Bali, karena PT. Ahimsa Rama Bali, bukanlah merupakan Persero atau BUMN, maka dapat dikatakan gugatan tidak sah dan tidak dapat diterima;
- ***Eksepsi Peremptoria***, gugatan penggugat tidak dapat diperkarakan, karena telah disepakati dalam perjanjian manajemen Para Tergugat tidak ada kewajiban untuk memberikan penghasilan secara tetap kepada Penggugat, dan selama ini pendapatan yang didapat telah habis digunakan untuk membayar

Hal 23 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya operasional pengelolaan villa dikawasan The Ahimsa Estate akan tetapi tidak cukup untuk melunasi biaya operasional sehingga sehingga Penggugat memiliki hutang kepada para Tergugat sejumlah USD \$18,079.96 yang apabila dikonversikan dengan kurs saat ini sejumlah Rp.255.600.900,- (dua ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu sembilan ratus rupiah), maka dapat dikatakan Gugatan tidak sah dan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

- ***Eksepsi Non Adimpleti Contractus***, yaitu seseorang tidak dapat menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian, karena Penggugat sendiri memiliki hutang kepada para Tergugat sejumlah USD \$18,079.96 yang apabila dikonversikan dengan kurs saat ini sejumlah Rp. 255.600.900,- (dua ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu sembilan ratus rupiah), dan hutang tersebut sudah jatuh tempo dan dapat ditagih, namun Penggugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan hutang bahkan Penggugat melakukan gugatan kepada para Tergugat;
- ***Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)***, karena:
 - Penggugat tidak menjelaskan dan/atau menguraikan dasar fakta yang melatar belakangi hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, juga tidak menjelaskan dasar fakta dan dasar hukum yang jelas sehingga gugatan tersebut dianggap sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat formil dan dianggap sebagai gugatan yang tidak jelas dan tidak tertentu;
 - Penggugat mendalilkan memiliki hak sewa atas Villa C, tetapi dalam *fundamentum pretendi*-nya Penggugat tidak meminta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan sah kepemilikan hak sewa atas Villa C;
 - Dalam petitum angka 2 dan 3 gugatan Penggugat berisi permintaan agar menyatakan “*bahwa villa C pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat untuk dikelola sendiri sampai masa berakhirnya hak sewa pada tanggal 1 Juli 2025.*”, tanpa terlebih dahulu meminta pengesahan perjanjian yang melatarbelakangi haknya tersebut, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat juga menjadi tidak jelas, tidak tentu (*een dudelijke en bepaalde conclusive*);
 - Gugatan Penggugat juga menjadi kabur karena di dalam posita Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian Immateriil namun dalam Petitum gugatan, Penggugat meminta Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) padahal antara kerugian immateriil dengan tuntutan *dwangsom*

Hal 24 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

adalah dua hal yang berbeda, dan juga, kerugian immateriil tidak dapat dijadikan dasar untuk menuntut *dwangsom*;

Menimbang, bahwa atas *eksepsi* tersebut, Penggugat melalui kuasanya dalam *Replik* telah mengajukan bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Kuasa Hukum para Tergugat tidak berhak hadir ke persidangan karena Surat Kuasa Khusus Tergugat I dikembalikan kepada para Penerima Kuasa dan belum dikembalikan ke majelis hakim;
- Bahwa Tergugat I sebagai subyek hukum yang sah dan legal serta dengan beralasan hukum yang kuat dan benar adanya kalau Penggugat mengajukan Gugatan kepada PT. Ahimsa Rama Bali (Tergugat I);
- Bahwa sudah sepantasnya Para Tergugat menyiapkan dan mengirimkan laporan keuangan berdasarkan standar akuntansi keuangan secara berkala kepada Penggugat agar Penggugat dapat memahami dengan jelas arus kas, biaya, pendapatan dan lain lain terkait pengelolaan Villa C milik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas *eksepsi* dan tanggapan tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Mengenai *Eksepsi Error in Persona*, menurut pengadilan, adalah merupakan hak Penggugat untuk mendudukan siapa saja sebagai Tergugat yang dianggap telah merugikan kepentingannya, adapun tentang apakah benar atau tidak Tergugat melakukan perbuatan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, maka hal itu sudah masuk dalam materi pokok perkara, dengan demikian materi Tangkisan atau *Eksepsi* dari Tergugat ini adalah tidak beralasan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Mengenai *Eksepsi Peremptoria*, Tergugat berpendapat bahwa materi gugatan Penggugat tidak dapat diperkarakan. Terhadap hal itu menurut pengadilan untuk mengetahui apakah gugatan tersebut dapat diperkarakan atau tidak maka harus dilakukan pembuktian terlebih dahulu oleh para pihak dan materi Tangkisan atau *Eksepsi* yang demikian sudah memasuki materi pokok perkara, dengan demikian materi Tangkisan atau *Eksepsi* dari Tergugat ini adalah tidak beralasan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Mengenai *Eksepsi Non Adimpleti Contractus*, yaitu seseorang tidak dapat menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Terhadap materi Tangkisan atau *Eksepsi* yang seperti ini menurut pengadilan juga harus melalui proses pembuktian dan sudah masuk pula dalam materi

Hal 25 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

pokok perkara, oleh karenanya Tangkisan atau *Eksepsi* ini juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Mengenai Tangkisan atau *Eksepsi* Tergugat yang berpendapat bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur (*Obscuur Libel*) berdasarkan alasan:

- Penggugat tidak menguraikan dasar atau fakta yang melatarbelakangi hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, juga tidak menjelaskan tentang dasar hukum yang jelas sehingga menurut Para Tergugat gugatan Penggugat tersebut kabur, maka setelah pengadilan mencermati dalil gugatan Penggugat, dimana telah dijelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu hubungan hukum yang berkaitan dengan pengelolaan Villa C, yang mana Penggugat sebagai pemilik Hak Sewa atas Villa C sedangkan Para Tergugat sebagai pengelola villa tersebut, selain itu dalam gugatan Penggugat juga telah diuraikan tentang perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagai perbuatan *Wanprestasi*, maka menurut pengadilan Surat Gugatan Penggugat tidaklah Kabur (*obscuur libel*), oleh sebab itu materi Tangkisan atau *Eksepsi* inipun harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Penggugat mendalilkan memiliki hak sewa atas Villa C, tetapi dalam *fundamentum pretendi*-nya Penggugat tidak meminta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan sah kepemilikan hak sewa atas Villa C. Terhadap hal ini menurut pengadilan materi Tangkisan atau *Eksepsi* ini juga telah masuk dalam materi pokok perkara, oleh karenanya Tangkisan atau *Eksepsi* para Tergugat tentang hal tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa Petitum angka 2 dan 3 gugatan Penggugat berisi permintaan agar menyatakan "*bahwa villa C pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat untuk dikelola sendiri sampai masa berakhirnya hak sewa pada tanggal 1 Juli 2025.*", tanpa terlebih dahulu meminta pengesahan perjanjian yang melatarbelakangi haknya tersebut, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat juga menjadi tidak jelas, tidak tentu (*een dudelijke en bepaalde conclusie*). Terhadap hal ini menurut pengadilan materi Tangkisan atau *Eksepsi* ini juga telah masuk dalam materi pokok perkara, oleh karenanya Tangkisan atau *Eksepsi* para Tergugat tentang hal tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa gugatan Penggugat juga menjadi kabur karena di dalam posita Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian *Immateriil* namun dalam Petitum gugatan, Penggugat meminta Tergugat dihukum membayar uang

Hal 26 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa (*dwangsom*), padahal antara kerugian immateriil dengan tuntutan *dwangsom* adalah dua hal yang berbeda, dan juga, kerugian immateriil tidak dapat dijadikan dasar untuk menuntut *dwangsom*. Menurut pengadilan materi Tangkisan atau *Eksepsi* ini juga telah masuk dalam materi pokok perkara, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Tangkisan atau *Eksepsi* Para Tergugat mengenai gugatan kabur atau *obscuur libel* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, maka seluruh materi Tangkisan atau *Eksepsi* dari Para Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena seluruh Tangkisan atau *Eksepsi* dari para Tergugat telah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya, maka selanjutnya pengadilan akan mempertimbangkan tentang materi Pokok Perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya agar pihak Para Tergugat dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*) karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan tidak memberikan pembagian keuntungan terhadap pengelolaan Villa C sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Villa C;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat pada pokoknya membantah melakukan perbuatan tidak memberikan pembagian keuntungan terhadap pengelolaan villa C karena dalam pengelolaan Villa C tersebut terdapat banyak kompetitor dan meningkatnya biaya-biaya operasional yang mengakibatkan pendapatan menjadi sangat kecil dan bahkan tidak mencukupi untuk membayar biaya operasional dan ditambah lagi Penggugat sebagai pemegang hak sewa tidak membayar *service Fee* dan *Management Fee*;

Menimbang, bahwa dari jawab-jawab diantara para pihak tersebut terdapat beberapa hal yang secara tegas diakuinya atau setidaknya tidak dibantah oleh para pihak, yaitu:

1. Bahwa para pihak pada pokoknya telah mengakui adanya Perjanjian Manajemen tanggal 16 September 2004, yaitu perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat sebagai Pemilik Hak Sewa atas satu Unit Villa C yang terletak di Jalan Sari Dewi, Seminyak, Kuta Bali, Indonesia dan Para Tergugat sebagai pengelola Villa C tersebut;

Hal 27 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

2. Bahwa persetujuan pengelolaan Villa C berlaku mulai tanggal 1 Juni 2004 sampai dengan 1 Juli 2025 yaitu selama 21 Tahun;

Menimbang bahwa dari hal-hal tersebut di atas, maka yang masih menjadi persengketaan dan yang perlu dibuktikan dari para pihak adalah apakah Para Tergugat tidak melakukan kewajibannya untuk memberikan pendapatan bagi hasil atas pengelolaan Villa C kepada Peggugat sebagai pemegang Hak Sewa atas Villa C tersebut?

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Peggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi BANU RONGGO ANINDYTO dan saksi IKA TRI PRI ARGAWATI, sedangkan Para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1, T-2 – 1 sampai dengan T-1, T-2 – 11b dan 2 (dua) orang saksi, yakni saksi ANAK AGUNG SUKianto dan saksi ANAK AGUNG AYU PUTRI;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para pihak, Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2, yang diperkuat dengan keterangan saksi BANU RONGGO ANINDYTO, diketahui bahwa Peggugat adalah seorang Warga Negara Inggris yang mempunyai hak sewa atas Villa C selama 21 Tahun yaitu sampai dengan tanggal 1 Juli 2025 dan terhadap hal ini tidak ada bantahan dari Para Tergugat sehingga dalil ini sudah menjadi tetap dan tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti Surat bertanda P-3 (dalam bahasa Inggris) dan P-4 (dalam bahasa Indonesia) yaitu berupa Perjanjian Pengelolaan, dimana Peggugat berkedudukan sebagai Pemilik Hak Sewa serta Tergugat I sebagai Perusahaan Pengelola, dan hal ini tidak dibantah oleh Para Tergugat, sehingga dalil ini sudah menjadi tetap dan tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-5 sampai dengan P-9, yang diperkuat dengan keterangan saksi BANU RONGGO ANINDITYO dan saksi IKA TRI PRI ARGAWATI, Peggugat telah menanyakan kepada Para Tergugat mengenai tidak adanya pembagian keuntungan atau penghasilan yang seharusnya diperoleh Peggugat setiap bulannya dari Villa C sejak tahun 2015, yang akhirnya diajukan Somasi oleh Peggugat kepada Para Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali, hal ini tidak pula dibantah oleh Para Tergugat sehingga dalil ini sudah menjadi tetap dan tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Hal 28 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat bertanda P-10, berupa jawaban Para Tergugat atas somasi dari Penggugat yang pada pokoknya menolak permintaan dari Penggugat, dan bukti P-11 dan P-12 yang pada pokoknya Penggugat berkeinginan untuk menyelesaikan perkara ini dengan perdamaian;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang menyatakan para Tergugat sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang ini tidak lagi memberikan keuntungan atau penghasilan setiap bulannya kepada Penggugat, maka berdasarkan perjanjian pengelolaan yang telah disepakati yaitu pada poin 10 butir 2 yang mengatur bahwa Pemilik bisa tidak melanjutkan perjanjian lewat pemberitahuan tertulis apabila Perusahaan Pengelola melalaikan tugas-tugasnya atau Perusahaan Pengelola tidak berhasil membayar tepat waktu jumlah uang yang harus dibayarkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Para Tergugat membantahnya dengan mengajukan bukti surat bertanda T1 T2-1 sampai dengan T1 T2-5, yang menerangkan bahwa Para Tergugat sudah melaksanakan kewajibannya untuk memberikan keuntungan atau pendapatan kepada Penggugat tiap bulannya dari bulan Januari 2015 sampai dengan bulan Agustus 2015, yang mana bukti surat ini berupa transfer ke rekening atas nama Philip Frank Jeffrey, bukan ke rekening atas nama Penggugat, terhadap hal ini Para Tergugat tidak menjelaskan mengenai hubungan antara Philip Frank Jeffrey dengan Penggugat, namun demikian bukti ini tidak dapat membuktikan adanya pemberian keuntungan atau pendapatan yang diberikan oleh para Tergugat kepada Penggugat untuk tahun 2015 sampai dengan diajukannya gugatan ini, sebab yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya adalah tentang pembagian keuntungan sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang, sehingga para Tergugat telah tidak mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa menurut pengadilan hal ini justru membuktikan bahwa sesungguhnya para Tergugat benar ada mempunyai kewajiban untuk memberikan pembagian keuntungan dari Pengelolaan Villa C yang dikelolanya kepada Penggugat selaku pemegang hak sewa, karena terbukti bahwa sejak awal para Tergugat mengelola Villa C hingga tahun 2015, para Tergugat selalu menyetorkan pembagian keuntungan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Surat yang bertanda T1.T2-7 sampai dengan T1.T2- 10, yaitu berupa laporan keuangan beserta terjemahannya (berupa fotocopy dari fotocopy), dihubungkan dengan keterangan saksi ANAK AGUNG AYU PUTRI, yang menerangkan bahwa para Tergugat telah menyampaikan laporan setiap bulan melalui email dan sejak tahun 2015 ada perubahan laporan,

Hal 29 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana terjadinya penurunan pendapatan dari tahun sebelumnya bahkan sampai mengalami minus, sehingga tidak dapat memberikan pembagian keuntungan kepada Penggugat selaku pemegang hak sewa atas Villa C;

Menimbang, bahwa selain itu dalam jawabannya, Para Tergugat mendalilkan bisnis yang dijalankannya mengalami pasang surut oleh karena berjamurnya kompetitor-kompetitor yang melakukan bisnis serupa di lingkungan sekitar The Ahimsa Estate dan meningkatnya biaya-biaya operasional sehingga mengakibatkan pendapatan dari pengelolaan villa-villa, termasuk villa C milik Penggugat sangat kecil bahkan tidak mencukupi untuk membayar biaya operasional dan Penggugat selaku pemegang hak sewa wajib membayar biaya Pelayanan (*service fee*) dan Management fee sehingga Penggugat memiliki hutang yang harus dibayar kepada Para Tergugat sejumlah Rp 255.600.900,- (dua ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu sembilan ratus rupiah), sedangkan Penggugat membantahnya dengan menyatakan bahwa pada Perjanjian Pengelolaan poin 2 sub 2.3 dengan jelas menyebutkan "setiap tahun Pemilik membayar uang servis kepada Perusahaan Pengeola sejumlah US \$ 20.900,-, untuk Villa dengan tiga kamar tidur, ini akan dibayar setiap bulan dan akan diambil dari uang yang masuk yang diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, Pengadilan berpendapat Pengelolaan Villa C yang telah diikat dengan Perjanjian Pengelolaan antara Penggugat dengan para tergugat telah dilakukan oleh masing-masing pihak sejak perjanjian ditanda tangani tanggal 16 September 2004 (berlaku sampai 18 tahun kedepan) telah berjalan dengan baik dengan masing-masing pihak telah melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian pengelolaan sampai tahun 2015, akan tetapi sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2018 Para Tergugat tidak dapat memberikan pembagian keuntungan kepada Penggugat selaku Pemegang Hak Sewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian Pengelolaan pada poin 10.2 yang mengatur tentang "*Hak untuk Tidak Melanjutkan Perjanjian*" yang meliputi: pada huruf a, apabila Perusahaan Pengelola tidak berhasil atau melalaikan tugas-tugasnya, dan atau pada huruf b. apabila Perusahaan Pengelola tidak berhasil membayar tepat waktu jumlah uang yang harus dibayarkan sesuai dengan perjanjian ini, dan atau pada huruf c, Perusahaan Pengelola melakukan perbuatan tercela atau melakukan kelalaian yang tidak wajar dalam melakukan kewajiban-kewajibannya dan atau tugas-tugas tersiratnya, maka perjanjian ini bisa tidak dilanjutkan oleh pihak Pemilik Sewa. Terhadap hal itu Pengadilan berpendapat dengan tidak dapat dibayarkannya pembagian pendapatan kepada Penggugat

Hal 30 dari 35

Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

sebagai pemilik, maka Para Tergugat sebagai Perusahaan Pengelolaan telah dapat dikatakan tidak mampu lagi melakukan kewajibannya sebagaimana diamanatkan dalam perjanjian pengelolaan pada huruf b di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat, sebagaimana di bawah ini:

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2, yang mohon agar Perjanjian Pengelolaan Villa C berlokasi di Jalan Sari Dewi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia tanggal 29 September 2004, dinyatakan Batal Demi Hukum, oleh karena perjanjian tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak, dan masih terdapat itikad baik dari masing-masing pihak yaitu pihak Perusahaan Pengelolaan Villa (para Tergugat) telah berusaha untuk melakukan kewajibannya namun disebabkan oleh karena adanya persaingan bisnis villa dan membengkaknya biaya operasional, maka perjanjian ini tidak dapat dibatalkan, oleh karena itu petitum angka 2 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 yang mohon agar Villa C yang berlokasi di Jalan Sari Dewi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat untuk dikelola sendiri sampai masa berakhirnya hak sewa pada tanggal 1 Juli 2025, oleh karena pada Perjanjian Pengelolaan sudah diatur bahwa apabila pihak Perusahaan Pengelola tidak melakukan kewajibannya yaitu memberikan pembagian pendapatan, maka Penggugat sebagai Pemilik Hak Sewa berhak untuk menghentikan perjanjian dan perusahaan Pengelola haruslah mengembalikan Villa C tersebut kepada pemiliknya, dengan demikian petitum ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yang mohon agar segala bentuk biaya yang timbul atas pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Sari Dewi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia sebelum diserahkan kepada Penggugat menjadi tanggung jawab Para Tergugat, oleh karena kewajiban pengelolaan berada ditangan Perusahaan Pengelola, maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 yang mohon agar Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat Villa C yang berlokasi di Jalan Sari Dewi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia dalam keadaan baik beserta inventaris dan perlengkapan lainnya untuk dikelola sendiri oleh Penggugat, oleh karea petitum angka 3 telah dikabulkan maka petitum inipun beralasan hukum pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 yang mohon agar Para Tergugat dihukum untuk melakukan audit atas kegiatan operasioanl pengelolaan

Hal 31 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/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

Villa C berlokasi di Jalan Oberoi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, untuk mendapatkan laporan yang benar dan bisa dipertanggung jawabkan sesuai prinsip-prinsip akuntansi yang baik, oleh karena hal ini tidak diatur dalam perjanjian pengelolaan, sehingga petitum ini tidak beralasan hukum, maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yang mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar kewajiban pendapatan, bunga dan denda kepada Penggugat atas perbuatan Wanprestasi yang dilakukan sebesar Rp. 1.346.429.355,75 (satu miliar tiga ratus empat puluh enam juta empat ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah tujuh puluh lima sen), berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena masih terdapat itikad baik dari pihak Perusahaan Pengelolaan Villa (para Tergugat) yang telah berusaha untuk melakukan kewajibannya namun disebabkan oleh karena adanya persaingan bisnis villa dan membengkaknya biaya operasional, maka oleh karena pendapatan yang minus maka Para Tergugat tidak bisa dibebani untuk menanggung biaya tersebut, oleh karena itu petitum angka 7 inipun dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 yang mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat atas biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini karena Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), oleh karena tidak berkaitan dengan pokok perkara ini dan lagi pula Penggugat tidak dapat merinci dengan jelas tentang kerugian tersebut, maka petitum inipun harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 yang mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan perkara ini, oleh karena pemenuhan pelaksanaan putusan ini dapat dilakukan dengan eksekusi riil, maka tuntutan ini tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 yang mohon agar sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar dinyatakan sah dan berharga, oleh karena selama persidangan berlangsung Sita tersebut tidak pernah diletakkan, maka petitum inipun harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11 yang mohon agar para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat berada pada pihak yang kalah, dan berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg. para

Hal 32 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara, untuk itu petitum gugatan Penggugat pada angka 11 ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena ada sebagian petitum gugatan Penggugat dikabulkan dan sebagian yang ditolak, maka cukup alasan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan pasal-pasal dalam KUHPerdara, Pasal 162 RBg, pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta pasal dari ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Villa C yang berlokasi di Jalan Sari Dewi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, pengelolaannya diserahkan kepada Penggugat untuk dikelola sendiri sampai masa berakhirnya hak sewa pada tanggal 1 Juli 2025;
3. Menyatakan bahwa segala bentuk biaya yang timbul atas pengelolaan Villa C yang berlokasi di Jalan Sari Dewi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia sebelum diserahkan kepada Penggugat menjadi tanggung jawab para Tergugat;
4. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat Villa C yang berlokasi di Jalan Sari Dewi Seminyak, Kuta, Badung, Bali, Indonesia dalam keadaan baik beserta inventaris dan perlengkapan lainnya untuk dikelola sendiri oleh Penggugat;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan, dihitung berjumlah Rp.2.086.000,00 (dua juta, delapan puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 26 Mei 2019, oleh kami Dr. Bambang Ekaputra, S.H., M.H, selaku Hakim Ketua Majelis, Esthar Oktavi, S.H., MH, dan Angeliky Handajani Day, SH., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 13 Juni 2019, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh I Made Sukarma, SH.,

Hal 33 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Panitera Pengganti, yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. ESTHAR OKTAVI, S.H., M.H.

Dr. BAMBANG EKAPUTRA, S.H., M.H.

2. ANGELIKY HANDAJANI DAY, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

I MADE SUKARMA, SH.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan -----	Rp. 30.000,-
2. Biaya pemberkasan/ATK -----	Rp. 50.000,-
3. Biaya Panggilan -----	Rp. 1.225.000,-
4. Pemeriksaan Setempat -----	Rp. 750.000,-
5. PNPB Relas Panggilan -----	Rp. 15.000,-
6. Materai -----	Rp. 6.000,-
7. Redaksi Putusan -----	Rp. 10.000,-
Jumlah -----	Rp. 2.086.000,-

(dua juta, delapan puluh enam ribu rupiah).

Hal 34 dari 35
Putusan Perdata Gugatan
Nomor 1015/Pdt.G/2018/PN Dps