



**P U T U S A N**

Nomor : 189 / Pdt.G / 2016 / PN.Dps.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

----- Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dengan acara gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) dalam pemeriksaan pendahuluan telah menjatuhkan putusan sebagai berikut antara :

**JEAN PIERRE SEVEKE**, laki-laki, Warga Negara Belanda, yang beralamat di Jalan Ampera Raya, gang Kancil Nomor 11, Ragunan, Jakarta Selatan Indonesia 12560. Yang berdasarkan pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok dalam hal ini Penggugat bertindak mewakili : -----

1) Diri sendiri, terkait dengan kerjasama pembelian dan pembangunan villa komersial pada Komplek LIV Bali yang terletak di Desa Kedonganan, Jimbaran;-----

2) Perwakilan dari para pemilik villa yang akan disebutkan dibawah ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus terkait dengan kerja sama pembelian dan pembangunan villa komersil pada Komplek LIV Bali yang terletak di Desa Kedonganan Jimbaran, yaitu: -----

1. **CHAN AI LINN (Mrs Pow Ai Lin)** Pemilik Villa NO. 1001, Kewarganegaraan Singapura, Nomor Passpor E5305653K, Alamat 20 Neram Crescent Singapore 807825 ; -----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 12 Desember 2015;-----

2. **JOSE LUIS GASCO TRAVESADO**, Pemilik Villa No. 1004, Kewarganegaraan Spanyol, Nomor Passpor PA00081, Alamat Collado de Marichiva 29 Madrid 28034; -----

Berdasarkan Kuasa Tertanggal 19 Januari 2016;-----

Hal. 1 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**3 JURGEN HUBERTUS GERARDUS JOHANNES SWINCKLES**, Pemilik

Villa No. 1005, Kewarganegaraan Belanda, Nomor Passpor BK92B0P66, Alamat  
38/115 Brighton Place, Soonvijai Soi 6, Bangkok Huaykwaeng, Bangkok 10310,  
Thailand;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 26 Januari 2016;-----

**4 DRS. SURYANA SOFYAN**, Pemilik Villa No.1006, Kewarganegaraan

Indonesia, Nomor Passpor X141702, Alamat Jalan Kembang Asri 3 B4/12;

-----  
Berdasarkan Kuasa tertanggal 10 Desember 2015;-----

**5 ERIC RENE TESSON**, Pemilik Villa No : 2001,

Kewarganegaraan Perancis, Nomor Passpor : 13FV12292, Alamat Jalan Kemang  
Timur, 29 D- Jakarta  
12730;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 1 Februari 2016;-----

**6 GOORDON JOHN MCARTHUR PIRIE**, Pemilik Villa No. 2002,

Kewarganegaraan Inggris, Nomor Passpor  
510739050, Alamat

: 4D, Block C-D, Medallion Heights, 45 Conduit Road, Mid Levels,  
Hongkong;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 22 Januari 2016;-----

**7 DANIEL POLIDANO**, Pemilik Villa No. 2005, Kewarganegaraan Australia,

Nomor Passpor E3045278, Alamat 2 Stella Collarod Plateau NSW 2097  
Australia ;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 31 Desember 2015;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 **JONATHAN CLAY DUNN**, Pemilik Villa No. 2007, Kewarganegaraan Amerika Serikat, Nomor Passpor 505768307, Alamat 7502 Honeywell Lane, Bethesda, MD 20814 USA;-----  
Berdasarkan Kuasa tertanggal 10 Desember 2015;-----
- 9 **ALEXANDR KUSTOVSKI**, Pemilik Villa No. 2008, Kewarganegaraan Federasi Rusia, Nomor Passpor 728524360, Alamat Akademicheskaya St. 4. Apt 9, Yekaterinburg city. Sverdlovsk region, 620014, Russian Federation;-----  
Berdasarkan Kuasa tertanggal 15 Desember 2015;-----
- 10 **CHERYL ANN BECK**, Pemilik Villa No. 2009, Kewarganegaraan Australia, Nomor Passpor E3044737, Alamat 14413 Pendraat Parade Hope Island Queensland, 4221, Australia;-----  
Berdasarkan Kuasa tertanggal 21 Desember 2015;-----
- 11 **MINAL PREMSIRI DHULASHIA**, Pemilik Villa No. 3001, Kewarganegaraan Inggris, Nomor Passpor 500882101, Alamat 30 Teddington Road, Governors Bay, Lyttelton 8971, New Zealand;-----  
Berdasarkan Kuasa tertanggal 12 Desember 2015;-----
- 12 **ERWIN M GROENEWEG**, Pemilik Villa No. 3002, Kewarganegaraan Belanda, Nomor Passpor BM5208L74, Alamat 154 Shelford Road Singapore 288375;-----  
Berdasarkan Kuasa tertanggal 28 Desember 2015;-----
- 13 **ROBERT JOHN JENKINS**, Pemilik Villa No. 3004, Kewarganegaraan Australia, Nomor Passpor N1182746, Alamat: 12 Mirimar Ave Bronte Nzw 2024;-----

Hal. 3 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Kuasa tertanggal 1 Februari 2016;-----

14 **DAVID ERNEST JONES**, Pemilik Villa No. 4003, Kewarganegaraan Inggris,  
Nomor Passpor GBR 761269634, Alamat Villa 4003, Jalan Segara Wangi No. 33,  
Kedonganan, Jimbaran, Bali, Indonesia;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 10 Desember 2015;-----

15 **DIRK PAULSEN**, Pemilik Villa No. 4001, Kewarganegaraan Jerman, Nomor  
Passpor C4KH2R421, Alamat 154 Mount Pleasant Road Singapore  
298342;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 26 Januari 2016;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : **I G. A. RAI FAJAR HARINI, S.H.,  
DESY EKA WIDYANTARI, S.H., M.H., NI LUH YUNAEELIS, S.H.** dan **I  
MADE SUARJANA, S.H.**, Para Advokat pada “**VIDHI LAW  
OFFICE**” yang beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 2001, Simpang  
Dewa Ruci Kuta Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Januari  
2016, yang selanjutnya disebut sebagai : ----- **P E N G G U G A T** ; -----

## MELAWAN :

1 **PT. LEISURE INVESTMENT VILLAS**, Badan Hukum/Perusahaan berstatus

Penanaman Modal Asing (PMA) berdasarkan Akta Pendirian Notaris Evi  
Susanti Panjaitan, S.H. Nomor 22 tertanggal 6 Mei 2005, Beralamat di  
Jalan Bay Pass Ngurah Rai No. 888, Banjar Kelan, Kecamatan Tuban, Bali  
– Indonesia, dan telah mendapatkan pengesahan dari Departemen  
Kehakiman Republik Indonesia – Direktorat Jenderal Hukum dan  
Perundang-undangan, berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman  
Republik Indonesia Nomor : C-16271 HT.01.01 TH. 2005 tertanggal 13

### 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

Juni 2005, selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT I** ;

2 **NI GUSTI AYU KADE SERIARI**, Perempuan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 5103016408770003, Lahir tanggal 24 Agustus 1977 di Tabanan, yang beralamat dan terakhir bertempat tinggal di Jalan Segara Wangi Gang III, Desa/ Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali dalam kapasitasnya sebagai pribadi dan juga Direktur pada PT. Leisure Investment Villas (PT.LIV), yang selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT II** ; -----

3 **ALLAN DIJAYA KELLER**, Laki-laki, Warganegara Kanada, pemegang paspor Nomor BA 819719, Lahir tanggal 27 Juni 1960 di Lachine Can, beralamat di Jalan Segara Wangi Gang III, Desa/Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali dan terakhir bertempat tinggal di LIV Villa Nomor 5001 di Jalan Pantai Kedonganan, Badung-Bali, selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT III** ; -----

Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama : **MHD. A.**

**RAJA NASUTION,SH., LILY SRI RAHAYU LUBIS,SH., ARDI**

**SALIM,SH., M. NAINGGOLAN,SH.MH., I MADE DWITYA**

**MAHARDIKA,SH., AMALIA RANI,SH., dan MUHAJIR**

**RIDUWAN,SH.,** Advokat-Advokat dan Asisten Advokat pada Kantor

Advokat RAJA NASUTION, LILY LUBIS & Associates, yang berlatam

di Jalan Danau Poso No. 107, Sanur Bali, berdasarkan surat kuasa khusus

tertanggal 19 April 2016, yang selanjutnya disebut sebagai :

----- **PARA TERGUGAT** ;

----- Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Hal. 5 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



----- Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;-----

----- Telah membaca Surat Penetapan Majelis Hakim tentang Penetapan hari sidang;-----

----- Telah membaca surat gugatan Para Penggugat tertanggal 17 Maret 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 17 Maret 2016, dibawah Nomor 189/Pdt.G/2016/PDps yang pada pokoknya mendalilkan adalah sebagai berikut ;-----

1 Bahwa, pada sekitar tahun 2006 sampai dengan 2008, Penggugat mengikatkan diri dengan Para Tergugat beserta afiliasinya (Bali Prestigious Properties Limited.) untuk melakukan investasi pembelian tanah dan pembangunan villa diatas tanah yang pada mulanya merupakan milik Tergugat II, yang selanjutnya dikenal dengan nama **KOMPLEK LIV BALI**, perikatan antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut dituangkan dalam :-----

i **MASTER DEVELOPMENT AGREEMENT**, antara Penggugat (secara sendiri – sendiri) bersama dengan Tergugat II selaku penjual tanah pada Komplek LIV Bali serta Bali Prestigious Properties Limited selaku Developer pada pembangunan komplek *a quo*, untuk pembelian Hak atas Tanah milik Tergugat II kepada Penggugat bersamaan dengan dilaksanakannya proses pembangunan oleh Tergugat I diatas tanah tersebut. Perjanjian ini diadakan sekitar tahun 2006 – 2008.;

ii **CONSTRUCTION CONTRACT**, antara Penggugat (secara sendiri – sendiri) dengan Tergugat I mengenai Perjanjian Konstruksi, dimana Tergugat I bertindak mewakili kepentingan Penggugat dalam tercapainya



pelaksanaan pembangunan pada Komplek LIV  
Bali,-----

iii **MANAGEMENT AGREEMENT**, antara Penggugat (secara sendiri – sendiri) dengan Tergugat I mengenai Perjanjian manajemen dalam hal pemasaran, perawatan dan pengelolaan komersialisasi villa serta penyediaan dan pemeliharaan **COMMON AREA (CA)** yang dalam Management Agreement didefinisikan sebagai keseluruhan bagian dari Komplek Villa yang oleh Master Manager (PT. Leisure Investment Villas) diperuntukkan sebagai kepentingan umum dan kenyamanan, termasuk seluruh akses jalan, jalan raya, hak penggunaan jalan, jalan setapak, area lansekap, halaman depan, Gerbang masuk Komplek, Hall masuk, Lobi, Serambi, lintasan, tangga, landasan, galeri, tangga landai, area bongkar muat, fasilitas toilet umum dan seluruh perlengkapannya dan kemudahan penggunaan seluruh penyewa atau pemegang lisensi, atau pemilik sah atas villa di dalam Komplek LIV Bali. (*Vide **Bukti P-1***).;-----

- 2 Bahwa, pembayaran dan pembangunan villa telah disepakati untuk dilaksanakan secara bertahap, sesuai dengan tahap pengerjaan proyek. Pembayaran dilakukan oleh Penggugat dengan mentransfer dana ke rekening Bali Prestigious Properties Limited, kemudian Bali Prestigious Properties Limited mentransfer biaya pembangunan kepada Para Tergugat untuk digunakan demi pelaksanaan pembangunan Villa Penggugat.;-----
- 3 Bahwa, Para Tergugat dalam hal mengelola keuangan, pembelian serta pembangunan villa Penggugat yang diterimanya dari Bali Prestigious Properties Limited **tidak transparan**, dan menggunakan sebagian dari dana Penggugat tersebut untuk pembangunan villa – villa lainnya yang bukan merupakan milik Penggugat (Villa – villa lain tersebut yang nantinya dikuasai dan/atau dimiliki oleh Para Tergugat). Hal

Hal. 7 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



tersebut menimbulkan tunggakan dari Para Tergugat kepada PT. Tata Mulia Nusantara Indah (selaku kontraktor pada pembangunan kompleks LIV Bali) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*terbilang satu milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah*) yang dibebankan dan harus dibayarkan oleh Penggugat.;-----

4Bahwa, ditengah pelaksanaan proyek konstruksi kompleks LIV Bali, Bali Prestigious Properties Limited menarik diri dari pembangunan *a quo*, dengan alasan adanya permasalahan internal antara Bali Prestigious Properties Limited dengan Para Tergugat, dan meminta para pemilik Villa pada kompleks LIV Bali untuk meneruskan dan menyelesaikan pembangunan villa mereka masing – masing dengan menggunakan sisa dana yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Bali Prestigious Properties Limited terhadap pelaksanaan pembangunan terkait.;-----

5Bahwa, baik Penggugat, Bali Prestigious Properties Limited maupun Para Tergugat telah sepakat atas penghentian proyek Master Development Agreement tersebut, namun kemudian dalam proses pengalihan serta pembangunan atas tanah dan bangunan pada kompleks *a quo*, Para Tergugat kemudian memanfaatkan keadaan untuk memaksa Penggugat agar menandatangani perjanjian “**STATEMENT OF AGREEMENT NO. 1**” [*vide bukti P-2*] serta mengancam Penggugat yang apabila perjanjian tersebut tidak ditandatangani, maka tanah pada pembangunan *a quo* tidak akan dialihkan oleh Tergugat II kepada Penggugat, dimana apabila kepemilikan atas tanah pada pembangunan *a quo* tidak dialihkan, maka pembangunan yang terhenti tersebut tidak dapat dilanjutkan oleh Penggugat dan Penggugat juga terancam merugi dan kehilangan investasinya;-----

6Bahwa, beberapa keadaan/ tekanan yang harus dipenuhi oleh Penggugat sebelum menandatangani Statement of Agreement No. 1 dan melanjutkan pembangunan villa atas biaya sendiri, antara lain :-----



- i Meminta Penggugat untuk membayar utang Tergugat I atas tunggakan pembangunan villa yang bukan milik Penggugat yang dibangun, dikuasai dan/atau dimiliki oleh Tergugat I, kepada PT. Tata Mulia Nusantara Indah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (terbilang satu milyar lima ratus juta rupiah) yang mulai dibayarkan oleh Penggugat pada tanggal 12 November 2014;
- ii Meminta Penggugat untuk membayar biaya pembukaan blokir atas tanah yang telah dilakukan oleh Silvester Snijder (yang merupakan investor terhadap pembelian tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat terdahulu) yang bertujuan untuk dapat dilakukannya proses balik nama sertifikat atas tanah keatas nama Penggugat atau wakil dari Penggugat. Biaya pembukaan blokir tersebut sebesar Rp. 15.203.000,- (*lima belas juta dua ratus tiga ribu rupiah*) yang telah dibayarkan oleh Penggugat pada tanggal 3 Januari 2014 dan US\$ 10.555,87 (*Sepuluh ribu lima ratus lima puluh lima Dollar Amerika Serikat dan delapan puluh tujuh sen*).; yang telah dibayarkan oleh Penggugat pada tanggal 9 November 2015.;-----
- iii Meminta penggugat untuk membayar Uang ESCROW (Jaminan) senilai US\$ 39.020,83 yang dibayarkan oleh Penggugat mulai pada tanggal 3 Desember 2013 dengan rincian US\$ 29.078,75 dibayarkan kepada Kantor Hukum Raja Nasution & Lily Loebis & Partner untuk jasa hukum yang dipergunakan dan diberikan kepada Para Tergugat, dan US\$ 10.000 diserahkan kepada Tergugat I. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam **NGURAH RELEASE AGREEMENT** untuk kepentingan biaya atas penggunaan Kantor Jasa Hukum Radja Nasution dan Lily Loebis yang digunakan oleh Para Tergugat dalam perkara Para Tergugat baik terhadap Snijder Vastgoed, B.V. maupun terhadap Hans George Kurt Wohl (salah satu pemegang saham pada PT. Leisure Investment Villas) yang

Hal. 9 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



bersengketa dengan Para Tergugat mengenai permintaan Audit Forensik pada Tergugat I terhadap ketidaktransparansian Tergugat II dan Tergugat II dalam mengelola Perusahaan Tergugat I. Perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. **112/Pdt.P/2009/PN. Dps**, [Vide Bukti P-5] dan saat ini para Tergugat masih tidak mengindahkan perintah Hakim Pengadilan Negeri yang memutus perkara untuk melaksanakan Audit Forensik pada perusahaan Tergugat I.;

- iv Meminta Penggugat untuk **menalangi pembangunan infrastruktur pada Common Area dan Non-Commercial Area** yang pada kesepakatan awalnya sebagaimana dituangkan dalam Master Development Agreement, akan dikerjakan oleh Tergugat. Pembayaran Infrastruktur Common Area dan Non-Commercial Area yang dilakukan Penggugat kepada Kontraktor CV. DASA CIPTA UTAMA sebesar Rp. 1.537.700.000,- (*terbilang satu milyar lima ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah*) yang mulai dibayarkan oleh Tenggugat pada tanggal 17 Februari 2014 Serta untuk biaya pemasangan **MECHANICAL ELECTRICAL PLUMBING (MEP)/ Infrastruktur Pipa Air dan Kelistrikan** yang dilakukan oleh CV. KARYA INDAH TEHNIK sebesar Rp. 4.424.625.000,- (*Empat miliar empat ratus dua puluh empat juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah*). Yang dibayarkan oleh Penggugat mulai pada tanggal 31 Oktober 2014.;
- v Meminta Penggugat untuk menjadi *Guarantor/* Penjamin pembayaran atas hutang Para Tergugat terhadap Snijder Vastgoed, B.V. yang dituangkan dalam Snijder Settlement Agreement sebesar € 400.000 (*Empat Ratus Ribu Euro*) yang sampai dengan gugatan ini diajukan telah dibayarkan



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

Penggugat kepada Snijder Vastgoed, B.V. sebesar € 35.000 (*Tiga Puluh Lima Ribu Euro*) yakni dibayarkan oleh Penggugat mulai tanggal 1 Juli 2013. Penggugat tidak lagi melanjutkan pembayaran karena Para Tergugat melakukan Wanprestasi atas pelaksanaan pada Snijder Settlement Agreement yaitu kewajiban Para Tergugat dalam memberikan pembebanan Hak Tanggungan diatas tanah tanah sebagai berikut :-----

1 Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik no. 429/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 435m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Tergugat II dengan Surat Ukur no. 381/Kedonganan/2008, tertanggal 4 September 2008.;-----

2 Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik no. 289/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 264 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Tergugat II dengan Surat Ukur no. 233/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

7Bahwa, keseluruhan pembayaran atas kepentingan Para Tergugat yang dibebankan kepada Penggugat telah dilakukan, agar Penggugat dapat mengikatkan dirinya dalam Statement of Agreement No. 1. Penggugat dengan itikad baik telah melaksanakan keseluruhan hal yang menguntungkan Para Tergugat tersebut yang semata mata dilakukan demi kelanjutan pembangunan dan pengalihan hak atas tanah, serta investasi dapat berjalan kembali sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya; -----

8 Bahwa, atas penandatanganan Statement of Agreement No. 1 yang melibatkan Penggugat (secara sendiri – sendiri) dengan Para Tergugat, menimbulkan hak dan kewajiban para pihak sebagai berikut:-----

i Penggugat akan menghapuskan kewajiban – kewajiban para Tergugat yang lahir dari perjanjian-perjanjian sebelum Statement of Agreement No. 1 tersebut ditandatangani, kecuali Management Agreement; -----

Hal. 11 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



ii Tergugat II akan mengalihkan kepemilikan Hak Atas Tanah pada tanah yang dibeli oleh Penggugat kepada masing – masing Penggugat atau orang yang ditunjuk Penggugat, dan ijin-ijin lainnya yang terkait dengan investasi villa Penggugat di dalam kompleks LIV Bali yang termasuk namun tidak terbatas pada ijin mendirikan bangunan (IMB) Pondok Wisata terhadap masing-masing villa milik Penggugat;-----

iii Tergugat I dan Tergugat II akan memberikan hak sewa selama 100 tahun tanah pada Komplek *a quo* yang diperuntukkan sebagai Non-Commercial Area dan Common Area kepada Badan Hukum yang menaungi konsorsium pemilik Villa pada kompleks *a quo*, yakni pada tanah yang dijabarkan sebagai berikut:-----

1 sebidang tanah dengan SHM no. 275/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 191 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 260/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006 (SHM 275/ Badung);-----

2 sebidang tanah dengan SHM no. 276/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 261 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 259/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006 (SHM 276/ Badung);-----

3 sebidang tanah dengan SHM no. 282/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 113 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 226/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006(SHM 282/ Badung);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 sebidang tanah dengan SHM no. 310/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 322 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 254/ Kedonganan/2006 tertanggal 21 Juni 2006. (SHM 310/

Badung);-----

5 sebidang tanah dengan SHM no. 305/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 562 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 249/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

6 sebidang tanah dengan SHM no. 306/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 698 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 250/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

iv Penggugat akan melanjutkan sendiri pembangunan villa pada kompleks *a quo* dengan uang milik Penggugat sendiri dalam jangka waktu 18 bulan sejak penandatanganan Statement of Agreement No.1;-----

9Bahwa, terhadap pelaksanaan kewajiban Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Statement of Agreement No. 1 telah Penggugat penuhi dengan itikad baik, bahkan Penggugat turut berkontribusi dalam pembangunan infrastruktur didalam Komplek villa *a quo* tanpa sedikitpun kontribusi dari Tergugat I, dimana sepatutnya pembangunan infrastruktur tersebut merupakan kewajiban Para Tergugat sebagai Developer dan Pengelola;-----

10Bahwa belakangan para Tergugat meminta Penggugat untuk menanggung biaya infrastruktur dan MEP pada Komplek LIV Bali termasuk Common Area dan Non-Commercial Area (yang sepatutnya merupakan tanggungan dari Tergugat I sebagai

Hal. 13 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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)



developer dan pengelola), sesuai dengan spesifikasi villa yang dimiliki oleh setiap pemilik villa. Penggugat lagi – lagi beritikad baik untuk menyetujui pembayaran pembangunan infrastruktur pada CA & NCA secara proporsional dengan kesepakatan sebagai berikut :-----

- Villa dengan spesifikasi 1 kamar tidur : US\$ 20.000,-----
- Villa dengan spesifikasi 2 kamar tidur : US\$ 25.000,-----
- Villa dengan spesifikasi 3 kamar tidur : US\$ 30.000,-----
- Villa dengan spesifikasi 4 kamar tidur : US\$ 35.000,-----

Sehingga dapat diuraikan rincian besaran kontribusi yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat sebagai berikut: -----

- i 2 buah Villa dengan 1 kamar tidur dengan nilai perhitungan kontribusi per-villa senilai US\$ 20.000,00 (*dua puluh ribu dolar Amerika*) sehingga total kontribusi jenis villa dengan spesifikasi tersebut terhadap pembangunan infrastruktur berjumlah US\$ 40.000,00 (*empat puluh ribu dolar Amerika Serikat*);-----  
-----
- ii 3 buah Villa dengan 3 kamar tidur dengan nilai perhitungan kontribusi per-villa senilai US\$ 30.000,00 (*tiga puluh ribu dolar Amerika*) sehingga total kontribusi jenis villa dengan spesifikasi tersebut terhadap pembangunan infrastruktur berjumlah US\$ 90.000,00 (*sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat*);-----  
-----
- iii 1 buah Villa dengan 4 kamar tidur dengan nilai perhitungan kontribusi villa dengan spesifikasi tersebut terhadap pembangunan infrastruktur senilai US\$ 35.000,00 (*tiga puluh lima ribu dolar Amerika Serikat*);-----



iv Pembangunan infrastruktur dan MEP pada tanah dan bangunan yang diperuntukkan sebagai Non-Commercial Area senilai US\$ 235.000,00 (*dua ratus tiga puluh lima ribu dolar Amerika Serikat*);-----

Maka jumlah kontribusi yang seharusnya diserahkan oleh Para Tergugat atas adanya pembangunan infrastruktur pada Komplek LIV Bali adalah senilai **US\$ 400.000,00** (*empat ratus ribu dolar Amerika Serikat*);-----

11 Bahwa, Penggugat telah mendirikan **Perkumpulan Penghuni Kedonganan Beach Villas** selaku badan hukum yang menaungi konsorsium pemilik villa, yang sampai dengan Gugatan ini diajukan, **belum menerima pemberian hak sewa atas tanah** yang diperuntukkan sebagai NCA dan CA pada kompleks *a quo*, yang mana merupakan kewajiban Para Tergugat yang lahir dari Statement of Agreement No. 1. Selain itu Penggugat juga **belum menerima Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pondok Wisata atas villa** milik Penggugat yang sampai dengan saat ini ditahan oleh Tergugat I secara melawan Hukum meskipun sudah dibayar penuh dan diminta oleh Penggugat. Terlepas dari itu Penggugat juga belum menerima jaminan atas pembayaran kontribusi biaya infrastruktur villa para Tergugat yang tergabung dalam kompleks LIV Bali yang dijanjikan oleh Para Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah pada villa no #4005 yang dijadikan jaminan pembayaran infrastruktur villa Para Tergugat apabila pada Tergugat tidak mampu untuk melakukan pembayaran atas biaya kontribusi infrastruktur villa.; -----

12 Bahwa, Penggugat telah mendirikan sampai dengan jangka waktu pembanguan yang ditentukan didalam Statement of Agreement No. 1, villa milik Penggugat telah selesai dibangun oleh Penggugat. Namun demikian sampai dengan saat ini villa – villa yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Tergugat belum sepenuhnya selesai dibangun, sehingga kompleks Villa belum dapat dioperasikan sebagai villa Komersil

Hal. 15 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



sebagaimana tujuan awal pembangunan yang disepakati oleh para pihak. Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III juga **belum dapat menjalankan kewajibannya sebagai pihak Pengelola**. Namun demikian dengan sangat mengejutkan Tergugat I mengirimkan *Invoice* (tagihan) biaya pemeliharaan villa dan Common Area yang jumlahnya tidak bisa dipertanggungjawabkan. Yang sangat disayangkan, Penggugat mengetahui adanya fakta bahwa Tergugat I tidak pernah sekalipun melakukan tindakan pemeliharaan apapun karena semua tindakan pemeliharaan villa dan Common Area dilakukan dan dibayar sendiri oleh Penggugat kepada pihak terkait, seperti *Security/* keamanan, PLN, PDAM, dan Jasa Kebersihan. Bahkan Penggugat meskipun tidak diwajibkan telah beritikad baik untuk turut membayarkan beberapa tunggakan PLN dan PDAM Para Tergugat atas tanggungan villa yang mereka miliki;-----

13Bahwa, segera setelah Penggugat menerima tagihan biaya pemeliharaan dan pengelolaan, Penggugat melalui Kuasa Hukum VIDHI LAW OFFICE telah mengirimkan Surat Permintaan Klarifikasi sebanyak 4(*empat*) kali, yaitu melalui surat – surat berikut :-----

- i Surat Penggugat kepada Tergugat I, tertanggal 16 September 2015 dengan nomor referensi : 64/ VLO/IX/2015, tentang : *Surat Peringatan/ Somasi* [*vide* bukti **P-13**];-----
- ii Surat Penggugat kepada Tergugat I, tertanggal 30 September 2015 dengan nomor referensi : 64/ VLO/IX/2015, tentang : *Surat Peringatan/ Somasi ke – II*. [*vide* bukti **P-14**];-----
- iii Surat Penggugat kepada Tergugat I, tertanggal 3 November 2015 dengan nomor referensi : 74 VLO/XI/2015, tentang : *Surat Peringatan/ Somasi ke*



– III [vide bukti P-15];

iv Surat Penggugat kepada Tergugat I, tertanggal 3 Maret 2016 dengan nomor referensi: 96/ VLO/III/2016, tentang : *Notice of Default* [vide bukti P-16];

Yang pada intinya meminta klarifikasi dan informasi kepada Para Tergugat yang dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1 meminta Tergugat II untuk membebaskan Hak Sewa 100 tahun kepada Perkumpulan Penghuni Kedonganan Beach Villa yang telah didirikan oleh Penggugat.;
- 2 meminta para Tergugat untuk membayar biaya infrastruktur sebesar US\$ 400.000 (*empat ratus ribu Dollar Amerika Serikat*).;
- 3 meminta Tergugat I untuk membayar ROI sebesar 6% pertahun untuk tiga tahun pertama kepada parra Pemilik Villa sesuai dengan Management Agreement.;
- 4 meminta para Tergugat untuk memberikan IMB Pondok Wisata untuk villa – villa milik Penggugat.;
- 5 meminta Tergugat I untuk memberikan atau menunjukkan dokumen dokumen perusahaan Tergugat I yang menunjukkan Tergugat I dapat secara legal mengoperasikan Komplek Villa LIV Bali secara komersil.;



6 meminta Tergugat I untuk menyerahkan rincian atas *invoice*/ tagihan yang diserahkan kepada Penggugat disertai dengan dokumen – dokumen pendukungnya.;-----

7 meminta Tergugat II untuk melaksanakan kewajibannya dalam Snijder Settlement Agreement berupa pembebanan Hak Tanggungan atas SHM no. 289/Kel. Kedonganan dan SHM 429/ Kel. Kedonganan yang terdaftar atas nama Tergugat II.;-----

namun semua surat permintaan dan *Notice of Default* tersebut tidak pernah mendapatkan respon/ tanggapan apapun baik secara lisan dan tertulis dari para Tergugat.;-----

14Bahwa, meskipun Para Tergugat telah dinyatakan lalai oleh Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya melalui rangkaian surat tersebut, Para Tergugat tidak pernah menanggapi bahkan berusaha memenuhi kewajibannya sebagaimana diuraikan sebelumnya diatas; -----

15Bahwa, Tergugat I disamping melakukan Wanprestasi terhadap Statement of Agreement no. 1, juga telah melakukan Wanprestasi terhadap Management Agreement, dimana hak-hak Penggugat yang seharusnya dipenuhi oleh Tergugat I dalam Management Agreement ialah ketentuan mengenai **Guaranteed Return**/ Garansi pengembalian Investasi terhadap Pemilik Villa/ Investor sebesar 6% dari **Return of Investment** (ROI)/total harga tanah ditambah biaya pembangunan pertahun untuk selama 3 tahun pertama yang sepatutnya diberikan oleh Penggugat I sebelum **Commencement Date**/ pelaksanaan Management Agreement, yang dapat diuraikan berdasarkan harga investasi dari masing-masing pemilik villa, sebagai berikut :-----

Nama Pemilik Villa	Harga Tanah dan Bangunan	ROI Pertahun	Total ROI untuk 3 tahun pertama
--------------------	--------------------------	--------------	---------------------------------



Jean Pierre Seveke	595.000	35.700	107.100
David Ernest Jones	612.400	36.744	110.232
Erwin M Groeneweg	645.000	38.700	116.100
Chan Ai Linn (Mrs Pow Ai Lin)	587.000	35.220	105.660
Jose Luis Gascó Travesado	285.980	17.158.,8	51.476,4
Jurgen Hubertus Gerardus Johannes Swinckels	587.000	35.220	105.660
Drs. Suryana Sofyan	587.000	35.220	105.660
Eric Tesson	587.000	35.220	105.660
Gordon John McArthur Pirie	465.000	27.900	83.700
Daniel Polidano	500.000	30.000	90.000
Jonathan Clay Dunn	587.000	35.220	105.660
Alexander Kustovskiy	450.000	27.000	81.000
Cheryl Ann Beck	587.000	35.220	105.660
Minal Premsiri Dhulashia	583.100	34.986	104.950
Dirk Paulsen	587.000	35.220	105.660
Robert John Jenkins	540.000	32.400	97.200
<b>TOTAL Keseluruhan ROI yang harus dibayarkan</b>			<b>1.581.378,40</b>

- Menggunakan Kurs Dollar Amerika Serikat (US\$)

16Bahwa, Para Tergugat juga telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat karena telah menunjuk Temple Tree untuk mengelola villa yang sepatutnya dan telah disepakati sebelumnya bahwa pengelolaan villa *a quo* akan dilakukan oleh PT. Bali Homes Management. ;-----

17Bahwa, Para Tergugat dinyatakan dalam keadaan Wanprestasi apabila sudah diperintahkan oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 1238 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.:*-----

Berdasarkan uraian tersebut, maka kelalaian para Tergugat tersebut diatas merupakan suatu tindakan **“Wanprestasi”** terhadap Statement of Agreement No. 1 dan Management Agreement.;

18Bahwa, kelalaian/ Wanprestasi yang dilakukan Tergugat telah merugikan Peggugat baik secara Materiil maupun Immateriil. Dan juga dapat dilihat berdasarkan pada ketentuan pada pasal 1267 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, 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 persetujuan, ataukah ia akan **menuntut pembatalan persetujuan disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga**”-----*

Berdasarkan uraian tersebut diatas, ganti kerugian dapat dibagi kedalam 3 (tiga) unsur, yakni : biaya, rugi, dan bunga (*kosten, schaden, en interesten*). Maka terhadap pihak yang dalam keadaan lalai (Wanprestasi) dapat diberlakukan sanksi-sanksi seperti ganti rugi dalam bentuk biaya, kerugian dan bunga. Yang mana perhitungan kerugian, rugi dan bunga mengacu pada ketentuan dalam pasal 1243 KUHPerdata, yang dapat diuraikan sebagai berikut:-----

*Pasal 1243 KUHPerdata:-----*  
*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau*



*dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan” -----*

Maka berdasarkan ketentuan Pasal 1243 tersebut, Penggugat berhak untuk meminta pemulihan atas kerugian yang timbul dari kelalaian para Tergugat yang besar **ganti rugi** atas kelalaian/ wanprestasi yang harus dipenuhi oleh Tergugat dalam hal ini baik berupa material maupun potensi keuntungan 1% perbulan atau 12% pertahun apabila uang tersebut dipergunakan Penggugat untuk berinvestasi lain ataupun sekedar untuk diinvestasikan dalam bentuk investasi real lainnya, ataupun sekedar untuk diinvestasikan di Pasar Uang, yang dapat dirinci sebagai berikut :

-----

- 1 biaya pembukaan blokir atas tanah pada Komplek LIV Bali senilai USD 10,555.87 (*sepuluh ribu lima ratus lima puluh lima koma delapan puluh tujuh dollar Amerika Serikat*) dan Rp. 15.203.000,- (*lima belas juta dua ratus tiga ribu rupiah*) yang dibayarkan pada 3 Januari 2014 (sampai dengan Maret 2016, terhitung selama 26 bulan), yang sampai saat gugatan ini diajukan, belum dikembalikan oleh Para Tergugat. Dengan demikian rincian biaya pembukaan blokir + bunga investasi (26%) adalah senilai : (USD 10,555.87 + [USD 10,555.87 x 26%]) + (Rp. 15.203.000,- + [Rp. 15.203.000,00 x 26%]), = **US\$ 13.300,39 dan Rp. 19.155.780,00** (*terbilang tiga belas ribu tiga ratus Dollar Amerika Serikat dan tiga puluh Sembilan sen, dan Sembilan belas juta seratus lima puluh lima tujuh ratus delapan puluh Rupiah.*);-----
- 2 uang ESCROW (jaminan) senilai **US\$ 39.078,75** (*tiga puluh sembilan ribu tujuh puluh delapan dolar Amerika Serikat dan tujuh puluh lima sen*) sebagaimana dinyatakan dalam “Nguh Release Agreement” yang dibayarkan mulai 3 Desember 2013 (sampai dengan Maret 2016, terhitung selama 27

Hal. 21 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



bulan). Dengan demikian rincian ganti rugi ECROW + bunga investasi (27%) adalah senilai USD 39,078,75 + (USD 39,078,75 x 27%) = **US\$ 49.556,45** (*terbilang empat puluh Sembilan ribu lima ratus lima puluh enam Dollar Amerika Serikat dan empat puluh lima sen*);-----

3 uang senilai € 35.000 (*tiga puluh lima ribu Euro*) yang diserahkan kepada Snijder sebagai pembayaran utang tertunggak milik Tergugat III kepada Snijder. dibayarkan pada tanggal 1 Juli 2013 (sampai dengan Maret 2016, terhitung selama 32 bulan) , yang sampai saat gugatan ini diajukan, belum dikembalikan oleh Para Tergugat. Dengan demikian rincian ganti kerugian terhadap pembayaran utang Para Tergugat kepada Snijder Vastgoed + bunga investasi (32%) adalah senilai € 35.000 + (€ 35.000 x 32%) = € **46.200** (*terbilang empat puluh enam ribu dua ratus Euro*);-----

4 utang tertunggak Tergugat I kepada PT. Tata Mulia Nusantara Indah selaku sub kontraktor, senilai **Rp. 1.500.000.000,-** (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) dibayarkan mulai tanggal 12 November 2014 (sampai dengan Maret 2016, terhitung selama 16 bulan) , yang sampai saat gugatan ini diajukan, belum dikembalikan oleh Para Tergugat. Dengan demikian rincian ganti kerugian terhadap penalangan utang Para Tergugat kepada PT. Tata Mulia Nusantara Indah + bunga investasi (16%) adalah senilai Rp. 1.500.000.000,- + (Rp. 1.500.000.000,- x 16%) = **Rp. 1.740.000.000,00** (*terbilang satu milyar tujuh ratus empat puluh juta Rupiah*);-----

5 Jumlah kontribusi yang seharusnya diserahkan oleh Para Tergugat atas adanya pembangunan infrastruktur dan NCA didalam Komplek LIV Bali serta pemasangan *Mechanical Electrical Plumbing* (MEP)/Infrastruktur Pipa Air



dan Kelistrikan pada seluruh villa yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Para Tergugat dengan total keseluruhannya senilai **US\$ 400.000,00** (*empat ratus ribu dolar Amerika Serikat*) dibayarkan mulai tanggal 17 Februari 2014 (sampai dengan Maret 2016, terhitung selama 13 bulan) , yang sampai saat gugatan ini diajukan, belum dikembalikan oleh Para Tergugat. Dengan demikian rincian ganti kerugian terhadap penalangan pembangunan infrastruktur, NCA dan pemasangan MEP pada Villa yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Para Tergugat + bunga investasi (13%) adalah senilai **US\$ 400.000,00 + (US\$ 400.000,00 x 13%) = US\$ 452.000,00** (*terbilang empat ratus lima puluh dua ribu Dollar Amerika Serikat*).;-----

---

- 6 Total ROI 6% pertahun untuk tiga tahun kedepan bagi para pemilik Villa pada kompleks LIV Bali yang telah dirinci sebelumnya, dengan total perhitungan ditambah dengan 1% bunga investasi perbulan adalah sebesar **US\$ 1.581.378,40** (*satu juta lima ratus lima delapan puluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh delapan Dollar Amerika Serikat dan enam puluh sen*) yang mulai dihitung sejak diberlakukannya Commencement Date (Dikirimkannya tagihan/*invoice* oleh Tergugat I, per bulan Juli 2015 (sampai dengan Maret 2016, terhitung selama 9 bulan), yang sampai saat gugatan ini diajukan, kewajiban ROI tersebut belum dilaksanakan oleh Para Tergugat. Dengan demikian rincian kewajiban pembayaran ROI yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat + bunga investasi (9%) adalah senilai **US\$ 1.581.378,40 + (US\$ 1.581.378,40 x 9%) = US\$ 1.723.702,40** (*terbilang satu juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus dua Dollar Amerika Serikat dan empat puluh Sen*).;---



7 Selain dari rincian ganti kerugian tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 1243, Penggugat juga berhak untuk meminta penggantian **Biaya** yang timbul atas tindakan kelalaian para Tergugat, dimana dalam upaya mendapatkan ganti kerugian yang telah diderita Penggugat, Penggugat diharuskan membayar biaya jasa hukum. Sehingga sudah sepatutnya para Tergugat berkewajiban untuk menanggung penggantian Biaya Jasa professional yang telah ditanggung oleh Penggugat untuk memperoleh gantikerugian yang disebabkan oleh tindakan Wanprestasi Para Tergugat yang nilainya sebesar **Rp. 525.500.000,00** **(terbilang lima ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu Rupiah)**;

TOTAL GANTI RUGI, BIAAYA DAN BUNGA	
<b><u>Dalam mata uang Rupiah :</u></b>	-----
<b>Rp. 2.284.655,780,00</b>	<i>(dua milyar dua ratus delapan puluh empat juta enam ratus lima puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh Rupiah) ;-----</i>
<b><u>Dalam mata uang Dollar Amerika Serikat :</u></b>	-----
<b>US\$ 2.238.559,24</b>	<i>(dua juta dua ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus lima puluh sembilan Dollar Amerika Serikat dan dua puluh empat sen )</i>
<b><u>Dalam mata uang Euro Uni Eropa:</u></b>	-----
<b>€ 46.200</b>	<i>(empat puluh enam ribu dua ratus Euro Uni Eropa).</i> -----

19Bahwa, untuk mencegah sia-sianya gugatan yang diajukan oleh Penggugat (*illusoir*), juga berdasarkan pertimbangan hak hukum yang diberikan Undang-undang kepada Penggugat di dalam pasal 227 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang menyatakan :

*“Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal*



*untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya. (Rv. 720 dst.; IR. 124 dst., 1 163 dst.)”*

menghindari **tidak terlindunginya kepentingan dan hak Penggugat**, oleh karena itu sudah sepatutnya Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap benda-benda yang menjadi harta kekayaan milik Tergugat I. Maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menetapkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap benda-benda yang secara *De Jure* dan *De Facto* merupakan milik Para Tergugat, karena diyakini benda tersebutlah yang paling memungkinkan bagi Penggugat untuk dapat diletakkan sebagai sita jaminan, mengingat sebagian dari benda-benda tersebut dibawah merupakan obyek dari **kesepakatan pemberian hak sewa 100 tahun** kepada Perhimpunan Penghuni Kedonganan Beach Villa sebagaimana dinyatakan dalam Statement of Agreement No. 1. Selain itu tanah – tanah tersebut dibawah merupakan bidang tanah yang bersinggungan secara langsung terhadap pembangunan Komplek LIV Bali dan **dapat dijual Lelang untuk pemenuhan kewajiban Para Tergugat** kepada Penggugat terkait pemenuhan kewajiban pembayaran. Adapun obyek obyek yang dimohonkan sebagai jaminan adalah sebagai berikut :-----

**I Bidang – bidang tanah yang peruntukannya sebagai Non-Commercial Area dan Common Area pada Komplek LIV Bali : -----**

Hal. 25 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



1 sebidang tanah dengan SHM no. 275/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 191 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 260/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

2 sebidang tanah dengan SHM no. 276/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 261 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 259/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

3 sebidang tanah dengan SHM no. 282/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 113 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 226/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

4 sebidang tanah dengan SHM no. 310/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 322 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 254/ Kedonganan/2006 tertanggal 21 Juni 2006;-----

5 sebidang tanah dengan SHM no. 305/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 562 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 249/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

6

sebidang tanah dengan SHM no. 306/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 698 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 250/ Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

**yang untuk selanjutnya dilakukan Pemberian Hak Sewa selama 100 tahun atau Balik nama keatas nama Perhimpunan Penghuni Kedonganan Beach Villas.;**-----



**II Bidang - bidang tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Para Tergugat:**

1sebidang tanah dengan SHM no. 277/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung  
seluas 567 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur  
no. 221/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni  
2006;-----

2 sebidang tanah dengan SHM no. 278/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten  
Badung seluas 550 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan  
Surat Ukur no. 222/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni  
2006;-----

3sebidang tanah dengan SHM no. 295/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung  
seluas 435 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur  
no. 239/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni  
2006;-----

4sebidang tanah dengan SHM no. 424/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung  
seluas 262 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur  
no. 380/Kedonganan/2008, tertanggal 4 September  
2008;-----

**yang untuk selanjutnya dilakukan Pelelangan dimuka Umum oleh Pengadilan  
Negeri Denpasar untuk memenuhi kewajiban pembayaran Para Tergugat  
kepada Penggugat.;-----**

20Bahwa untuk menjamin Para Tergugat untuk segera melaksanakan putusan yang telah  
berkekuatan hukum tetap, maka kepada Para Tergugat dibebankan hal – hal sebagai  
berikut :-----

*Hal. 27 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps*



- i membebankan ***Dwangsom/*** Uang Paksa sebesar Rp. 10.000.000,00 (*sepuluh juta Rupiah*) perhari sampai dengan keseluruhan pengalihan hak milik/ pembebanan hak sewa 100 tahun terhadap tanah pada **Komplek LIV Bali** yang diperuntukkan sebagai Common Area selesai dilaksanakan, yang dihitung dan diberlakukan sejak dikeluarkannya Putusan ..... dari gugatan ini.;-----
- ii membebankan bunga ***Moratoir*** sebesar **6%** per tahun untuk setiap keterlambatan kewajiban pembayaran yang dihitung dan diberlakukan sejak Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar. Yaitu pembayaran terhadap :-----
- a biaya pembukaan blokir atas tanah pada Komplek LIV Bali + Bunga Investasi senilai **US\$ 13.300,39 dan Rp. 19.155.780,00** (*terbilang tiga belas ribu tiga ratus Dollar Amerika Serikat dan tiga puluh Sembilan sen, dan Sembilan belas juta seratus lima puluh lima tujuh ratus delapan puluh Rupiah.*);-----
- b uang ESCROW (jaminan) + Bunga Investasi/ Potensi Keuntungan senilai **US\$ 49. 556,45** (*terbilang empat puluh Sembilan ribu lima ratus lima puluh enam Dollar Amerika Serikat dan empat puluh lima sen*) ;-----
- c ganti kerugian penalaran pembayaran utang kepada Snjider Vastgoed, B.V. + Bunga Investasi/ Potensi Keuntungan senilai **€ 46.200** (*terbilang empat puluh enam ribu dua ratus Euro*);-----



d ganti kerugian penalangan pembayaran utang konstruksi tertunggak kepada PT. Tata Mulia Nusantara Indah + Bunga Investasi/ Potensi Keuntungan senilai **Rp. 1.740.000.000,00 (terbilang satu milyar tujuh ratus empat puluh juta Rupiah);** -----

e biaya kontribusi yang pembangunan infrastruktur dan NCA serta pemasangan *Mechanical Electrical Plumbing (MEP)*/Infrastruktur yang menjadi kewajiban Para Tergugat + Bunga Investasi/ Potensi Keuntungan sehingga total keseluruhannya senilai **US\$ 452.000,00 (terbilang empat ratus lima puluh dua ribu Dollar Amerika Serikat);**  
-----

fTotal ROI 6% pertahun untuk tiga tahun kedepan bagi para pemilik Villa pada komplek LIV Bali yang telah dirinci sebelumnya + bunga investasi/ potensi keuntungan adalah sebesar **US\$ 1.723.702,40 (terbilang satu juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus dua Dollar Amerika Serikat dan empat puluh Sen);** -----

g penggantian **Biaya** jasa hukum. sebesar **Rp. 525.500.000,00 (terbilang lima ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu Rupiah);**

21Bahwa, berdasarkan pada ketentuan 180 ayat (1) HIR, yang menyatakan :

*“Pengadilan negeri dapat memerintahkan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang sah menurut peraturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada keputusan hukuman terlebih dahulu dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, demikian pula jika dikabulkan gugatan terlebih dahulu, lagipula dalam perselisihan tentang hak milik.”;*-----



Melihat pada sudah terlalu lama dan berlarut larutnya sengketa yang berlangsung, dan menghindari adanya itikad buruk lain yang mungkin dilakukan oleh para Tergugat atas perkara ini, oleh karena itu sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara perdata Wanprestasi ini dapat **menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu** walaupun ada upaya hukum lainnya.

(Uitvoerbaar bij  
voorraad) ;-----

22Bahwa uraian-uraian tersebut telah dengan sangat nyata menerangkan tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim dapat **membebaskan biaya perkara perdata ini kepada Para Tergugat** secara Tanggung Renteng;-----

Berdasarkan alasan/dalil-dalil gugatan tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan putusan yang amarnya menyatakan sebagai berikut:-----

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;-----
- 2 Menyatakan Statement of Agreement No. 1 dan Management Agreement, tertanggal 31 Desember 2013 antara Penggugat dengan Para Tergugat Sah dan Berlaku bagi para Pihak.;-----
- 3 Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi atas Statement of Agreement no. 1 dan Management Agreement tertanggal 31 Desember 2013 antara Penggugat dengan Para Tergugat.;-----
- 4 Membatalkan Statement of Agreement No. 1 dan Management Agreement tertanggal 31 Desember 2013 antara Penggugat dengan Para Tergugat.;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan IMB Pondok Wisata untuk kompleks Villa LIV Bali kepada

Penggugat.;-----

6 Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian atas perbuatan Wanprestasi secara tanggung renteng sebesar :-----

**Dalam mata uang Rupiah :**-----

**Rp. 2.284.655,780,00** (*dua milyar dua ratus delapan puluh empat juta enam ratus lima puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh Rupiah*) ;-----

**Dalam mata uang Dollar Amerika Serikat :**-----

**US\$ 2.238.559,24** (*dua juta dua ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus lima puluh sembilan Dollar Amerika Serikat dan dua puluh empat sen*) ;

**Dalam mata uang Euro Uni Eropa:-**-----

**€ 46.200** (*empat puluh enam ribu dua ratus Euro Uni Eropa*).;-----

7 Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng *bunga moratoir sebesar 6%* atas keterlambatan pemenuhan kewajiban pembayaran pada petitum butir ke-6 gugatan ini sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan Putusan dilaksanakan.;-----

8 Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar langsung, tunai dan seketika **uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,-** (*sepuluh juta rupiah*) perhari apabila Para Tergugat lalai dalam menyerahkan IMB Pondok Wisata dan membalik nama/ membebaskan hak sewa 100 tahun atas tanah yang diperuntukkan sebagai Common Area dan Non-

Hal. 31 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



Commercial Area yang dihitung sejak putusan disampaikan kepada para pihak dimuka persidangan sampai dengan putusan dilaksanakan;-----

----

- 9 Menyatakan sah dan berharga permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah yang diajukan oleh Penggugat atas sertifikat hak milik sebagai berikut ;-----

**I Bidang – bidang tanah yang peruntukannya sebagai Non-Commercial Area dan Common Area pada Komplek LIV Bali :-----**

1 sebidang tanah dengan SHM no. 275/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 191 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 260/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

2 sebidang tanah dengan SHM no. 276/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 261 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 259/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

3 sebidang tanah dengan SHM no. 282/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 113 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 226/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

4 sebidang tanah dengan SHM no. 310/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 322 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 254/ Kedonganan/2006 tertanggal 21 Juni 2006;-----



5 sebidang tanah dengan SHM no. 305/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 562 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 249/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

6 sebidang tanah dengan SHM no. 306/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 698 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 250/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

## **II Bidang-bidang tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Para Tergugat.**

1 sebidang tanah dengan SHM no. 277/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 567 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 221/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

2 sebidang tanah dengan SHM no. 278/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 550 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 222/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

3 sebidang tanah dengan SHM no. 295/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 435 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 239/Kedonganan/2006, tertanggal 21 Juni 2006;-----

4 sebidang tanah dengan SHM no. 424/ Kelurahan Kedonganan, Kabupaten Badung seluas 262 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ni Gusti Ayu Kade Seriari dengan Surat Ukur no. 380/Kedonganan/2008, tertanggal 4 September 2008;-----



10 Menghukum Para Tergugat untuk membebaskan hak sewa 100 tahun atau membaliknama bidang tanah common Area dan Non- Commercial Area sebagaimana diuraikan dalam Petitum butir ke-9, I gugatan ini, kepada Perkumpulan Penghuni Kedonganan Beach Villas,;-----

11 Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Asli sertifikat atas Bidang – bidang tanah yang saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat, sebagaimana diuraikan dalam Petitum butir ke-9, II gugatan ini kepada Penggugat;-----

12 Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung untuk menerbitkan Sertifikat pengganti atas tanah – tanah pada Sertifikat Hak Milik yang telah diuraikan dalam Petitum butir ke-11 (atau butir ke-9-II) gugatan ini, apabila Para Tergugat menolak untuk mematuhi dan menyerahkan sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut;-----

13 Memerintahkan Pengadilan Negeri Denpasar untuk melakukan Lelang di muka Umum atas bidang bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Petitum butir ke-11(atau butir ke-9-II) gugatan ini apabila Para Tergugat secara sukarela menolak untuk memenuhi kewajiban pembayaran dalam petitum nomor 6, *dwangsom*, dan *bunga moratoir* pada gugatan ini;-----

14 Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan putusan pada perkara ini terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat, baik berupa banding, kasasi, verzet maupun upaya hukum lainnya(*uitvoerbaar bij voorrad*);-----



15 Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.;-----

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Buono*). -----

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak Penggugat dan Tergugat datang menghadap kuasanya masing-masing sebagaimana tersebut diatas ;-----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata sebagaimana ditegaskan dalam pasal 154 Rbg Majelis Hakim telah mengusahakan agar Penggugat dengan Tergugat dapat mengakhiri sengketa ini dengan suatu perdamaian, upaya mereka berdasarkan Perma Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 ditempuh melalui Prosedur mediasi dengan menunjuk Ni Made Purnami,SH.MH. sebagai Mediator, akan tetapi sesuai dengan laporan mediasinya tanggal 23 Mei 2016, mediasi dimaksud telah gagal menghasilkan suatu perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara dan oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan sebagai berikut :-----

1 Pada halaman 1, alinea 2 angka 1 dan 2:-----

**Diperbaiki menjadi** :-----

1. Diri sendiri, terkait dengan kerjasama pembelian, pembangunan **dan pengelolaan** villa komersil pada Komplek LIV Bali yang terletak di Desa Kedonganan, Jimbaran;-----

Hal. 35 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Perwakilan dari para pemilik villa yang akan disebutkan dibawah ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus terkait dengan kerjasama pembelian, pembangunan **dan** **pengelolaan** villa komersil pada Komplek LIV Bali yang terletak di Desa Kedonganan Jimbaran;-----

3 Pada halaman 2 angka 2. 1) **Tanggal Kuasa Chan Ai Linn (Mrs Pow Ai Lin)** ;-----

----

**Diperbaiki menjadi:** Berdasarkan Kuasa tertanggal 10 Desember 2015;-----

4 Pada halaman 2 angka 2. 3) **Tanggal Kuasa Jurgen Hubertus Gerardus Johannes Swinckels**;-----

**Diperbaiki menjadi:** Berdasarkan Kuasa tertanggal 29 Januari 2016;-----

5 Pada halaman 2, angka 2. 5) **Tanggal Kuasa Eric Rene Tesson** ;-----

**Diperbaiki menjadi:** Berdasarkan Kuasa tertanggal 27 Januari 2016;-----

6 Pada halaman 3 angka 2. 10) **Kuasa Cheryl Ann Beck** terjadi kesalahan ketik pada alamat;-----

**Diperbaiki menjadi:** 14413 Pendraat Parade Hope Island Queensland, 4212,

Australia;-----

7 Pada halaman 4 angka 2. 12), **Kuasa Erwin M Groeneweg** terjadi kesalahan ketik pada Nomor Passpor;-----

**Diperbaiki menjadi:** Nomor Passpor : BM5208LJ4;-----

8 Pada halaman 4 angka 2. 13) **Kuasa Robert John Jenkins** terjadi kesalahan ketik pada alamat;-----

**Diperbaiki menjadi:** 12 Mirimar Ave Bronte Nsw 2024;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tanggal kuasa,-----

**Diperbaiki menjadi:** Berdasarkan Kuasa tertanggal 4 Januari 2016;-----

9 Pada halaman 14 angka 15. dalam kolom garansi pengembalian investasi,

khususnya untuk nama pemilik villa tersebut dibawah ini;-----

**Diperbaiki menjadi:**-----

Nama Pemilik Villa	Harga Tanah dan Bangunan	ROI (6%) Tahun	Total ROI untuk 3 tahun pertama
David Ernest Jones	633.505	38.010,30	114.030,90
Chan Ai Lin (Mrs Pow Ai Lin)	305.850	18.351	55.053
Jose Luis Gascó Travesado	285.980	17.159	51.477
Jurgen Hubertus Gerardus Johannes Swinckels	280.000	16.800	50.400
Drs. Suryana Sofyan	271.600	16.296	48.888
Eric Tesson	431.300	25.878	77.634
Gordon John McArthur Pirie	465.000	27.900	83.700
Daniel Polidano	495.000	29.700	89.100
Jonathan Clay Dunn	415.000	24.900	74.700
Alexander Kustovski	464.100	27.846	83.538
Cheryl Ann Beck	415.000	24.900	74.700
Dirk Paulsen	763.350	45.801	137.403
<b>TOTAL Keseluruhan ROI yang harus dibayarkan</b>			<b>USD 1.366.116,90</b>

Total keseluruhan ROI ini berkurang sehingga mengurangi jumlah total ganti rugi, biaya dan bunga dalam mata uang Dollar Amerika Serikat;

10 Pada halaman 17 pada posita angka 18. 6), -----

**Diperbaiki menjadi:**-----

Total ROI 6% pertahun untuk tiga tahun kedepan bagi para pemilik Villa pada komplek LIV Bali yang telah dirinci sebelumnya, dengan total perhitungan

Hal. 37 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditambah dengan 1% bunga investasi perbulan adalah sebesar US\$ 1.366.116,90  
(terbilang satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu seratus enam belas Dollar  
Amerika Serikat dan sembilan puluh sen) yang mulai dihitung sejak  
diberlakukannya Commencement Date (Dikirimkannya tagihan/ invoice oleh  
Tergugat I, per bulan Juli 2015 sampai dengan Maret 2016, terhitung selama 9  
bulan), yang sampai saat gugatan ini diajukan, kewajiban ROI tersebut belum  
dilaksanakan oleh Para Tergugat. Dengan demikian rincian kewajiban pembayaran  
ROI yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat + bunga investasi  
(9%) adalah senilai US\$ \$ 1.366.116,90 + (US\$ \$ 1.366.116,90 x 9%) = US\$  
1.489.066,77(terbilang satu juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu enam  
puluh enam Dollar Amerika Serikat dan tujuh puluh tujuh  
sen).-----

11 Pada halaman 18 posita angka 18. 7) Dalam mata uang Dollar Amerika  
Serikat,-----

Diperbaiki (berkurang) menjadi:-----

TOTAL GANTI RUGI, BIAYA DAN BUNGA				
Dalam	mata	uang	Dollar	Amerika
<u>Serikat :</u> -----				
US\$ 2.004.044.40 (Dua Juta Empat Ribu Empat Puluh Empat Dollar Amerika				
Serikat dan Empat Puluh sen )-----				



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan rincian kerugian yang diderita oleh masing – masing Penggugat / Anggota

Kelompok dalam mata uang rupiah, Dollar Amerika, dan Euro , sebagai

berikut :-----

Nama Pemilik Villa	Dalam Rupiah	Dalam Dollar	Dalam Euro
Jean Pierre Seveke	142.790.986,25	148.917.60	2.887.5
David Ernest Jones	142.790.986,25	156.442.20	2.887.5
Erwin M Groeneweg	142.790.986,25	158.777.60	2.887.5
Chan Ai Lin (Mrs Pow Ai Lin)	142.790.986,25	92.186.40	2.887.5
Jose Luis Gascó Travesado	142.790.986,25	88.387.90	2.887.5
Jurgen Hubertus Gerardus Johannes Swinckels	142.790.986,25	87.114.60	2.887.5
Drs. Suryana Sofyan	142.790.986,25	85.466.50	2.887.5
Eric Tesson	142.790.986,25	116.799.70	2.887.5
Gordon John McArthur Pirie	142.790.986,25	123.411.60	2.887.5
Daniel Polidano	142.790.986,25	129.297.60	2.887.5
Jonathan Clay Dunn	142.790.986,25	113.748.70	2.887.5
Alexander Kustovski	142.790.986,25	123.235.10	2.887.5
Cheryl Ann Beck	142.790.986,25	113.601.60	2.887.5
Minal Premsiri Dhulashia	142.790.986,25	146.582.80	2.887.5
Dirk Paulsen	142.790.986,25	181.947.90	2.887.5
Robert John Jenkins	142.790.986,25	138.126.60	2.887.5
<b>Total</b>	<b>2.284.655.780,00</b>	<b>2.004.044.40</b>	<b>46.200</b>

**12** Pada halaman 21, posita angka 20. F) ;-----

**Diperbaiki (berkurang) menjadi:-----**

Total ROI 6% pertahun untuk tiga tahun kedepan bagi para pemilik Villa pada kompleks LIV Bali yang telah dirinci sebelumnya + bunga investasi/ potensi keuntungan adalah **sebesar US\$ 1.489.066,77 (terbilang satu juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu enam puluh enam Dollar Amerika Serikat dan tujuh puluh tujuh sen).**-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Pada halaman 22, petitum angka 6 Dalam mata uang Dollar Amerika

Serikat:-----

--

Diperbaiki (berkurang) menjadi:-----

Dalam mata uang Dollar Amerika Serikat :-----

**US\$ 2.004.044.40** (*Dua Juta Empat Ribu Empat Puluh Empat Dollar Amerika*

*Serikat dan Empat Puluh sen*);-----**Dengan**

**distribusi pembayaran ganti kerugian kepada masing – masing penggugat/**

**anggota kelompok dalam mata uang Rupiah, Dollar Amerika dan Euro sebagai**

**berikut :**-----

Nama Pemilik Villa	Dalam Rupiah	Dalam Dollar	Dalam Euro
Jean Pierre Seveke	142.790.986,25	148.917.60	2.887.5
David Ernest Jones	142.790.986,25	156.442.20	2.887.5
Erwin M Groeneweg	142.790.986,25	158.777.60	2.887.5
Chan Ai Lin (Mrs Pow Ai Lin)	142.790.986,25	92.186.40	2.887.5
Jose Luis Gascó Travesado	142.790.986,25	88.387.90	2.887.5
Jurgen Hubertus Gerardus Johannes Swinckels	142.790.986,25	87.114.60	2.887.5
Drs. Suryana Sofyan	142.790.986,25	85.466.50	2.887.5
Eric Tesson	142.790.986,25	116.799.70	2.887.5
Gordon John McArthur Pirie	142.790.986,25	123.411.60	2.887.5
Daniel Polidano	142.790.986,25	129.297.60	2.887.5
Jonathan Clay Dunn	142.790.986,25	113.748.70	2.887.5
Alexander Kustovski	142.790.986,25	123.235.10	2.887.5
Cheryl Ann Beck	142.790.986,25	113.601.60	2.887.5
Minal Prensiri Dhulashia	142.790.986,25	146.582.80	2.887.5
Dirk Paulsen	142.790.986,25	181.947.90	2.887.5
Robert John Jenkins	142.790.986,25	138.126.60	2.887.5
<b>Total</b>	<b>2.284.655.780,00</b>	<b>2.004.044.40</b>	<b>46.200</b>



14 Pada halaman 24, petitum angka 12 ;-----

**Diperbaiki menjadi:**-----

Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung untuk memproses pelepasan hak atas sertifikat-sertifikat sebagaimana diuraikan dalam petitum butir 10 (atau butir 9.I.) dan melakukan pendaftaran hak baru ke atas nama Perkumpulan Kedonganan Beach Villas, apabila para tergugat menolak untuk memberikan hak sewa 100 tahun atau membaliknama bidang tanah common area dan non commercial area kepada Perkumpulan Kedonganan Beach Villas dan membatalkan sertifikat sertifikat tanah dalam petitum butir ke-11 (atau butir ke-9) dan menerbitkan Sertifikat pengganti atas tanah – tanah pada Sertifikat Hak Milik yang telah diuraikan dalam Petitum butir ke-11 (atau butir ke-9) gugatan ini, apabila Para Tergugat menolak untuk mematuhi dan menyerahkan sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan aquo pada halaman 1, menyatakan bahwa gugatan aquo berdasarkan pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok dan hal tersebut juga disampaikan Penggugat dalam sidang pertama;-----
- 2 Bahwa sebagaimana yang diamanatkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok, dalam Pasal 5 ayat (1), ayat (4) dan ayat (5) yang intinya bahwa Hakim memutuskan apakah gugatan aquo sah atau tidak sah menggunakan prosedur gugatan perwakilan kelompok, Jo. Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 36/KMA/SK/II/2013 Tentang

Hal. 41 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



Pemberlakuan Pedoman Penanganan Perkara Lingkungan Hidup, pada BAB IV huruf B. GUGATAN PERWAKILAN, mengamanatkan bahwa pada sidang selanjutnya setelah sidang pertama atau pembacaan gugatan maka diajukan TANGGAPAN terhadap keabsahan formalitas gugatan diajukan secara class action;-----

3 Bahwa adanya pemeriksaan awal untuk menentukan pemenuhan persyaratan atau tata cara pengajuan gugatan perwakilan/kelompok sebagaimana yang diamanatkan oleh PERMA No. 1 Tahun 2002, JO. Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 36/KMA/SK/II/2013 Tentang Pemberlakuan Pedoman Penanganan Perkara Lingkungan Hidup, dimaksudkan agar pengadilan menghindari terjadinya proses peradilan yang keliru (*miscarriage of justice*) dan juga untuk menghindari proses pemeriksaan perkara yang tidak dilaksanakan secara efektif dan efisien sesuai azas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, sebagaimana amanat Pasal 4 ayat (2) Jo. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman; -----

4 Bahwa karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim menerima TANGGAPAN Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas gugatan Class Action aquo sebagai suatu bentuk proses awal pemeriksaan perkara aquo dan memutuskan apakah Gugatan aquo sah atau tidak sah menggunakan prosedur gugatan Perwakilan Kelompok;-----

**A GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN SEBUAH GUGATAN PERWAKILAN/KELOMPOK (CLASS ACTION) SEHINGGA TIDAK SAH KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT**



**HARUS**                      **DINYATAKAN**                      **TIDAK**                      **DAPAT**  
**DITERIMA.**-----

- 1 Bahwa Gugatan Perwakilan Kelompok (*Class Action*) didefinisikan suatu tata cara prosedur pengajuan gugatan dimana salah satu atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk dirinya sendiri dan sekaligus mewakili kelompok orang yang jumlahnya banyak (*numeros persons*), yang memiliki kesamaan fakta (sama-sama menjadi korban), kesamaan dasar hukum, dan kesamaan tuntutan. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 PERMA No. 1 tahun 2002;-----
- 2 Bahwa dengan demikian, persyaratan yang ditentukan oleh PERMA No. 1 tahun 2002 tentang Gugatan Class Action, antara lain:-----
  - a Jumlah anggota kelompok yang banyak sehingga tidaklah efisien dan efektif sebagaimana gugatan dilakukan secara sendiri-sendiri atau bersama-sama dalam satu gugatan;-----
  - b Terdapat kesamaan fakta atau peristiwa dan kesamaan dasar hukum yang bersifat substansial, serta terdapat kesamaan jenis tuntutan diantara wakil kelompok dengan anggota kelompoknya;-----
  - c Wakil kelompok memiliki kejujuran dan kesungguhan untuk melindungi kepentingan anggota kelompok yang diwakilinya;-----
- 3 Bahwa selain dari persyaratan formal sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 PERMA No. 1 tahun 2002 di atas, surat permohonan gugatan perwakilan kelompok juga harus memuat beberapa hal penting yang bersifat formalitas sebagaimana yang diamanatkan secara tegas dalam Pasal 3 Ayat (1) PERMA No. 1 tahun 2002 yang antara lain sebagai berikut:-----

Hal. 43 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Identitas lengkap dan jelas wakil kelompok;-----
  - b Definisi kelompok secara rinci dan spesifik, walaupun tanpa menyebutkan nama anggota kelompok satu-persatu;-----
  - c Keterangan tentang anggota kelompok baik wakil kelompok maupun anggota kelompok yang teridentifikasi maupun yang tidak teridentifikasi yang dikemukakan secara jelas dan rinci;-----
  - d Dalam satu gugatan perwakilan dapat dikelompokkan beberapa bagian kelompok atau sub kelompok jika tuntutan tidak sama karena sifat dan kerugian yang berbeda-beda;-----
  - e Tuntutan atau petitum tentang ganti rugi harus dikemukakan secara jelas dan rinci, memuat usulan tentang mekanisme atau tata cara pendistribusian ganti rugi kepada seluruh anggota kelompok termasuk usulan tentang pembentukan pendistribusian ganti kerugian tersebut;-----
- 4 Bahwa Penggugat dalam gugatan aquo juga mendalilkan bahwa Perihal gugatan aquo adalah Gugatan Wanprestasi atas Pelaksanaan Perjanjian Statement of Agreement No. 1 dan dalam positanya juga menguraikan beberapa perjanjian secara sendiri-sendiri yang telah disepakati diantaranya Master Development Agreement, Construction Contract, dan Management Agreement;-----
- 
- 5 Bahwa sebagaimana diketahui dalam tatanan praktek di Pengadilan Indonesia, gugatan Class Action dilakukan terhadap adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan orang yang jumlahnya sedemikian banyak (*numeros persons*) yang bisa puluhan ribu orang, bahkan bisa ratusan ribu orang dan/atau lebih, Dengan demikian gugatan aquo tidak memenuhi persyaratan gugatan



perwakilan kelompok karena hubungan hukum antara Penggugat (Wakil Kelompok dan masing-masing Anggota Kelompok) dengan Para Tergugat adalah adanya suatu Perjanjian (Statement of Agreement No. 1) dari wakil Kelompok dan dari setiap individu Anggota Kelompok dan masing-masing Perjanjian tersebut berdiri sendiri. Karena Penggugat mendalilkan adanya Wanprestasi terhadap Perjanjian aquo, maka gugatannya seharusnya dilakukan secara perorangan (setiap orang) menggugat setiap Perjanjian yang telah disepakati tersebut kepada Para Tergugat. Bukan dengan cara Class Action. Karenanya sudah sepatasnya gugatan aquo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

6 Bahwa gugatan aquo mendalilkan adanya Surat Kuasa antara Anggota Kelompok dengan Perwakilan Kelompok yang terdiri dari:-----

1 Chan Ai Linn (Mrs Pow Ai Lin).-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 10 Desember 2015.-----

2 Jose Luis Gasco Travesado.-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 19 Januari 2016.-----

3 Jurgén Hubertus Gerardus Johannes Swinckels.-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 29 Januari 2016.-----

4 Drs. Suryana Sofyan;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 10 Desember 2015;-----



5 Eric Rene  
 Tesson;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 27 Januari 2016;-----

6 Gordon John McArthur  
 Pirie;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 22 Januari 2016;-----

7 Daniel  
 Poliando;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 31 Desember 2015;-----

8 Jonathan Clay  
 Dunn;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 10 Desember 2015;-----

9 Alexandr  
 Kustovskii;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 15 Desember 2015;-----

10 Cheryl Ann  
 Beck;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 21 Desember 2015;-----

11 Minal Premsiri  
 Dhulashia;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 12 Desember 2015;-----



12 Erwin M

Groeneweg;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 28 Desember 2015;-----

13 Robert John

Jenkins;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 4 Januari 2016;-----

14 David Ernest

Jones;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 10 Desember 2015;-----

15 Dirk

Paulsen;-----

Berdasarkan Kuasa tertanggal 26 Januari 2016;-----

Karenanya gugatan aquo tidak memenuhi persyaratan sebagai gugatan Class Action sebagaimana amanat Pasal 4 PERMA No. 1 Tahun 2002 yang mengamanatkan Wakil Kelompok tidak dipersyaratkan memperoleh Surat Kuasa Khusus dari Anggota Kelompoknya. Karenanya sudah sepatasnya gugatan aquo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima serta memerintahkan agar pemeriksaan perkaranya dihentikan;-----

7 Bahwa gugatan aquo tidak memenuhi persyaratan sebagai gugatan Class Action karena anggota kelompok jumlahnya tidak banyak, yaitu hanya 15 orang. Sebagaimana yang diketahui dalam tatanan praktek di Pengadilan Indonesia, gugatan Class Action atas suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dilakukan karena jumlah anggota kelompok sedemikian banyak (*numeros persons*) yang bisa puluhan ribu orang, bahkan bisa ratusan ribu orang dan/atau lebih, sehingga

Hal. 47 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



tidaklah efektif dan efisien apabila gugatan dilakukan secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama dalam satu gugatan;-----

--

- 8 Bahwa kemudian, gugatan aquo juga sama sekali tidak menjelaskan secara rinci dan jelas mengenai definisi kelompok, tuntutan dan ganti kerugian yang dituntut oleh kelompok serta mekanisme atau tata cara pendistribusian ganti kerugian kepada seluruh Anggota Kelompok termasuk usulan tentang pembentukan tim atau panel yang membantu memperlancar pendistribusian ganti rugi, sehingga secara formal gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh sebuah Gugatan Class Action sebagaimana yang dimaksudkan dalam PERMA No. 1 Tahun 2002;-----
- 9 Bahwa dalam Gugatan aquo, Penggugat menyebutkan dirinya sebagai wakil kelompok dari Para Pemilik Villa. Ternyata dalam gugatan a quo Penggugat tidak menjelaskan secara jelas definisi anggota kelas (Para Pemilik Villa) seperti apa yang diwakilinya. Padahal masing-masing anggota kelas (Para Pemilik Villa) berbeda kewarga negaranya, perjanjian jual beli tanahnya, harga tanahnya, jenis dan ukuran villanya serta dalam pengelolaan villanya, sehingga tidak diketahui apakah anggota kelas (Para Pemilik Villa) tersebut memiliki kepentingan dan kesamaan di dalam tuntutan Class Action;-----
- 10 Bahwa Penggugat dalam gugatan aquo sama sekali tidak menjelaskan adanya kesamaan (*commonality*) antara wakil kelas (*class representatives*) dan anggota kelas (*class members*), karena tidak menjelaskan kesamaan fakta (*question of fact*) maupun hukum yang digunakan serta mendasari gugatan dimaksud (*question of law*). Penggugat sama sekali tidak menjelaskan secara rinci dan tepat definisi kelas (siapa wakil dan anggota kelas), apa yang terjadi bilamana kejadiannya,



dasar dan jenis tuntutan dari wakil dan anggota kelasnya. Penggugat hanya menjelaskan secara umum bahwa anggota kelasnya adalah para pemilik villa;-----

11 Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci dan nyata (riiel) kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai wakil kelas dan para anggota kelas (para pemilik villa) yang diwakilinya. Penggugat dalam gugatan aquo hanya melakukan penghitungan kerugian yang dialami masing-masing anggota kelompok secara global, tidak menjelaskan secara rinci kerugian-kerugian dari wakil kelompok dan masing-masing anggota kelompok. Ini bisa dipahami karena perkara aquo menghitung kerugiannya sulit (tidak mudah). Bahkan Penggugat menghitung kerugian yang tidak ada kaitannya dengan dasar gugatan Penggugat, karena wanprestasi yang dinyatakan Penggugat adalah terhadap pelaksanaan perjanjian Statement of Agreement No. 1. Sedangkan salah satu dasar menghitung kerugiannya adalah adanya harga investasi (harga pembelian) tanah dari masing-masing pemilik villa (ROI 6 % per tahun) sebagaimana dinyatakan di halaman 3 dan 4 perbaikan gugatan aquo. Jelas hal ini adalah 2 (dua) hal yang berbeda antara Perjanjian Statement of Agreement No. 1 dengan perjanjian jual beli tanah antara masing-masing pemilik villa (anggota kelas) dengan Tergugat II selaku pemilik tanah. Hal ini tentunya tidak memenuhi persyaratan ganti kerugian sebagaimana dimaksudkan dalam PERMA No. 1 Tahun 2002;-----

12 Bahwa Penggugat tidak memiliki kejujuran dan kesungguhan untuk melindungi kepentingan anggota kelompok yang diwakilinya, karena tidak lama setelah ditandatanganinya perjanjian Statement of Agreement No. 1, sudah ada rencana untuk tidak mematuhi Perjanjian tersebut. Sebagaimana email dari Garry Beck (suami pemilik villa Cheryl Ann Beck) kepada Penggugat dan para Pemilik villa (anggota kelas). Kemudian Garry Beck membuat Surat Pernyataan Permintaan

*Hal. 49 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps*



maaf atas kesalahannya tersebut kepada Para

Tergugat;-----

Sepatutnya Penggugat (wakil kelompok) mengingatkan dirinya sendiri dan/atau anggota kelompok (pemilik villa) untuk mematuhi perjanjian yang telah disepakati tersebut. Bukan malah mengingkarinya dengan segala macam alasan yang tidak berdasar;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat jelas tidak memenuhi persyaratan sebuah gugatan class action sebagaimana dimaksud PERMA No. 1 Tahun 2002. Oleh karena itu, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan Gugatan Penggugat tidak sah, karenanya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) serta memerintahkan agar pemeriksaan perkara ini dihentikan;-----

**C. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALAS HAK DAN KEDUDUKAN SEBAGAI LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO UNTUK MENGAJUKAN TUNTUTAN HUKUM;-----**

- 1 Bahwa Penggugat dalam gugatan aquo menyatakan sebagai Warga Negara yang bukan Warga Negara Indonesia yaitu sebagai Warga Negara Belanda. Begitu juga Anggota Kelasnya bukan Warga Negara Indonesia. Gugatan Class Action Penggugat aquo, juga dinyatakan Penggugat berkaitan dengan pembelian tanah, pembangunan villa dan Pengelolaan villa;-----
- 2 Bahwa tentang penguasaan hak atas tanah (hak milik), Undang-Undang telah mengamanatkan bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok

Agraria ;-----

-----

Pasal 9 ayat (1) (*kutipan*) :-----

*“Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2.”*

-----

Bahwa oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal karena hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;-----

Pasal 26 ayat (2) (*kutipan*) :-----

*“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang Warga Negara yang disamping Kewarganegaraan Indonesia mempunyai Kewarganegaraan Asing, atau kepada suatu Badan Hukum, kecuali ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik, tidak dapat dituntut kembali;-----*

- 3 Bahwa hukum memberikan hak-haknya kepada mereka yang mempunyai kepentingan hukum, dapat mengajukan tuntutan hak atau legitima persona

Hal. 51 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



standi in judicio. Kepentingan hukum itupun haruslah kepentingan yang dapat dipakai (*used*), kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum. Yurisprudensi MARI No. 294/K/Sip/1971 telah menafsirkan tentang kepentingan hukum sebagai adanya hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut tentunya adalah hubungan hukum antara para pihak yang berperkara itu sendiri dan/atau para pihak dengan obyek sengketanya. Oleh karena itu, Mahkamah Agung RI berpendapat, bila tidak ada kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima;-----

- 4 Bahwa dasar hukum yang dijadikan alas hak Penggugat untuk mengajukan gugatan aquo adalah terkait dengan adanya pembelian tanah oleh Penggugat (wakil kelompok dan anggota kelompok) yang akan dibangun villa dan dikelola secara komersil. Dengan demikian, jelas Penggugat tidak memiliki kepentingan yang cukup dan layak untuk bertindak dan berkedudukan sebagai legitima persona standi in judicio dalam perkara aquo. Oleh karena itu, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenaan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Para Tergugat mohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut;-----

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat dalam bentuk Class Action tidak sah, karenanya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----
- 2 Memerintahkan agar pemeriksaan perkara ini dihentikan;-----
- 3 Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

----- Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dalam pertimbangan putusan ini ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

----- Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat baik untuk dirinya sendiri maupun perwakilan dari Para Pemilik Villa sebagaimana dalam disebutkan diatas dalam pembelian dan pembangunan villa komersil pada kompleks LIV Bali yang terletak di Desa Kedonganan Jimbaran dengan Para Tergugat merasa dirugikan oleh Para Tergugat karena Para Tergugat wanprestasi sebesar Rp. 2.284.655.780,- (dua milyar dua ratus delapan puluh empat juta enam ratus lima puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dalam uang dollar Amerika Serikat sebesar US\$2.238.559,24,-(dua juta dua ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus lima puluh Sembilan Dollar Amerika Serikat dan dua puluh empat sen) dan dalam uang Euro, Uni Eropa sebesar E 46.200,- (empat puluh enam ribu dua ratus Euro Uni Eropa) ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2002 setiap pengajuan gugatan perwakilan kelompok maka haruslah diajukan dengan memenuhi tata cara Pengajuan dan persyaratan segala perwakilan kelompok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 dan pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun

Hal. 53 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## Tata Cara Pengajuan :

- Jumlah anggota kelompok sedemikian banyak sehingga tidak efektif dan efisien apabila gugatan dilakukan secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama dalam suatu gugatan ;-----
- Terdapat kesamaan fakta atau peristiwa dan kesamaan dasar hukum yang digunakan yang bersifat substansial, serta terdapat kesamaan tuntutan diantara wakil kelompok dengan anggota kelompok ;-----

## Persyaratan-persyaratan Formal :

- Memenuhi persyaratan formal surat guatan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata seperti diajukan pada Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relative (Rbg.) diberi tanggal dan ditanda tangani Penggugat atau kuasanya, identitas lengkap yang meliputi Nama dan Alamat lengkap Penggugat, Pandane at Petendi (dasar gugatan) dan petitum gugatan ;

- Identitas dan dalam gugatan Perwakilan kelompok berupa identitas lengkap (nama dan alamat wakil kelompok serta definisi kelompok secara rinci dan spesipik walaupun tanpa menyebut anggota kelompok satu



persatu) ;-----

-----

- Keterangan tentang anggota kelompok yang diperlukan dalam kaitan dengan kewajiban melakukan pemberitahuan ;

-----

- Mengemukakan secara jelas dan terperinci anggota kelompok yang teridentifikasi dan yang tidak teridentifikasi dalam posita ;-----

- Tumulat atau petitum tentang ganti rugi dikemukakan secara jelas dan rinci termasuk pendistribusian ganti rugi melalui anggota kelompok ;-----

----- Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan guatan Perwakilan Kelompok atau Class Actions menurut pasal 1 huruf a Perma Nomor 1 Tahun 2002 tentang gugatan Perwakilan Kelompok adalah suatu tata cara pengajuan gugatan dalam mana satu orang atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk diri sendiri dan sekaligus mewakili sekelompok orang jumlahnya banyak, yang mewakili kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002, Majelis Hakim terlebih dahulu akan melakukan pemeriksaan awal (Pretiminary Certifcotetest atau Preliminary Hearing) terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut apakah gugatan Penggugat telah memenuhi tata cara dan persyaratan gugatan Perwakilan Kelompok sesuai dengan ketentuan pasal 2 bab II Perma No. 1 Tahun 2002, sehingga dalam pemeriksaan

Hal. 55 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendahuluan Majelis Hakim akan memeriksa dan mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :-----

A Adanya kejujuran dan kesungguhan dalam melindungi anggota kelompok;

-----

B Anggota kelompok (class member) yang jumlahnya sangat banyak namun dapat didefinisikan/dideskripsikan secara jelas dan rinci serta spesifik (sehingga dapat dipastikan dan tidak kabur) ;-----

C Adanya kesamaan fakta atau dasar hukum ;-----

D Adanya kesamaan jenis tuntutan ;-----

----- Menimbang, bahwa dalam gugatan aqua menurut Majelis Hakim Penggugat sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur ataupun hal-hal yang menjadi dasar para wakil anggota layak untuk menyanggah sifat kejujuran dan kesungguhan untuk mengayomi kepentingan seluruh anggota kelompok secara bertanggung jawab ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat menyebutkan perwakilan para Pembeli Villa bekerja sama dan membangun Villa komersil pada kompleks LIV Bali di Desa Kedonganan sebanyak 16 (enam belas) orang tidak menuntut ganti rugi berdasarkan kepada Para Tergugat berdasarkan Statement of Agreement No. 1 dan Management Agreement tanggal 31 Desember 2013, menurut Majelis Hakim pihak Para Penggugat tidak mendefinisikan secara jelas dan rinci serta spesifik yang akan diwakilkan dalam gugatan perwakilan kelompok tersebut, dan Penggugat dalam gugatannya tidak memuat usulan tentang mekanisme atau tata cara mendefinisikan ganti kerugian kepada seluruh kelompok termasuk usulan tentang pembentukan tim atau panel yang membantu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperlancar pendistribusian ganti rugi sesuai dengan pasal 3 Perma Mahkamah Agung No. 1 tahun 2002 ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi kriteria yang dikatakan dalam pasal 2 dan 3 Perma Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2002 sebagai gugatan Perwakilan Kelompok, yaitu tidak dapat dibuktikan adanya kelompok yang jumlahnya banyak dapat didefinisikan secara rinci dan spesifik, Penggugat sebagai wakil kelompok tidak memenuhi kriteria memiliki kejujuran dan kesungguhan untuk memperjuangkan anggota kelompoknya, serta antara wakil kelompok tidak dipersyaratkan anggota kelompok adanya surat kuasa khusus dari anggota sesuai dengan pasal 4 Perma No. 1 tahun 2002, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak sah untuk diajukan sebagai gugatan perwakilan kelompok ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam pemeriksaan pendahuluan ini dinyatakan tidak sah diajukan sebagai gugatan perwakilan kelompok, maka berdasarkan pasal 5 Perma Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2002 gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak yang diajukan secara Perwakilan Kelompok (class actions) dan memerintahkan kepada Penggugat untuk menghentikan pemeriksaan perkara aquo ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perwakilan kelompok yang diajukan Para Penggugat tidak sah, maka segala biaya yang timbul dalam perkara dibebankan kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan dibawah ;

-----

Hal. 57 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Memperhatikan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini khususnya Perma Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2002 dan peraturan lain yang berlaku ;-----

## MENGADILI

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak sah dan tidak memenuhi syarat sebagai gugatan perwakilan kelompok (Class Action) ;-----
- 2 Menolak gugatan Penggugat yang diajukan secara perwakilan kelompok (Class Action) ;-----
- 3 Memerintahkan Penggugat untuk menghentikan perkara tersebut ;-----
- 4 Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.086.000,- (satu juta delapan puluh enam ribu rupiah) ;-----

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : Kamis, tanggal 21 Juli 2016, oleh kami : I GDE GINARSA, SH., sebagai Hakim Ketua, SUTRISNO, SH.MH., dan I KETUT SUARTA, SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 25 Juli 2016 diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh : I GUSTI BAGUS GINATRA, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat .-----

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

t.t.d.

t.t.d.

1. **SUTRISNO, SH.MH.**

**I GDE GINARSA, SH.**



t.t.d.

**2. IKETUT SUARTA, SH.,MH.**

Panitera Pengganti

t.t.d.

**IGUSTI BAGUS GINATRA, SH.**

**PERINCIAN BIAYA :**

1 Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2 Biaya proses .....	Rp. 50.000,-
3 Biaya Panggilan .....	Rp. 975.000,-
4 Biaya PNBPN .....	Rp. 20.000,-
5 Biaya Redaksi .....	Rp. 5.000,-
6 Biaya Materai .....	<u>Rp. 6.000,-</u>
J u m l a h .....	Rp.1. 086.000,-

(satu juta delapan puluh enam ribu rupiah).

**CATATAN:**

----- Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum terhadap putusan Sela Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 189/Pdt.G/2016/PN Dps. tanggal 25 Juli 2016 tersebut telah lewat, sehingga Putusan Sela tersebut sejak tanggal 9 Agustus 2016 telah mempunyai kekuatan hukum tetap; -----

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Hal. 59 dari 54 hal. Putusan Nomor 189/Pdt.G/2016/PN Dps



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

I Gusti Bagus Ginatra, SH.

Untuk salinan resmi  
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

I Ketut Sulendra, SH.  
Nip. 19571231 197603 1 0003

Catatan :

----- Dicatat disini, bahwa salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomer: 189/Pdt.G/2016/PN Dps. tanggal 25 Juli 2016, diberikan kepada dan atas permintaan Para Tergugat melalui kuasanya, bernama : MHD. A. Raja Nasution, SH., pada hari : Kamis, tanggal 18 Agustus 2016, dengan perincian biaya sebagai berikut :-----

- |   |                  |              |
|---|------------------|--------------|
| 1 | Upah tulis ..... | Rp. 16.200,- |
| 2 | Meterai .....    | Rp. 6.000,-  |
|   | Jumlah .....     | Rp. 22.200,- |

(dua puluh dua ribu dua ratus rupiah).