



P U T U S A N

No. 658 /Pdt.G/2014/PN.DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN

YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan Sela dalam perkara antara :

ADE CHAIRANI NURSYAFITRI, Umur 41 tahun, Warga Negara Indonesia, Pemegang KTP Nomor : 5104974711720002, beralamat di Br. Susut Desa Buahon, Kecamatan Payangan Kabupaten Gianyar, Bali Daam hal ini bertindak selaku Direktur PT. Baha, sebuah perusahaan berbadan hukum dan sekaligus sebagai Pemilk Hotel Ubud Hanging Garden yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya SEMUEL H.J URUILAL, ST dan BUTJE KAREL BERNARD,SH. Kesemunya Advokat di kantor hukum SEMUEL & Partners yang berkedudukan di jalan dukuh Sari, Perumahan Dukuh Sari Permai Blok II/17 A Denpasar telepon (0361) 725313 fax. (0361) 710492 berdasarkan Srat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2014 yang untuk selanjutnya disebut sebagai

Penggugat;-----

LAWAN :

PT. BALI RESORT & LEISURE COMPANY , Perusahaan Berbadan Hukum yang beralamat di Jimbaran Puri Bali Hotel (Belmond) alan Uluwatu

Hal 1 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DesaJimbaran, kabupaten badung, Bali yang untuk , selanjutnya disebut sebagai '-----

----- **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

Tentang duduknya perkara :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 September 2014 telah menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. TENTANG PARA PIHAK

1.1 PENGGUGAT adalah pemilik sekaligus Direktur dari PT Buah yang memiliki dan mengelola sebuah akomodasi pariwisata yang dikenal dengan hotel & PARTNERS Hanging Garden Ubud yang beralamat di Br. Susust, Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Bali;

1.2 TERGUGAT adalah penyewa yang mengelola management hotel Hanging Garden Ubud sampai pertanggal 11 November 2013

1.3 OBYEK SENGKETA adalah sejumlah uang pembayaran tamu/agent tamu yang menginap di hotel Hanging Garden Ubud pasca alih kelola dari Tergugat I ke Penggugat periode tanggal 12 November 2013 sampai dengan 5 April 2014 dimana pembayaran sudah dilakukan ke rekening Tergugat I jauh sebelum periode tamu menginap dan atau ketika tamu selesai menginap dengan alasan sudah membeli paket menginap diluar negeri sebelumnya dengan jumlah total sebesar

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

Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribu empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat)

2. TENTANG POKOK PERKARA

2.1 Bahwa Penggugat adalah pemilik hotel Hanging Garden Ubud sekaligus sebagai direktur utama dari PT.Buahan dengan dasar akta pendirian perusahaan No.41, yang dibuat dihadapan Notaris I Made Puryatma, SH;

2.2 Bahwa Penggugat dan Tergugat sebelumnya terikat perjanjian sewa menyewa hotel yang dikenal dengan Hotel Hanging Garden Ubud, Namun dalam perjalannya terjadi permasalahan dimana tergugat telah melakukan tindakan yaitu tidak melakukan pengolahan hotel Hanging Garden Ubud dengan baiksehingga sebagaimana perjanjian sewa di bawah tangan yang di buat dan ditandatangani di Bangkok, Thailand tanggal pada tanggal 30 April 2003.

2.3 Bahwa proses pengambil alihan pengelolaan hotel Hanging Garden Ubud yang di lakukan oleh Penggugat dari Tergugat pada tanggal 11 November 2013.

Dimana semua proses pelayanan tamu yang sudah memboking kamar sebelumnya dilayani dengan baik sesuai dengan standard pelayanan hotel Hanging Garden Ubud dibawah pengelolaan Penggugat walaupun pembayaran dari para tamu / agent tamu dilakukan sebelumnya ke rekening milik Tergugat;

Hal 3 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.4 Bahwa Penggugat awalnya menganggap Tergugat beritikad baik untuk mengembalikan semua pembayaran para tamu/ agent tamu yang menginap di hotel Hanging Garden periode tanggal 12 November 2013 sampai dengan 5 April 2014, namun sampai gugatan ini di ajukan Tergugat ternyata tetap bersikukuh untuk menguasai semua uang pembayaran tamu hotel Hanging Garden Ubud periode tanggal 12 November 2013 sampai dengan 5 April 2014 dengan jumlah total sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribuh empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat)

2.5 Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya sudah 2 kali mengajukan surat peringatan (somasi) yang ditujukan kepada Tergugat namun sampai gugatan ini diajukan Tergugat tetap tidak mau mengembalikan pembayaran

obyek sengketa kepada Penggugat;

2.6 Bahwa tindakan Tergugat yang ingin menguasai semua uang pembayaran tamu hotel Hanging Garden Ubud periode tanggal 12 November 2013 sampai dengan 5 april 2014 dengan jumlah total sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribuh empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat) pasca pengalihan pengelolaan dari Tergugat ke Penggugat jelas dan terang adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.7 Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang berbunyi **“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”**

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam muatan pasal 1365 KUHPerdata itu sendiri merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam halnya perbuatan melawan hukum yaitu :

- a Adanya tindakan yang melawan hukum;
- b Ada kesalahan pada pihak yang melakukan dan
- c Ada kerugian yang diderita

Bertitik tolak dari uraian diatas dapat diketahui Pasal 1365 KUHPerdata mewajibkan orang yang melakukan melawan hukum dan karena kesalahannya merugikan ganti kerugian;

2.8 Bahwa atas tindakan Tergugat menguasai uang pembayaran patra tamu/ agent tamu yang menginap di hotel Hanging Garden Ubud periode tanggal 12 November 2013 sampai dengan 5 April 2014 dengan jumlah total sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribu empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat) merupakan tindakan melawan hukum Karena Tergugat tidak lagi melakukan tugasnya sebagai pengelola sehingga tidak berhak menerima pembayaran tersebut dan yang berhak adalah Penggugat karena penggugat per tanggal 11 November 2013 sudah melakukan kewajibannya kepada para tamu yang menginap dihotel Hanging Garden Ubud untuk melayani kebutuhan para tamu menginap;

Hal 5 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.9 Bahwa dengan di tahannya pembayaran dari para tamu menginap di hotel Hanging Garden Ubud periode tanggal 12 November 2013 sampai dengan 5 April 2014 dengan jumlah total sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribu empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat) ditambah kerugian keuntungan dari suku bunga bank rat-rat sebesar 1% (satu persen) per bulan apabila uang tersebut ada di dalam rekening Penggugat;

2.10 Bahwa atas **tindakan melawan hukum dari Tergugatdegan menahan dan menguasai pembayaran para tamu hotel Hanging Garden Ubud periode tanggal 12 November 2013 sampai dengan 5 April 2014** dengan jumlah total sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribu empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat) maka Penggggat mengalami kerugian sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribu empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat) mengakibatkann kerugian dari Penggugat sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- a. Atas uang yang dikuasai dengan melawan hukum sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribu empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat

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

Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat)

- b. Atas potensi keuntungan dari suku bunga bank rata-rata 1% (satu persen) perbulan sebesar Rp.15.369,990,- (lima belas juta tiga ratus enam puluh Sembilan ratus Sembilan puluh rupiah) dan USD 26,85 (dua puluh enam point delapan lima dollar Amerika Serikat) dengan perhitungan sejak bulan April 2014 maka sampai gugatan ini diajukan sudah berjalan 5 (lima) bulan jadi kerugian atas potensi keuntungan dari suku bunga bank total sebesar Rp.76.849.950,- (tujuh puluh enam juta delapan ratus empat puluh Sembilan ribu Sembilan ratus lima puluh rupiah) dan USD 134,25 (seratus tiga puluhempat point dua puluh lima Dollar Amerika Serikat)

Jadi total kerugian materil sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribuh empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat)

Kerugian Inmaterial : atas semua permasalahan yang timbulkan oleh Tergugat terhadap Penggugat yang menghabiskan banyak waktu, tenaga dan pemikiran selama proses berperkara, sehingga sudah sepatutnya Tergugat jugadibebankan kerugian inmateriil yang timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, melalui Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian inmateriial sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah);

- 2.11 Bahwa untuk menjamin dibayarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat maka Penggugat mohon kepada yang Mulia hakim untuk menyatakan sita jaminan dalam

Hal 7 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, yakni : Tanah dan bangunan serta asset JIMBARAN PURI BALI HOTEL (BELMOND), terletak di jl. Uluwatu, desa Jimbaran, kabupaten Badung, Propinsi Bali, berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya maksud atau menurut hukum dianggap harta tetap;

2.12 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat aquo didasarkan pada alasan hukum yang kuat serta landasan bukti-bukti otentik yang tidak mungkin dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk meyakini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (**uit voorbar bij voorraad**).

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan yuridis tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Penggugat adalah pemilik dan pengelola yang sah hotel Hanging Garden Ubud sejak tanggal 11 November 2013;
3. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyimpan dan menguasai; pembayaran dari para tamu menginap di hotel Hanging Garden Ubud periode tanggal 12 November 2013 samapai dengan 5 April 2014 dengan jumlah total sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribuh empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat

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

Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat)

4. Menghukum Tergugat secara bersama-sama untuk membayar ganti kerugian materiil dan inmateriil yang diderita oleh Penggugat sebagai berikut
 - a. Kerugian Material sebesar Rp.1.536.990.426,54 (satu milyar limaratus tigapuluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribuh empat ratus dua puluh enam point limapuluh empat Rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat)
 - b. Kerugin Inmateriial sbesar Rp.2.000.000.000,- (dua Milyar rupiah)
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservator beslag) dalam perkara ini, yakni: Tanah dan bangunan serta asset JIMBARAN PURI BALI HOTEL (BELMOND, terletakd jl. Uluwatu, desa Jimbaran Kabupaten Badung, propinsi Bali. Berikut sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya maksud atau menurut hukum dianggap harta tetap;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verset, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan : Pihak Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya : SEMUEL H.J URUILAL, ST dan BUTJE KAREL BERNARD,SH. Kesemunya Advokat di kantor hukum SEMUEL & Partners yang berkedudukan di jalan dukuh Sari, Perumahan Dukuh Sari Permai Blok II/17 A Denpasar telepon (0361) 725313 fax. (0361) 710492 berdasarkan Srat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2014 ; sedangkan

Hal 9 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat datang mengadap diwakili kuasa hukumnya : AGUS SAMIJAYA, SH.,MH. , DEWA ALIT SUNARYA,SH. , IKA NEDY WAHYUDI,SH., BAMBANG WALUYO JATI,SH., M. WIMAN WIBISANA,SH.,MH. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 September 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 02 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan sungguh-sungguh berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui mediasi sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2008 dengan menunjuk PUTU GDE HARADI,SH.,MH .- Hakim Pengadilan Negeri Denpasar selaku hakim mediator, namun usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, berdasarkan surat keterangan dari mediator tertanggal 29 Desember 2014 kemudian sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Bahwa sebagaimana didalihkan Penggugat, antara Penggugat dengan Tergugat sebelumnya telah terikat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Hotel dan digunakan Tergugat sebagai tempat usaha jasa akomodasi wisata / hotel yang kemudian dikenal dengan “ Ubud Hanging Gardens “ sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement) tertanggal 30 - 4 - 2003 (tiga puluh April dua ribu tiga) yang untuk selanjutnya Tergugat sebut dengan “ **PERJANJIAN** “.
- 2) Bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat **bukanlah perjanjian kerjasama pengelolaan jasa akomodasi wisata / hotel** melainkan hanya perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan.

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

Sehingga pengelolaan dan operasional hotel merupakan murni sebagai usaha milik Tergugat. Dan tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat, kecuali mengenai adanya kewajiban Penggugat untuk mengurus perijinan yang diperlukan Tergugat.

- 3) Bahwa jangka waktu sewa Perjanjian tersebut adalah selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan masa sewa dihitung sejak tanggal beroperasinya hotel yakni pada Juli 2005 sehingga perjanjian tersebut baru akan berakhir pada tanggal 30 April 2030 (*vide* : *ketentuan pasal 4 ayat 4.1 Perjanjian Sewa*).
- 4) Bahwa pada saat Tergugat sedang menjalankan hak sewa atas tanah dan bangunan tersebut sebagai tempat usaha jasa akomodasi wisata, pada tanggal 11 November 2013, Penggugat tanpa alasan yang jelas dan melawan hukum telah mengambil alih paksa operasional hotel yang disewa dan dikelola Tergugat.
- 5) Didalam perjanjian a quo yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat telah disepakati dan ditegaskan bahwa apabila terjadi perselisihan / sengketa yang terkait dengan perjanjian a quo atau dengan perjanjian-perjanjian lain yang terkait dengan perjanjian a quo, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan penyelesaiannya di Lembaga Arbitrase **The Singapore International Arbitration Center (SIAC) di Singapore** (*vide* : *pasal 14 Perjanjian Sewa*).
- 6) Bahwa perselisihan atas pelaksanaan isi PERJANJIAN saat ini masih sedang diperiksa oleh Lembaga Arbitrase **The Singapore International Arbitration Center (SIAC) di Singapore**.

Hal 11 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun terhadap gugatan Penggugat dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut

I. DALAM KONVENSI.

1. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. **PENGADILAN NEGERI DENPASAR TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA PERKARA A QUO MEMILIKI KETERKAITAN DENGAN SENGKETA PERJANJIAN POKOK / INDUK YANG TELAH MENJADI KEWENANGAN LEMBAGA ARBITRASE THE SINGAPORE INTERNATIONAL ARBITRATION CENTER (SIAC) UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILINYA.**

Bahwa, berdasarkan “ **Perjanjian** “ yang telah dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat tertanggal 30 April 2003 didalam

ketentuan “ pasal 14 Perjanjian “ pada bagian Arbitrase ditegaskan sebagai berikut :

Article 14 :

ARBITRATION

- 14.1 *Any dispute between the Parties arising out of this Agreement or any of the related agreements which cannot first be settled by the President Directors of the LESSOR and the LESSEE within ninety (90) days of either Party requesting in writing a meeting to settle the relevant dispute, shall be submitted to binding arbitration in Singapore at the Singapore International Arbitration*

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

Center ("SIAC") or elsewhere as agreed by the Parties under the rules for Arbitration of the SIAC In force at such time and In accordance with the provision of this Article 14. The arbitration panel shall consist of three (3) arbitrators, one (1) chosen by the complainant, one (1) chosen by the respondent and a chairman chosen by the arbitrators named by the complainant and the respondent.

2 *The Parties expressly agree that:*

a) *the arbitration tribunal shall decide the matter as expeditiously as possible, and the arbitration shall be complete and the decision issued by the arbitrators no later than twelve (12) months after the date of commencement of the arbitration proceedings (being the date of service of the complaint by the party initiating the arbitration), unless the arbitration panel finds good cause to permit an extension of the time for completion.*

b) *the arbitrators shall only reach their decision by applying strict rules of law to the facts and shall not purport to*

resolve any dispute ex aequo et bono.

the arbitration shall be conducted in the English language;

c) *any decision of the arbitration tribunal shall be final, binding and incontestable and no Party shall dispute or question the decision of the arbitration tribunal before any judicial authority in the Republic of Indonesia or elsewhere.*

Hal 13 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



d) each Party shall bear the expenses, such as traveling, meals and lodging expenses, which It incurs in connection with the arbitration. The fees and expenses of the arbitrating entity and other related expenses shall be borne by the losing Party unless otherwise determined by the arbitrating entity.

2 Pending the submission to arbitration and thereafter until the arbitration tribunal issues its decision, each Party shall, except in the event of expiration, termination or failure by any of the other Parties to obey or comply with a specific order or decision of the arbitration tribunal, continue to perform all of its obligations under this Agreement without prejudice to a final adjustment in accordance with the said award."

Terjemahan dalam Bahasa Indonesia :

"Pasal 14

ARBITRASI

14.1 Perselisihan yang timbul diantara para pihak yang muncul dari Perjanjian ini atau perjanjian lain yang terkait yang tidak dapat diselesaikan oleh Para Presiden Direktur pihak YANG MENYEWAKAN dan pihak PENYEWA dalam waktu sembilan puluh (90) hari sejak salah satu Pihak mengajukan permintaan pertemuan secara tertulis untuk menyelesaikan perselisihan yangterkait, wajib diajukan ke lembaga arbitrase di Singapura yang bersifat mengikat, di Singapore International Arbitration Center ("SIAC") atau tempat lain sebagaimana disetujui oleh Para Pihak berdasarkan Rules for Arbitration of SIAC yang berlaku pada saat



tersebut dan menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 14 ini.

Dewan arbitrase akan terdiri dari tiga (3) orang arbitrator, satu (1) arbitrator orang ditunjuk oleh Pemohon, satu (1) orang arbitrator dipilih oleh Para Termohon dan satu (1) orang arbitrator lagi dipilih oleh para arbitrator yang dipilih oleh Pemohon dan Para Termohon.

14.2 Para pihak secara nyata telah setuju bahwa:

- a) Sidang arbitrase akan memutuskan perkara secepat mungkin, dan arbitrase akan diselesaikan dan keputusan yang dikeluarkan oleh para arbitrator tidak lebih daripada dua belas (12) bulan setelah tanggal permulaan gugatan arbitrase (yang merupakan tanggal pengajuan pengaduan oleh pihak yang memulai arbitrase), kecuali jika dewan arbitrase mendapatkan alasan yang patut untuk memperpanjang waktu penyelesaiannya.
- b) Para arbitrator hanya akan mencapai keputusan mereka dengan menerapkan peraturan-peraturan hukum yang ketat atas fakta-fakta dan tidak akan berupaya untuk menyelesaikan perselisihan berdasarkan prinsip *ex Arbitrator Daruratquo at bono*.
- c) Arbitrase akan dilaksanakan dalam bahasa Inggris;
- d) Keputusan dari sidang arbitrase bersifat tidak dapat diganggu gugat, mengikat dan pihak manapun tidak boleh mempertengkarkan atau mempertanyakan keputusan sidang



arbitrasi dihadapan pihak berwenang hukum manapun di Republik Indonesia atau di tempat lain.

e) Masing-masing pihak wajib menanggung biaya, seperti biaya perjalanan, makan, dan penginapan, yang timbul sehubungan dengan arbitrase tersebut. Biaya dan ongkos pihak yang mengajukan arbitrase serta biaya-biaya terkait lainnya wajib ditanggung oleh Pihak yang kalah, kecuali jika ditentukan lain oleh pihak yang mengajukan arbitrase.

14.3 Sebelum dan sesudah penyerahan arbitrase dan sesudahnya hingga sidang arbitrase mengeluarkan keputusannya, masing-masing Pihak wajib untuk menjalankan semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian tanpa merugikan penyesuaian akhir menurut pemenang perkara arbitrase, kecuali karena habis masa berlaku, pengakhiran atau kegagalan Pihak lain untuk mematuhi atau menuruti suatu keputusan atau perintah dari sidang arbitrase.

2. Berpedoman pada ketentuan BAB I KETENTUAN UMUM, pasal 1 ayat

(3) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat mengenai klausula Penunjukan Lembaga Arbitrase kedalam suatu perjanjian tertulis sebagai lembaga penyelesaian perselisihan disebut dengan “ **PERJANJIAN ARBITRASE** ”

3. Bahwa “ **PERJANJIAN ARBITRASE** ” sebagaimana dituangkan pihak Penggugat dan Tergugat didalam “ Perjanjian Sewa “ (Lease Agreement) adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa substansi pokok gugatan perkara a quo jelas-jelas memiliki keterkaitan dan hubungan dengan sengketa Perjanjian pokok / induk yakni sengketa atas dilanggarnya pelaksanaan “ **Perjanjian** “ oleh Penggugat yakni diambil alihnya operasional hotel secara paksa dan melawan hukum oleh Penggugat.
5. Bahkan sengketa terjadinya pengambil alihan paksa operasional hotel Ubud Hanging Gardens yang dikelola Tergugat oleh Penggugat yang disertai tuntutan / gugatan ganti rugi yang diajukan Tergugat kepada Penggugat akibat terjadinya pengambil alihan paksa Operasional Hotel Ubud Hanging Gardens oleh Penggugat tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan sengketa “ **Perjanjian Pokok atau Perjanjian Induk** “ yang saat ini sedang ditangani dan diperiksa **Lembaga Arbitrase Singapore International Arbitration Center (SIAC)** . Dengan demikian sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar secara kompetensi menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
6. Terlebih, terhadap pemeriksaan sengketa perjanjian dan pengambil alihan operasional hotel oleh Penggugat pada Lembaga Arbitrase Singapura (SIAC) tersebut pada tanggal 23 Desember 2013, SIAC telah mengeluarkan **putusan sela** yang dikenal dengan putusan “ **Ad Interim** “ yang pada intinya berisi “ **Larangan atau pencegahan kepada PARA PIHAK** khususnya Penggugat agar tidak mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Denpasar dan mewajibkan Penggugat untuk

Hal 17 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan segala upaya untuk menghentikan gugatan Perdata tersebut sampai adanya putusan perkara dari Lembaga Arbitrase tersebut ”.

7. Selain itu, dalam sengketa yang terkait dengan “ KEABSAHAN PERJANJIAN “ yang diajukan Penggugat dalam perkara sebelumnya yakni perkara Nomor : **733 / Pdt.G / 2013 / PN.Dps** tanggal 7 November 2013 Pengadilan Negeri Denpasar juga telah menjatuhkan amar putusan yang isinya menyatakan bahwa “ ***Secara Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan tidak berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo*** “. **Sehingga sangat tidak patut jika Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara a quo memutus lain dengan putusan Pengadilan Negeri Denpasar sebelumnya.**

8. Bahwa dasar pengakuan dan pemberlakuan pelaksanaan putusan Lembaga Arbitrase baik Lembaga Arbitrase Nasional maupun Lembaga Arbitrase Internasional di negara dan sistem peradilan kita adalah sebagai berikut :

- a) **Keputusan Presiden No. 34 Tahun 1981**, dimana berdasarkan Keputusan Presiden tersebut Pemerintah Indonesia telah mengesahkan (meratifikasi) “ Convention On the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards “ disingkat New York Convention (1958) yaitu konvensi **Tentang Pengakuan Dan Pelaksanaan Putusan Arbitrase Luar Negeri** yang diadakan pada tanggal 10 Juni 1958 di New York yang diprakarsai oleh PBB.

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)



b) **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) No. 1 Tahun 1990.** Selanjutnya dengan disahkan dan diratifikasinya Konvensi New York oleh Negara Indonesia berdasarkan Keputusan Presiden No. 34 Tahun 1981 tersebut, **Mahkamah Agung RI** telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) tentang Tata Cara Pelaksanaan Putusan Arbitrase Asing pada tanggal 1 Maret 1990 dan berlaku sejak tanggal dikeluarkan.

c) **Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.** Dimana didalam ketentuan **pasal 3** undang-undang tersebut ditegaskan :

Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam Perjanjian Arbitrase “.

d) Selanjutnya didalam **pasal 11 ayat (2) Undang-Undang No. 30 tahun 1999** tersebut juga ditegaskan sebagai berikut :

“ Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan didalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini “.

e) Bahkan secara tegas **Mahkamah Agung RI** didalam Rapat Kerja Nasional (**RAKERNAS MA RI**) tanggal 18 s/d 22 September 2005 di Denpasar Bali telah membuat kesepakatan secara bulat



dan tegas yang dituangkan kedalam “ **PETUNJUK TEKNIS YUDISIAL** “ yang isinya antara lain menegaskan :

“ *Pengadilan Negeri atau Umum dan Pengadilan Tinggi (judex factie) tidak berwenang untuk mengadili suatu perkara yang para pihaknya telah terikat dalam “ Perjanjian Arbitrase “ walaupun perkara tersebut didasarkan pada dalil “ **Gugatan Melawan Hukum**”.*

9. **Faktanya**, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk saling mengikatkan diri kedalam “ **Perjanjian Arbitrase** “. Dan proses pemeriksaan perkara di Lembaga Arbitrase sedang berlangsung, dengan demikian Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak ikut campur tangan dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase. Hal tersebut merupakan bagian dari **Prinsip atau Asas “ Limited Court Involvement.** “

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat menolak seluruh dalih Penggugat, terkecuali yang secara tegas Tergugat akui kebenarannya secara tertulis.
2. Bahwa Tergugat membenarkan dalil posita gugatan Penggugat angka 2.2 yang intinya berisi “**Pernyataan dan pengakuan Penggugat secara tegas**“ tentang adanya “ Perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan (Lease Agreement) tertanggal 30 April 2003 antara Penggugat dengan Tergugat, yang Tergugat gunakan untuk usaha jasa akomodasi wisata (hotel).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat adalah perjanjian tentang sewa menyewa tanah dan bangunan hotel disertai kewajiban Penggugat mengurus segala perijinan yang diperlukan bagi operasionalisasi hotel oleh Tergugat dan perjanjian tersebut sama sekali bukan perjanjian kerjasama operasionalisasi hotel. Dengan kata lain Tergugatlah yang memiliki hak penuh atas operasioanalisasi hotel tersebut.
4. Sehingga perbuatan Penggugat mengambil alih operasionalisasi hotel secara sepihak tanpa alasan hukum yang jelas, tanpa didasari oleh adanya putusan lembaga yang berwenang ataupun atas adanya perintah Pengadilan dengan menggunakan sekelompok orang bayaran yang diduga preman disaat masa hak sewa yang dimiliki Tergugat masih berlangsung hingga tahun 2030 selain melanggar isi perjanjian juga secara nyata merupakan perbuatan melawan hukum. Padahal seluruh kewajiban Tergugat sebagai penyewa tanah dan bangunan telah Tergugat penuhi.
5. Bahwa sebenarnya Tergugat bisa saja melakukan hal yang sama untuk mengambil alih kembali operasional hotel karena sesuai Perjanjian Hak Sewa Tergugat masih berlaku sampai tahun 2030 dan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat bukan perjanjian kerjasama pengelolaan hotel. Namun sebagai pihak yang taat hukum terhadap isi Perjanjian, maka Tergugat lebih baik melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan atas Perbuatan Penggugat tersebut kepada “ Lembaga Arbitrase SIAC “ di Singapore sebagaimana telah diperjanjikan didalam “ Perjanjian

Hal 21 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. "Tergugat dengan tegas membantah dalih Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan pengelolaan hotel dengan baik. Karena selain **Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk menilai baik tidaknya pengelolaan hotel yang dilakukan Tergugat**, dalih Tergugat tersebut sama sekali tidak berdasar dan mengada-ada karena dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut :
- Perjanjian Tergugat dengan Penggugat bukan perjanjian pengelolaan hotel.
 - Selama ini Tergugat telah memenuhi kewajiban Tergugat sebagai penyewa tanah dan bangunan kepada Penggugat. Baik mengenai pembayaran uang sewa maupun kewajiban lainnya.
 - Selama Tergugat mengelola hotel, pelayanan yang dilakukan Tergugat selalu memberikan kepuasan pada tamu (customer) yang menginap di hotel Tergugat dan para tamu pun merasa sangat puas dengan pelayan yang diberikan. Hal ini terbukti bahwa ocupansi (tingkat hunian) hotel selalu tinggi.
 - Selama hotel di kelola Tergugat, Tergugat selalu dapat melaksanakan kewajibannya baik kewajiban terhadap karyawan, masyarakat setempat maupun pemerintah terbukti hotel " Ubud Hanging Gardens " mendapat penghargaan sebagai hotel yang baik dalam pengelolaan administrasinya, tertib dan taat dalam pembayaran pajak dan retribusi serta mendapat urutan terbesar sebagai Hotel pembayar pajak di Kabupaten Gianyar saat itu.
7. Bahwa benar, para tamu yang menginap di hotel sebelum dan saat hotel diambil alih secara paksa Penggugat adalah para tamu milik Tergugat,

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

mereka telah memesan atau membooking hotel jauh sebelum hotel diambil paksa Penggugat, bahkan pada saat operasional hotel diambil paksa oleh Penggugat-pun ada juga para tamu yang masa menginapnya masih panjang dan belum selesai. Sehingga para tamu baik yang baru memesan atau membooking, maupun tamu yang telah menginap pada saat operasional hotel diambil alih paksa Penggugat adalah tamu milik Tergugat. Yang menginap di hotel yang Tergugat kelola dengan promosi, dan kerja keras Tergugat yang Tergugat bangun dengan menggunakan jaringan kerja / agent milik Tergugat. Dengan demikian segala hal dan keuntungan yang diambil dari tamu-tamu Tergugat tersebut adalah sah menjadi hak Tergugat.

8. Bahwa namun disaat hasil kerja keras Tergugat dalam membangun dan mempromosikan hotel, dengan memberikan berbagai pelayanan terbaik agar dikenal di manca negara dibantu oleh jaringan kerja Tergugat yang tersebar disetiap negara sudah mulai membuahakan hasil, secara tiba-tiba tanpa alasan hukum yang jelas pengelolaan hotel diambil alih Penggugat secara melawan hukum. Dengan motif yang sangat jelas yakni Penggugat ingin menguasai pengelolaan hotel yang sudah maju dikelola Tergugat. **Padahal perjanjian antara Tergugat dan Penggugat bukanlah perjanjian kerjasama pengelolaan hotel.**
9. Tergugat menolak dalih Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat ingin menguasai pembayaran tamu hotel Hanging Gardens Ubud sebagaimana dialihkan Penggugat dalam posita angka 2.4. Karena sebagaimana telah Tergugat jelaskan dalam jawaban angka 7 (tujuh), para tamu yang menginap di hotel " Ubud Hanging Gardens " yang pasca

Hal 23 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



pengambil alihan paksa namanya kemudian dirubah oleh Penggugat menjadi “ Hanging Gardens Ubud “ adalah para tamu yang telah memesan hotel dan telah menginap di hotel melalui Tergugat pada saat hotel masih dikelola Tergugat. Dan itu adalah merupakan hak Tergugat.

10. Bahwa sebaliknya jika saat itu, Penggugat tidak melakukan pengambil alihan paksa operasional hotel secara melawan hukum disaat hak sewa Tergugat atas tanah dan bangunan hotel masih berlangsung, tentu sudah seharusnya keuntungan dari operasional hotel yang telah Tergugat bangun dengan kerja keras dan susah payah tersebut sampai saat ini pengelolaannya masih dikelola Tergugat dan keuntungannya tentu dinikmati Tergugat. Jadi sebenarnya justru sebaliknya akibat perbuatan Penggugat tersebut Tergugat mengalami kerugian yang sangat besar baik dari potensi keuntungan atas pengelolaan hotel yang diambil alih paksa dan dikuasai Penggugat maupun atas biaya pembelian inventaris hotel, biaya promosi selama hotel berjalan 8 tahun, biaya pengurusan perijinan dan biaya- biaya lain yang selama ini telah Tergugat keluarkan untuk membayar operasionalisasi hotel tersebut.

11. Dengan tegas Tergugat membantah dan menolak dalih Penggugat yang mendalihkan bahwa Tergugat telah melakukan “ Perbuatan Melawan Hukum “ dan menggunakan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara / BW sebagai dasarnya, karena faktanya justru Peggugatlah yang telah melakukan “ Perbuatan Ingkar Janji “ dan telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum“. Sebab apapun alasannya, perbuatan Penggugat mengambil alih paksa operasional hotel yang dikelola Tergugat disaat masa hak sewa tanah dan bangunan yang dimiliki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat masih berlangsung dan baru akan berakhir tahun 2030 dengan cara-cara premanisme, menggunakan sekelompok orang berbadan kekar dan dilakukan tanpa adanya putusan hukum yang sah dan telah berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan maupun dari instansi berwenang lainnya adalah nyata-nyata merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

Jadi sangat tidak beralasan hukum dalih Penggugat yang menyatakan Tergugat dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan hukum.

12. Tergugat dengan tegas menolak dan membantah dalih Penggugat pada posita angka 2.8 yang mendalihkan bahwa Tergugat tidak berhak menguasai pembayaran tamu yang menginap di hotel Ubud Hanging Gardens periode dari tanggal 12 November 2013 sampai dengan 5 April 2014 sebesar Rp. 1.536.990.426,54,- (satu milyar limaratus tiga puluh enam juta sembilan ratus sembilan puluh ribu empat ratus duapuluh enam point lima puluh empat rupiah) dan USD 2.685 (dua ribu enam ratus delapan puluh lima dollar Amerika) dengan didasari alasan “ *Tergugat tidak lagi melakukan tugasnya sebagai pengelola hotel sehingga tidak berhak menerima pembayaran tersebut dan yang berhak adalah Penggugat* “.

Dalih Penggugat tersebut sama sekali tidak beralasan hukum karena

- 1) Para tamu yang menginap dan memesan hotel pada periode tersebut adalah para tamu dari agent yang telah melakukan perjanjian / kontrak kerjasama dengan Tergugat. Sebelum operasional hotel diambil alih paksa oleh Penggugat.

Hal 25 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



- 2) Bahkan para tamu tersebut sebelumnya telah membayar Down Payment (DP) atau pembayaran hotel kepada Tergugat .
- 3) Tidak bisanya Tergugat mengelola hotel tersebut bukan dikarenakan Tergugat lalai dan atau meninggalkan tanggung jawab sebagai pengelola hotel yang baik, namun dikarenakan pengelolaan dan operasional hotel diambil alih paksa secara melawan hukum oleh Penggugat.
- 4) Bahwa sampai saat ini gugatan atas perbuatan pengambil alihan paksa operasional hotel beserta tuntutan kerugian akibat perbuatan Penggugat tersebut sedang Tergugat lakukan di **Lembaga Arbitrase Singapore International Arbitration Center (SIAC)**. Dan saat ini sedang menunggu putusan dari lembaga tersebut.

Sehingga dalih Penggugat tersebut sangat tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak.

13. Bahwa Tergugat menolak tegas dalih Penggugat mengenai segala dalih kerugian yang dialami Penggugat. Karena selain dalih-dalih kerugian tersebut tidak berdasar, juga gugatan sengketa yang diajukan Tergugat atas pengelolaan hotel, pengambil alihan paksa operasional hotel oleh Penggugat serta tuntutan kerugian yang dialami Tergugat saat ini justru sedang diproses **Lembaga Arbitrase Singapore International Arbitration Center (SIAC)**.
14. Tergugat memohon majelis menolak permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan serta aset Jimbaran Puri Bali Hotel (BELMOND) yang terletak di Jalan Uluwatu Jimbaran. Karena selain permohonan tersebut



tidak didasari alasan hukum yang jelas juga dikarenakan tanah dan bangunan yang dimohonkan jaminan yang saat ini dikelola oleh Tergugat sebagai usaha akomodasi wisata adalah bukan milik Tergugat dan merupakan hasil sewa dari pihak lain sama seperti sewa menyewa tanah dan bangunan seperti yang Tergugat lakukan dengan Penggugat. Yang Tergugat kelola dengan nama hotel “ Ubud Hanging Gardens “.

Berdasarkan uraian Tergugat tersebut diatas, maka sudah sepatutnya seluruh permohonan Penggugat tersebut DITOLAK MAJELIS.

II. DALAM REKONVENSI

1. Perlu Penggugat tegaskan apa yang penggugat uraikan pada bagian konvensi merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi ini.
2. Sebagaimana didalihkan Tergugat dalam posita angka 2.2 gugatan Tergugat, memang benar antara **Penggugat** (*Tergugat dalam konvensi*) dengan **Tergugat** (*Penggugat dalam Konvensi*) telah membuat dan menandatangani kesepakatan dalam bentuk “ **Perjanjian Sewa Menyewa** “ (Lease Agreement) yang untuk selanjutnya Penggugat sebut dengan “ **PERJANJIAN** “ yang ditandatangani pada tanggal 30 April 2003. Dimana dalam perjanjian tersebut Penggugat berkedudukan sebagai Penyewa dan Tergugat sebagai Pemberi Sewa (Yang Menyewakan) atas tanah dan bangunan.

Hal 27 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa masa sewa yang disepakati dalam “ Perjanjian “ adalah selama 25 (dua puluh lima) tahun yang dimulai sejak tanggal pembukaan resort / hotel (resort / hotel baru dibuka pada bulan Juli tahun 2005) sehingga masa sewa baru akan berakhir pada bulan Juli tahun 2030 (vide : Pasal 4 ayat 4.1 Perjanjian sewa).
4. Bahkan pengakuan tentang adanya “ Perjanjian “ antara Penggugat dengan Tergugat tersebut oleh Tergugat telah pula ditegaskan dan dituangkan kedalam Akta “ PERUBAHAN DAN PENEKASAN KEMBALI SEWA MENYEWA TANAH “ Nomor : 1 Tanggal 2 Mei tahun 2005, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT N.W. Sukarmini, SH, Notaris dan PPAT di Kabupaten Gianyar. Sehingga oleh karenanya “ Perjanjian “ tersebut sah dan mengikat. Terlebih perjanjian tersebut telah berjalan selama kurang lebih **8 (delapan)** tahun serta seluruh kewajiban Penggugat telah Penggugat penuhi sesuai dengan “ Perjanjian “.
5. Selain itu Penggugat juga memiliki andil turut mengeluarkan biaya dalam proses konstruksi pembangunan hotel “ Ubud Hanging Gardens “ antara tahun 2003 - 2005 yang nilainya kurang lebih senilai Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).
6. Bahwa, dalam perjanjian tersebut telah disepakati pula pihak Tergugat memiliki kewajiban mengurus seluruh perijinan yang diperlukan untuk operasional hotel.
7. Bahwa, sejak beroperasinya “Ubud Hanging Gardens” pada bulan Juli tahun 2005, Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya

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

dengan baik sesuai dengan isi Perjanjian Sewa (Lease Agreement).

Bahkan Penggugat terkadang harus mengeluarkan kewajiban tambahan terhadap hal-hal yang sebenarnya tidak diperjanjikan dalam perjanjian, seperti contoh : Penggugat akhirnya harus menanggung beban biaya balik nama perijinan dari atas nama para nominee Tergugat saat akan dilakukannya perpanjangan perijinan, yang akan dibalik nama ke atas nama Tergugat.

8. Bahwa, pada tahun 2005 sebagai hotel yang baru berdiri Penggugat harus bekerja keras untuk mengenalkan dan memasarkan hotel “ Ubud Hanging Gardens “ kepada masyarakat (turis) mancanegara agar mau datang dan menginap di Ubud Hanging Gardens, untuk itu Penggugat juga tidak sedikit mengeluarkan biaya baik untuk promosi, maupun kegiatan lainnya yang berkaitan dengan promosi dan pemasaran hotel. Sebagai hotel baru dengan lokasi dan medan yang cukup sulit dan terpencil tentu tidak mudah bagi Penggugat untuk mempromosikannya kepada tamu mancanegara. Namun atas kerja keras seluruh manajemen Penggugat, maka dalam kurun yang tidak terlalu lama hotel yang dikelola Penggugat, dibanjiri tamu yang menginap di Ubud Hanging Gardens dan makin hari semakin ramai dan maju.

9. Bahwa perjanjian sewa sampai terjadinya pengambil alihan paksa oleh Penggugat telah berjalan 8 (delapan) tahun, dan selama kurun 8 (delapan) tahun masa sewa tersebut Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban Penggugat sesuai dengan isi perjanjian. Dan karena Penggugat adalah Penyewa yang beritikad

Hal 29 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



baik maka oleh karenanya hak-hak Penggugat harus dilindungi. Hubungan Penggugat dengan Tergugat selama kurun waktu itu cukup baik. Sepengetahuan Penggugat, Tergugat justru sering berkonflik dengan pihak-pihak lain, antara lain :

- a) Tergugat pernah bersengketa dengan Partner bisnisnya dalam membangun Objek Sengketa yakni **sdr. Jan Magnus**, yang berujung saling gugat dan saling lapor di Kepolisian Daerah Bali dan Mabes Polri yang berujung pada ditetapkannya Tergugat dan konon suami Tergugat yang bernama Nir Peretz pernah dimasukkan kedalam Daftar Pencarian Orang (DPO) dan **di Red Notice menjadi buronan Interpol**. Penggugat mengetahui hal tersebut karena Penggugat juga pernah dipanggil sebagai saksi di Polda Bali serta turut mengajukan gugatan Intervensi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Negeri Gianyar.
- b) Bersengketa dan digugat oleh mantan arsiteknya bernama **Popo Danes** dengan alasan Tergugat tidak membayar kewajibannya atas pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh Popo Danes. Dan berujung diajukannya gugatan oleh mantan arsiteknya di Pengadilan Negeri Gianyar.
- c) Menurut informasi, Tergugat juga pernah bersengketa atas tidak dibayarkannya fee pembayaran kepada Landscapernya. Dan masih banyak kasus lain yang



melibatkan Tergugat dan sdr. Nir Peretz yang konon katanya sebagai suami Tergugat.

Kejadian-kejadian tersebut menggambarkan bahwa Tergugat memang memiliki sifat dan tabiat yang tidak baik didalam menjalankan usaha kerjasamanya baik dengan partner bisnis maupun dengan rekanan kerja lainnya.

1. Begitu pula terhadap Penggugat, Perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat baru muncul disaat usaha yang dikelola Penggugat mengalami kemajuan yang pesat. Perselisihan mulai terjadi sekitar tahun 2010 saat ijin operasional Ubud Hanging Gardens harus diperpanjang. Sesuai perjanjian, Tergugatlah yang memiliki kewajiban mengurus perpanjangan ijin. Terlebih seluruh perijinan tersebut masih atas nama Tergugat dan atas nama pihak lain yang ditunjuk Tergugat (*nominee*). Selain itu Tergugat pulalah yang mememinta agar seluruh perijinan tersebut dibalik namakan keatas namaTergugat sendiri secara keseluruhan.
2. Bahwa, dalam proses perpanjangan ijin-ijin operasional hotel tersebut Tergugat berjanji akan mengurus seluruh perijinan hotel, sedangkan biayanya ditanggung oleh Penggugat. Saat itu Tergugat meminta dana sebesar **USD 300.000** (tiga ratus ribu dolar Amerika) atau jika dirupiahkan setara dengan kurang lebih Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Penggugat sangat kaget dengan permintaan dana pengurusan perpanjangan ijin sebesar itu. Karena sepengetahuan

Hal 31 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat biaya yang diperlukan untuk pengurusan ijin-ijin tersebut tidak sampai sebesar itu.

3. Bahwa namun Tergugat tetap ngotot minta dana sebesar itu dan mengancam jika tidak diberikan dana senilai itu perijinannya tidak akan diurus. Akhirnya nilai tersebut disetujui Penggugat dan dana sebesar USD 300.000 (tiga ratus ribu dolar Amerika) telah diberikan kepada Tergugat. Namun kenyataannya proses perpanjangan perijinan yang diurus Tergugat tidak jalan dan sempat macet dan tidak bisa diproses, dan menurut Tergugat dikarenakan ada tuntutan kompensasi dari para nominee yang namanya dicantumkan didalam ijin-ijin hotel oleh Tergugat. Mereka menuntut kompensasi dan jika pihak Tergugat tidak memberikan dana kompensasi mereka menolak menandatangani surat peralihan atau balik nama ijin-ijin tersebut keatas nama Tergugat.

4. Bahwa menurut Tergugat pihak-pihak yang namanya dicantumkan didalam perjanjian tersebut menuntut kompensasi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk 4 (empat) orang atau masing-masing sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).Dan untuk proses itupun Tergugat meminta Penggugat yang membayarnya. Meski seharusnya biaya tersebut menjadi tanggungan Tergugat, namun demi terselesaikannya ijin yang sedang diurus Tergugat dan demi dapat beroperasinya Ubud Hanging Gardens, akhirnya Penggugat dengan berat hati menyanggupi pembayaran kompensasi balik nama ijin-ijin tersebut keatas nama Tergugat. Sehingga untuk proses perpanjangan ijin-ijin tersebut saja



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mengeluarkan dana kurang lebih sebesar USD 300.000 = Rp. 3.000.000.000,- + Rp. 500.000.000,- sehingga totalnya kurang lebih Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).

5. Bahwa, meskipun dana pengurusan perpanjangan ijin-ijin telah diberikan Penggugat pada Tergugat dengan nilai sebesar itu, namun kenyataannya pengurusan perpanjangan perijinan hotel oleh Tergugat terkatung-katung dan memakan waktu yang sangat lama, bahkan hotel yang dikelola oleh Penggugat sempat di police line oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Gianyar karena Tergugat tak kunjung dapat menyelesaikan perpanjangan perijinan tersebut.
6. Bahwa, meskipun akhirnya perpanjangan ijin tersebut selesai, namun ternyata Tergugat tidak dapat menyelesaikan perijinan yang diperlukan Penggugat secara keseluruhan sesuai dengan apa yang telah disepakati.
7. Akibat tidak lengkapnya perijinan yang diurus oleh Tergugat tersebut, Penggugat meminta agar Tergugat mengurus dan menyelesaikan perijinan yang belum diperoleh untuk diselesaikan Tergugat.
8. Bahwa, setelah Penggugat mengajukan komplain atas tidak lengkapnya ijin-ijin yang diurus Tergugat tersebut, alih-alih Tergugat mau mengurus dan menyelesaikan perijinan yang diminta Penggugat tersebut, tapi justru sebaliknya Tergugat malah mengajukan tuntutan tambahan biaya pengurusan ijin-ijin tersebut kepada Penggugat dengan nilai yang sangat fantastis yakni senilai USD 850.000,-

Hal 33 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



(delapan ratus lima puluh ribu dolar Amerika) atau jika dirupiahkan kurang lebih senilai Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah)

9. Tentu permintaan tambahan biaya pengurusan perijinan yang sangat tidak masuk akal tersebut **ditolak Penggugat**. Sebab selain tidak disertai rincian peruntukannya dengan jelas, permintaan tersebut sangat tidak masuk akal. Dan jika tambahan biaya tersebut disetujui Penggugat maka total biaya untuk mengurus perpanjangan perijinan tersebut bernilai sebesar USD 1.150.000 (satu juta seratus lima puluh ribu dolar Amerika) atau jika dirupiahkan bernilai kurang lebih Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah).

10. Tentu biaya yang diajukan Tergugat tersebut Penggugat tolak karena sangat tidak masuk akal dan Penggugat memiliki keyakinan biaya pengurusan ijin tersebut tidak sampai sebesar itu. Sejak saat itulah mulai terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat. Menurut Penggugat perselisihan tersebut sengaja dicari cari dan diciptakan oleh Tergugat sebagai alasan Tergugat untuk mengambil alih operasional Ubud Hanging Gardens yang saat itu sedang mengalami kemajuan pesat.

11. Terlebih setelah kuasa hukum Penggugat berkoordinasi dan berkomunikasi dengan instansi yang mengeluarkan perijinan dalam hal ini Badan Pelayanan dan Perijinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Gianyar, permintaan biaya dari Tergugat tersebut dianggap terlalu mengada-ada.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Akibat adanya perselisihan tersebut, kemudian merujuk kepada isi perjanjian tentang Arbitrase pasal **14 ayat 14.1 Perjanjian**, maka pada **tanggal 12 Desember 2012** Penggugat mengajukan Permohonan Penyelesaian Perselisihan tersebut ke Lembaga Arbitrase Internasional di Singapura bernama “ **Singapore International Arbitration Center** “ (SIAC).

13. Bahwa, namun kemudian Tergugat memohon kepada Penggugat agar Penggugat menunda dan atau membatalkan proses permohonannya ke Lembaga Arbitrase Singapura (SIAC), dengan alasan Tergugat ingin membicarakan kembali masalah tersebut secara kekeluargaan dengan Penggugat. Atas permintaan Tergugat tersebut, Penggugat memohon kepada Lembaga Arbitrase Singapura (SIAC) untuk menunda proses pemeriksaan permohonan / gugatan Penggugat tersebut.

14. Bahwa atas dasar permintaan musyawarah / negosiasi kembali dari Tergugat kepada Penggugat maka pada **tanggal 12 Juli 2013** dilaksanakanlah musyawarah / negosiasi kembali antara Penggugat dengan Tergugat. Dimana dalam perundingan tersebut pihak Penggugat diwakili Direktur Utama PT. Bali Resort sdr. **FILIP BOYEN** sedangkan pihak Tergugat langsung dihadiri oleh pihak Tergugat sendiri.

15. Bahwa dari hasil musyawarah atau perundingan tersebut akhirnya telah disepakati dan ditandatangani kesepakatan baru tertanggal 12 Juli 2013 yang telah menghasilkan butir-butir kesepakatan baru yang

Hal 35 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani Penggugat dan Tergugat. Sejak ditandatanganinya kesepakatan baru oleh Penggugat dan Tergugat tersebut, Penggugat anggap seluruh permasalahan dengan Tergugat telah diselesaikan dengan baik dan tinggal melaksanakan isi butir-butir kesepakatan baru tersebut. Sejak saat itu maka Penggugat kembali fokus untuk mengelola Hotel Ubud Hanging Gardens.

16. Bahwa namun demikian, secara tiba-tiba tanpa Penggugat duga, tanpa adanya komunikasi terlebih dahulu dengan Penggugat, serta tanpa didasari oleh alasan dan dasar hukum jelas dan baik didasarkan pada putusan Arbitrase maupun penetapan Pengadilan / putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap, pada tanggal 11 November 2013 sekitar pukul 11.00 Wita, disaat General Manager Penggugat sedang berada di Afrika Selatan, sdr. Nir Peretz (**menurut pengakuannya sebagai suami Tergugat**) dengan membawa kurang lebih **50 orang berbadan kekar**, secara melawan hukum telah merampas Operasional Ubud Hanging Gardens dari Penggugat dengan mengatakan kepada para Manager dan Karyawan Penggugat yang intinya mengatakan sebagai berikut :

“ Sejak saat ini operasional Ubud Hanging Gardens tidak lagi dikelola oleh Penggugat dan diambil alih oleh owner (Pemilik) tanah dan bangunan “. Dan kemudian mereka menyatakan pula bahwa “ perjanjian sewa dengan Penggugat telah dibatalkan “.

17. Kemudian perampasan operasional Ubud Hanging Gardens tersebut juga disertai dengan pengusiran terhadap para manager dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karyawan Penggugat yang mencoba mempertanyakan legalitas dan dasar pengambil alihan / perampasan operasional hotel tersebut.

18. Bahwa perbuatan tersebut telah pula Penggugat laporkan kepada pihak Kepolisian Polda Bali. Dan sejak tanggal 11 November 2013 pengelolaan dan operasional **UBUD HANGING GARDENS** berada dibawah penguasaan Tergugat yang kemudian mengganti nama “ brandingnya “ menjadi **HANGING GARDENS UBUD**. Dan sejak terjadinya perampasan pengelolaan operasional Ubud Hanging Gardens hotel tersebut Penggugat sampai saat ini tidak lagi dapat mengelola operasional hotel meskipun masa sewa Penggugat masih berjalan dan baru akan berakhir tahun 2030 karena dikuasai Tergugat.

19. Bahwa, perbuatan *perampasan dan pengambil alihan pengelolaan dan operasional Ubud Hanging Gardens hotel secara paksa oleh Tergugat*, disaat Penggugat sedang menjalankan hak sewa yang dimiliki Penggugat dan baru akan berakhir pada bulan Juli tahun 2030 adalah jelas-jelas merupakan bukti adanya perbuatan “ Ingkar Janji / Cedera janji (Wan Prestasi)”. Yang telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana telah dituangkan didalam “ **Perjanjian** “ antara lain sebagai berikut :

- a) Tergugat telah melakukan ingkar janji atas jaminan keamanan, kenyamanan serta kedamaian kepada Penggugat untuk menempati dan mengoperasikan tanah dan hotel selama

Hal 37 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melakukan kewajiban pembayaran uang sewa secara teratur serta mematuhi ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian (vide : *ketentuan pasal 2 ayat 2.4 Perjanjian Sewa*)

Faktanya, Penggugat telah melakukan kewajiban pembayaran sewa secara teratur kepada Tergugat, namun tanpa didasari alasan hukum yang jelas dan kuat Tergugat telah merampas pengelolaan dan operasional hotel dari Penggugat dengan cara-cara yang melanggar isi perjanjian maupun melanggar hukum.

- b) Tergugat telah ingkar janji terhadap pelaksanaan hak atas masa sewa yang dimiliki Penggugat. Secara jelas berdasarkan perjanjian Penggugat memiliki hak sewa sampai dengan bulan Juli tahun 2030. **Faktanya**, pada saat masa sewa baru berjalan selama 8 (delapan) tahun Tergugat telah merampas dan mengambil paksa obyek sewa dan pengelolaan obyek sewa dari Penggugat. (vide : *ketentuan pasal 4 ayat 4.1 Perjanjian Sewa*).
- c) Tergugat telah ingkar janji atas adanya kesepakatan tambahan baru tertanggal 12 Juli 2013 sebagai penyelesaian perselisihan yang terjadi selama ini.
- d) Tergugat telah ingkar janji dalam hal penggunaan cara-cara penyelesaian perselisihan yang terjadi dengan kesepakatan akan menyelesaikannya melalui “ Lembaga Arbitrase SIAC

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)



Singapore “ (vide : ketentuan pasal 14.1, pasal 14.2 dan pasal 14.3 Perjanjian Sewa).

Dan masih banyak lagi perbuatan-perbuatan Tergugat yang telah melanggar isi perjanjian sewa yang telah disepakati tersebut.

1. Bahwa akibat perbuatan Ingkar Janji (wan prestasi) yang dilakukan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, yang dapat Penggugat rinci sebagai berikut :

1. Biaya untuk pembangunan villa dan pembelian barang untuk keperluan villa sebesar **USD 1.900.390** (satu juta sembilan ratus ribu tiga ratus sembilan puluh dolar Amerika) dan **Rp. 647.487.998,-** (enam ratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah).
2. Biaya untuk pengurusan perpanjangan perijinan villa pada tahun 2012 sebesar **USD 300.000** (tiga ratus ribu dollar Amerika).
3. Biaya kompensasi untuk nominee sebesar **Rp.500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah).
4. Potensi keuntungan yang diperoleh selama masa perjanjian dihitung sejak operasional Resort diambil paksa pada tanggal 11 November 2013 sampai dengan berakhirnya masa sewa pada bulan Juli 2030 sebesar **USD 26.586.978** (dua puluh enam juta

Hal 39 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ratus delapan puluh enam ribu sembilan ratus tujuh puluh delapan dollar Amerika).

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat berjumlah **USD 28.787.368** (dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh delapan dollar Amerika) dan **Rp.1.147.487.998,-** (satu miliar seratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah).

2. Bahwa mengingat kerugian yang diderita Penggugat tersebut cukup besar maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat tersebut wajib dibayar Tergugat secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 20 (dua puluh) hari sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.

30. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat memiliki nilai dan berharga, maka untuk menjamin pembayaran ganti rugi tersebut dapat dilaksanakan oleh Tergugat jika tuntutan ganti rugi Penggugat dikabulkan Majelis, maka kami memohon agar majelis melakukan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) terhadap beberapa bidang tanah yakni :

a) Sebidang tanah hak milik No. 1103 / Desa Buah, seluas 26.800 M2 (dua puluh enam ribu delapan ratus meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, Surat Ukur tanggal 24 - 6 - 2000 Nomor 40 / 2000, tertera atas

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

nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah,
Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali
(batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

b) Sebidang tanah hak milik No. 1088 / Desa Buah, seluas
5.655 M2 (lima ribu enam ratus lima puluh lima meter
persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, Surat
Ukur tanggal 24 - 8 - 2000 Nomor 41 / 2000, tertera atas
nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah,
Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali.
(batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

c) Sebidang tanah hak milik No. 1087 / Desa Buah, seluas
700 M2 (tujuh ratus meter persegi) beserta bangunan yang
berdiri di atasnya, Surat Ukur tanggal 15 - 5 - 2001 Nomor
67 / 2001, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak
di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar,
Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

Bangunan yang didirikan di atas ketiga bidang tanah
tersebut di atas dahulu dikenal dengan nama “ UBUD
HANGING GARDENS “ dan sekarang dikenal dengan
nama “ HANGING GARDENS UBUD “.

d) Sebidang tanah hak milik No. 1195 / Desa Buah, seluas
750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) beserta
bangunan yang berdiri di atasnya, tertera atas nama Ade
Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan

Hal 41 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

e) Sebidang tanah hak milik No. 3783 / Desa Ungasan, seluas 7500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

f) Sebidang tanah hak milik No. 5272 / Desa Ungasan, seluas 5000 M2 (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

g) Sebidang tanah hak milik No.3196 / Desa Ungasan, seluas 8700 M2 (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

h) Sebidang tanah hak milik No.3199 / Desa Ungasan, seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

i) Sebidang tanah hak milik No.3202 / Desa Ungasan, seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

(batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

j) Sebidang tanah hak milik No.3773 / Desa Ungasan, seluas
2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas
nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (

batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

k) Sebidang tanah hak milik No.3784 / Desa Ungasan, seluas
2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas
nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali
(batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

l) Sebidang tanah hak milik No.3785 / Desa Ungasan, seluas
5000 M2 (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade
Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan
Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-
batas tanah akan diajukan menyusul)

m) Sebidang tanah hak milik No.3786 / Desa Ungasan, seluas
5000 M2 (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade
Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan

Hal 43 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

n) Sebidang tanah hak milik No.4026 / Desa Ungasan, seluas 4178 M2 (empat ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

o) Sebidang tanah hak milik No.5273 / Desa Ungasan, seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

p) Sebidang tanah hak milik No.0955 / Desa Ungasan, seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul)

31. Bahwa, oleh karena Penggugat meragukan itikad baik Tergugat untuk dapat melaksanakan kewajiban hukumnya atas putusan yang dijatuhkan majelis yang berkekuatan hukum tetap, serta untuk mendesak Tergugat agar melaksanakan kewajiban hukumnya tersebut, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)

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)



atas setiap keterlambatan pembayaran dan atau kelalaian pemenuhan kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim dalam perkara ini mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

Menolak Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa (Lease Agreement) antara ADE CHAIRANI NURSAFITRI selaku pribadi dan dalam kapasitasnya selaku pendiri Perseroan Terbatas PT. BUAHAN dengan PT. BALI RESORT & LEISURE tertanggal 30 April 2003 adalah sah.

Hal 45 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perbuatan *perampasan dan pengambil alihan pengelolaan dan operasional “ Ubud Hanging Gardens “ hotel secara paksa oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi*, disaat Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sedang menjalankan hak Sewa yang dimiliki Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dan baru akan berakhir pada bulan Juli tahun 2030 sebagaimana tertuang didalam ketentuan pasal 14.1, pasal 14.2 dan pasal 14.3 Perjanjian Sewa tertanggal 30 April 2003 adalah merupakan perbuatan “ **Ingkar Janji / Cedera Janji / Wan Prestasi** ”.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan perincian sebagai berikut :
 1. Pinjaman Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk biaya pembangunan villa dan pembelian barang untuk keperluan villa sebesar **USD 1.900.390** (*satu juta sembilan ratus ribu tiga ratus sembilan puluh dollar Amerika*) dan **Rp. 647.487.998,-** (*enam ratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah*).
 2. Biaya untuk perijinan villa sebesar **USD 300.000,-** (*tiga ratus ribu dollar Amerika*)
 3. Biaya kompensasi untuk nominee sebesar **Rp.500.000.000,-** (*lima ratus juta rupiah*).

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)



4. Potensi keuntungan yang diperoleh selama masa perjanjian berlangsung dihitung sejak operasional Resort Ubud Hanging Garden diambil alih paksa oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dihitung sejak tanggal 11 November 2013 s/d tahun 2030 sebesar **USD 26.586.978** (*dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh enam ribu sembilan ratus tujuh puluh delapan dollar Amerika*).

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi berjumlah **USD 28.787.368,-** (*dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh delapan dollar Amerika*) dan **Rp.1.147.487.998,-** (*satu miliar seratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah*).

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir beslaag) terhadap :

a) Sebidang tanah hak milik No. 1103 / Desa Buahon, seluas 26.800 M2 (dua puluh enam ribu delapan ratus meter persegi) beserta bangunan yang didirikan di atasnya, Surat Ukur tanggal 24 – 6 – 2000 Nomor 40 / 2000, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buahon, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali

Hal 47 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Sebidang tanah hak milik No. 1088 / Desa Buah, seluas 5.655 M2 (lima ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang didirikan di atasnya, Surat Ukur tanggal 24 – 8 – 2000 Nomor 41 / 2000, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali.

c) Sebidang tanah hak milik No. 1087 / Desa Buah, seluas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) beserta bangunan yang didirikan di atasnya, Surat Ukur tanggal 15 – 5 – 2001 Nomor 67 / 2001, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali.

Bangunan-bangunan yang berdiri di atas ketiga bidang tanah huruf (a), (b) dan (c) tersebut di atas dahulu dikenal dengan nama “ UBUD HANGING GARDENS “ dan sekarang dikenal dengan nama “ HANGING GARDENS UBUD “

d) Sebidang tanah hak milik No. 1195 / Desa Buah, seluas 750 M2 (tujuh ratus lima puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali.

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

- e) Sebidang tanah hak milik No. 3783 / Desa Ungasan, seluas 7500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.
- f) Sebidang tanah hak milik No. 5272 / Desa Ungasan, seluas 5000 M2 (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.
- g) Sebidang tanah hak milik No.3196 / Desa Ungasan, seluas 8700 M2 (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.
- h) Sebidang tanah hak milik No.3199 / Desa Ungasan, seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali
- i) Sebidang tanah hak milik No.3202 / Desa Ungasan, seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa

Hal 49 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
Propinsi Bali

j) Sebidang tanah hak milik No.3773 / Desa Ungasan,
seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi),
tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di
Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten
Badung, Propinsi Bali

k) Sebidang tanah hak milik No.3784 / Desa Ungasan,
seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi),
tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di
Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten
Badung, Propinsi Bali

l) Sebidang tanah hak milik No.3785 / Desa Ungasan,
seluas 5000 M2 (lima ribu meter persegi), tertera atas
nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi
Bali

m) Sebidang tanah hak milik No.3786 / Desa Ungasan,
seluas 5000 M2 (lima ribu meter persegi), tertera atas
nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi
Bali

n) Sebidang tanah hak milik No.4026 / Desa Ungasan,
seluas 4178 M2 (empat ribu seratus tujuh puluh delapan



meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali

o) Sebidang tanah hak milik No.5273 / Desa Ungasan, seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali

p) Sebidang tanah hak milik No.0955 / Desa Ungasan, seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pembayaran dan atau kelalaian pemenuhan kewajiban pembayaran ganti rugi kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Penggugat atas jawaban tersebut, mengajukan repliek tertanggal 28 Pebruari 2015, yang kemudian ditanggapi oleh kuasa

Hal 51 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Tergugat dengan dupliknya tertanggal tertanggal 5 Maret 2015 selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Bukti pembayaran tamu diberi tanda (P-1) ;-----
2. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa dalam Bahasa Inggris diberi tanda (P-2.1) ;-----
3. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa dalam Bahasa Indonesia diberi tanda (P-2.2) ;-----
4. Foto Copy Surat Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia No. 51/B/VII/PMA/2014 tertanggal 21 Oktober 2014, tentang Pembatalan Surat Persetujuan Penanaman Modal Asing PT Bali Resort & Leisure) diberi tanda (P-3) ;-----
5. Foto Copy Koran Berita Pos Bali tanggal 20 Pebruari 2015, tentang BKPM RI Batakan Perluasan Penanaman Modal Asing di Gianyar (PT. BALI RESORT & LEISURE) diberi tanda (P-4) ;---
6. Foto Copy Surat Pengumuman di Business Wire “ Oroent-Express Hotels Ltd. & Ubud Hanging di ambil alih oleh Owner dan tidak di kelola lagi oleh (PT. BALI RESORT & LEISURE) diberi tanda P-5
7. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi, Nomor 99/Pdt/2014/PT.Dps. Tanggal 16 – 10 – 2014, tentang Pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 733/Pdt.G/2013/PN.Dps. diberi tanda P-6



8. Foto Copy Surat Tertanggal 27 Nopember 2013 dari Jerean Bali Orient – Express (PT. Bali Resort & Leisure) untuk para tamu yang memberitahukan bahwa Haning Garden Ubud sudah tidak dikelola lagi oleh (PT. BALI RESORT & LEISURE) diberi tanda P-7 ;---

9. Foto Copy Surat Tertanggal 27 Nopember 2013 dari Jean Cristophe Moreaux Regional Director of Sales and Marketing Asia Orient-Express (PT Bali Resort & Leisre) tentang Intruksi Pembayaran memberitahukan bahwa Hanging Garden Ubud sudah tidak dikelola lagi oleh PT. BALI RESORT & LEISURE, namun pembayaran dilakukan ke Aknting Office di Puri Bali Jimbaran dan silakan hubungi Sdr. Wisnawa Financial Controller diberi tanda P-8 ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Foto Copy Laese Agreement / Perjanjian Sewa Menyewa TGL 30 APRIL 2003 (PASAL 14) & Terjemahan diberi tanda T-1 ;
2. Foto Copy Putusan Darurat Arbitrase atau Putusan Interim Award The Emergency Arbitrator Tanggal 23 Desember 2013 Lembaga Arbitrase The Singapore International Arbitration Center (SIAC) dan Terjemahan diberi tanda T-2 ;
3. Foto Copy Surat Penunjukkan Arbiter Nomor ARB 36/13/JY Tanggal 23 Januari 2014 diberi tanda T-3 ;
4. Foto Copy Undang- Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Pasal 1 ayat 3, Pasal 3,

Hal 53 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 11) diberi tandaT-4 ;-

5. Foto Copy Putusan Perkara No. 733/PdtG/2013/PN.DPS. diberi tandaT-5 ;

6. Foto Copy Surat Permohonan Kasasi Nomor 733/Pdt.G/203/PN.Dps. Tanggal 24 Nopember 2014 Pengadilan Negeri Denpasar diberi tandaT-6 ;-

7. Foto Copy Memori Kasasi Perkara Nomor 733/Pdt.G/2013/PN.Dps Tanggal 5 Desember 2014 diberi tanda P-7 ;

8. Foto Copy Tanda Terima Memori Kasasi Perkara Nomor 733/Pdt.G/2013/PN.DPS Tanggal 5 Desember 2014 diberi tanda P-8 ;-

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Tergugat mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili secara Absolut dimana menurut Tergugat bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo karena perkara aquo memiliki keterikatan dengan sengketa perjanjian pokok / induk yang telah menjadi kewenangan lembaga Arbitrase The Singapore Intenational Arbitration Center (SIAC) untuk memeriksa dn mengadilinya, dan bukan Pengadilan Negeri Denpasar maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara aquo ;

TENTANG HUKUM **DALAM KONPENSI**

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya, pihak tergugat pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar ***Tidak Berwenang Secara Absolut (Kompetensi Absolut)*** untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo karena perkara aquo memiliki keterkaitan dengan sengketa perjanjian pokok/induk yang telah menjadi kewenangan Lembaga Arbitrase The Singapore International Arbitration Center (SIAC) untuk memeriksa dan mengadilinya;

Menimbang, bahwa dalam uraiannya terkait dengan kompetensi absolut tersebut, pihak tergugat merujuk pada Perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh dan antara penggugat dan tergugat tertanggal 30 April 2003, dimana didalam Ketentuan "Pasal 14.1 Perjanjian" pada bagian Arbitrase disebutkan bahwa :

" perselisihan yang timbul diantara para pihak yang muncul dari perjanjian ini atau perjanjian lain yang terkait yang tidak dapat diselesaikan oleh para Presiden Direktur, pihak YANG MENYEWAKAN dan pihak PENYEWA dalam waktu sembilan puluh (90) hari sejak salah satu pihak mengajukan permintaan pertemuan secara tertulis untuk menyelesaikan perselisihan yang terkait, wajib diajukan ke Lembaga arbitrase di Sinapura yang bersifat mengikat, di Singapore International Arbitration Center (SIAC) atau tempat lain sebagaimana disetujui oleh para pihak berdasarkan Rules for Arbitration of SIAC yang berlaku pada saat tersebut dan menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 14 ini. Dewan arbitrase akan terdiri dari tiga (3) orang arbitrator, satu (1) arbitrator ditunjuk oleh pemohon, satu (1) di[pilih

Hal 55 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh para Termohon, dan satu (1) orang arbitrator lagi dipilih oleh para arbitrator yang dipilih oleh pemohon dan para termohon” ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut diuraikan oleh tergugat bahwa substansi pokok gugatan perkara aquo jelas-jelas memiliki keterkaitan dan hubungan dengan sengketa perjanjian pokok/induk yakni sengketa atas dilanggarnya pelaksanaan Perjanjian oleh penggugat yakni diambil-alihnya operasional hotel secara paksa dan melawan hukum. Bahwa sengketa pengambil-alihan paksa operasional hotel Ubud Hanging Gardens yang dikelola tergugat oleh penggugat yang disertai tuntutan/gugatan ganti rugi yang diajukan tergugat kepada penggugat akibat terjadinya pengambil-alihan paksa operasional hotel tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan sengketa perjanjian pokok atau perjanjian induk yang kini sedang ditangani dan diperiksa oleh Lembaga Arbitrase Singapore International Arbitration Center (SIAC) ;

Menimbang, bahwa lagi pula (menurut tergugat) pada tanggal 23 Desember 2013 Lembaga Arbitrase Singapore (SIAC) telah mengeluarkan putusan sela yang dikenal dengan putusan “ad Interim” yang pada intinya berisi “larangan atau pencegahan kepada para pihak khususnya penggugat agar tidak mengajukan gugatan perdata dipengadilan negeri Denpasar dan mewajibkan penggugat untuk melakukan segala upaya untuk menghentikan gugatan perdata tersebut sampai adanya putusan perkara dari lembaga arbitrase tersebut”

Menimbang, bahwa dalam tanggapan baliknya atas eksepsi kompetensi absolut yang diajukan pihak tergugat ini, pihak penggugat telah mengemukakan bahwa “meskipun antara penggugat dengan tergugat terdapat hubungan hukum berdasarkan perjanjian tahun 2003, namun hal-hal yang

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

mendasari gugatan penggugat dalam perkara aquo tidaklah mengacu dan atau bermuara pada hal-hal yang diatur dalam perjanjian dimaksud. Tindakan melawan hukum yang dipersalkan penggugat dalam perkara aquo diluar hubungan yang ada karena hubungan hukum sewa menyewa antara penggugat dan tergugat telah berakhir akibat adanya tindakan tergugat yang menelantarkan hotel Hanging Garden Ubud dan tindakan tergugat yang tetap menjual dan atau memasarkan hotel dan menerima semua pembayaran pemesanan kamar hotel dari para tamu dalam periode 12 November 2013 sampai 5 april 2014 ;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab antara penggugat dan tergugat tersebut, selanjutnya majelis akan mempertimbangkan, “Apakah eksepsi yang diajukan oleh pihak tergugat terkait dengan kompetensi absolut, yakni bukan kewenangan pengadilan negeri Denpasar melainkan kewenangan dari badan arbitrase singapore atau The Singapore Arbitration Canter (SIAC) tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan ataukah sebaliknya” ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari secara cermat dan seksama gugatan Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa walaupun pihak Penggugat menyatakan bahwa hal-hal yang mendasari gugatan Penggugat dalam perkara aquo tidaklah mengacu dan atau bermuara pada hal-hal yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa, dan tindakan melawan hukum yang dipersalkan penggugat dalam perkara aquo diluar hubungan yang ada karena hubungan hukum sewa menyewa antara penggugat dan tergugat telah berakhir, namun dari keseluruhan uraian gugatan penggugat, justru memperlihatkan bahwa apa yang dipersalkan oleh pihak Penggugat ini adalah

Hal 57 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermula dari adanya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan tergugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tertanggal 30 April 2003 antara penggugat selaku pihak Yang Menyewakan dan tergugat selaku pihak Penyewa

Menimbang, bahwa terlepas daripada kebenaran dalil gugatan Penggugat bahwa perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir (hal mana memerlukan pembuktian dalam materi pokok perkara), maka sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa hubungan hukum yang ada antara Penggugat dan Tergugat bermula dari adanya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 30 April 2003, maka dapatlah dipahami apabila terhadap gugatan Penggugat ini diajukan eksepsi oleh pihak Tergugat menyangkut kompetensi absolut, karena menurut pihak Tergugat ada **Klausula Arbitrase** yang disepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat didalam perjanjian yang dibuat diantara mereka ;

Menimbang, bahwa adapun Klausula Arbitrase dimaksud oleh pihak Tergugat tersebut adalah merujuk pada **Pasal 14.1 perjanjian tertanggal 30 april 2003** sebagaimana telah diuraikan diatas, yang pada intinya bahwa apabila timbul perselisihan antara Penggugat dan Tergugat yang muncul dari perjanjian ini atau perjanjian lain yang terkait, maka wajib diajukan penyelesaiannya ke lembaga arbitrase di Singapura atau yang dikenal dengan sebutan **Singapore Arbitration Center (SIAC)** ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya tersebut, pihak tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda: T-1 sampai dengan T- 8, dan dari bukti surat tertanda : T- 1 sampai dengan T- 3 yang diajukan pihak Tergugat, telah dapat membuktikan dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, yaitu bahwa benar diantara Penggugat dan Tergugat ada perjanjian sewa-menyewa yang berlaku selama 25 (duapuluh lima) tahun terhitung sejak beroperasinya hotel, yakni sejak tanggal 6 juni 2005 sampai dengan tanggal 6 juni 2030, dan didalam perjanjian sewa-menyewa tersebut terdapat **Klausula Arbitrase**, yang mewajibkan apabila terjadi sengketa atau perselisihan antara Penggugat dan Tergugat terkait dengan perjanjian dimaksud, maka akan diselesaikan melalui lembaga arbitrase yang berkedudukan di Singapore atau dikenal dengan sebutan The Singapore Arbitration Center (SIAC) ;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak didalam perjanjian antara mereka tertanggal 30 April 2003 tersebut telah bersepakat untuk menunjuk lembaga arbitrase dalam menyelesaikan persoalan yang timbul diantara mereka, maka sebelum sampai pada kesimpulan tentang dikabulkan tidaknya eksepsi menyangkut kompetensi absolut yang diajukan pihak Tergugat, majelis terlebih dahulu akan memaparkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan lembaga arbitrase dimaksud ;

Menimbang, bahwa didalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, khususnya pada Pasal 1 angka 3 dinyatakan bahwa, “yang dimaksud Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat oleh para pihak setelah timbul sengketa” ;

Menimbang, bahwa adapun didalam Pasal 3 UU Nomor 30 tahun 1999 tersebut diatur tentang ketidak-berwenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili suatu sengketa, yang selengkapnya berbunyi, “Pengadilan Negeri tidak

Hal 59 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang terikat dalam perjanjian arbitrase". Sementara didalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) UU Nomor 30 Tahun 1999 disebutkan sebagai berikut

- (1). Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri ;
- (2). Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan didalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini ;

Menimbang, bahwa jika dibaca dan dicermati dari beberapa ketentuan UU tersebut diatas, yaitu ketentuan didalam Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 3 jo Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan dikaitkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh pihak tergugat dalam mendukung eksepsi kompetensi absolutnya, majelis berpendapat bahwa pihak tergugat telah mampu membuktikan kebenaran dalil eksepsinya tersebut, yaitu bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak memiliki kewenangan secara absolut (kompetensi absolut) untuk mengadili perkara gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa adapun argumentasi yang disampaikan oleh pihak Penggugat melalui Repliknya tertanggal 26 Februari 2015 terkait dengan kompetensi absolut ini, pada hemat Majelis adalah kurang tepat, terutama yang dikemukakan dalam Replik angka 3, 4 dan 5, yang pada intinya menyatakan bahwa, "meskipun diantara Penggugat dan Tergugat terdapat hubungan hukum

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

berdasarkan perjanjian tahun 2003, namun yang dipersoalkan didalam gugatan perkara ini adalah menyangkut perbuatan melawan hukum berdasar pada Pasal 1365 KUHPerdata...” ;

Menimbang, bahwa oleh majelis dipandang tidak tepat argumentasi pihak penggugat tersebut adalah karena apa yang dikemukakan tersebut telah memasuki materi pokok perkara, sementara masalah eksepsi menyangkut kompetensi absolut ini adalah kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara ;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan argumentasi yang dikemukakan pihak Penggugat dalam Repliknya angka 6 yang menyatakan bahwa, Undang-undang Arbitrase secara harfiah telah menegaskan dan menentukan didalam Pasal 5, bahwa “sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanyalah sengketa dibidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Adapun sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian” ;

Menimbang, bahwa terhadap argumentasi pihak Penggugat tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa justru dengan merujuk pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan alternatif Penyelesaian Sengketa, semakin memperkuat dalil eksepsi Tergugat, yaitu bahwa perkara gugatan Penggugat ini adalah menjadi obyek dari lembaga arbitrase itu sendiri. Apa yang dipersoalkan pihak Penggugat dalam gugatannya

Hal 61 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah terkait dengan masalah perdagangan, yaitu bisnis jasa hotel. Lagipula perkara seperti ini adalah jenis perkara yang dapat diselesaikan atau diadakannya perdamaian diantara para pihak. Dengan demikian, perkara gugatan Penggugat ini tidak termasuk jenis perkara yang dilarang untuk diselesaikan melalui lembaga arbitrase ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan yang telah dikemukakan diatas, Majelis berpendapat bahwa eksepsi pihak Tergugat yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak memiliki kewenangan secara absolut untuk mengadili perkara ini adalah berdasar dan beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi menyangkut kewenangan absolut tersebut telah dikabulkan, maka eksepsi selain dan selebihnya dipandang tidak lagi relevan untuk dipertimbangkan ;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pihak Tergugat menyangkut kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Denpasar telah dikabulkan, maka adalah beralasan menurut hukum apabila materi pokok perkara dalam kompensi ini tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima ;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekompensi adalah sebagaimana telah dikemukakan terdahulu ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dalam konpensi telah dikabulkan dan gugatan Penggugat dalam konpensi telah pula dinyatakan tidak dapat diterima, maka adalah beralasan menurut hukum bahwa gugatan Penggugat dalam rekompensi/Tergugat dalam konpensi tidak perlu dipertimbangan lebih lanjut dan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari pihak tergugat dalam konpensi/penggugat dalam rekompensi telah dikabulkan, maka sebagai pihak yang dikalahkan, Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekompensi harus pula dibebani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan ;

Memperhatikan Ketentuan Pasal 1 ayat (3) jo. Pasal 3 jo. Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta Peraturan Perundang-Undangan lain Yang Bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan Pihak Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Secara Absolut (Kompetensi Absolut) Untuk Mengadili Perkara Ini ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konpensi Tidak Dapat Diterima ;

DALAM REKONPENSI

Hal 63 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi Tidak Dapat Diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.566.000,- (lima ratus enam puluhan ribu rupiah) ;-----

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada Hari Selasa tanggal 31 Maret 2015 oleh kami Achmad Peten Sili, SH. MH. selaku Hakim Ketua, M. Djaelani, SH dan Agus Waluyo Tjahjono, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Kamis Tanggal 9 April 2015 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota yang sama, dibantu oleh Ida Ayu Gde Widayani, SH panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dihadapan kuasa Tergugat.tanpa dihadiri oleh

kuasa

Penggugat ;-----

Hakim-Hakim Anggota;

Hakim Ketua Majelis;

t.t.d

t.t.d

(M. DJAELANI , SH.)

(ACHMAD PETEN SILI,SH.MH)

t.t.d



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(AGUS WALUJO TJAHJONO,SH.M.Hum)

Panitera Pengganti

t.t.d

I DA AYU GDE WIDNYANI,SH.M,Hum

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp..465.000
- PNBP	: Rp. 10.000
- Materai	: Rp. 6.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,-
Jumlah	: Rp.566.000,-

(delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Catatan I :

Hal 65 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dicatat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 658/Pdt.G/2014/PN.DPS. Tanggal 09 April 2015 telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat pada Hari Rau Tanggal 15 April 2015 ;-----

Panitera Pengganti;

t.t.d

(IDA AYU GDE WIDNYANI,SH.,M.Hum.

Catatan II :

Dicatat disini bahwa pada Hari Senin Tanggal 27 April 2015 Penggugat melalui kuasanya (**BUTJE KAREL BERNARD,SH**) telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 09 April 2015 Nomor: 658/Pdt.G/2015/PN.DPS tersebut ;-----

Panitera Pengganti;

t.t.d

(IDA AYU GDE WIDNYANI,SH.,M.Hum.

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)



CATATAN :-----

-

Dicatat disini bahwa Salinan Resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri
Denpasar Nomor : 658/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 2014, diberikan kepada

dan atas permintaan Kuasa Tergugat (**AGUS SAMIJAYA,SH.,MH.** .

pada hari Tanggal dengan perincian sebagai

berikut

- Materai : Rp. 6.000,-
- Upah Tulis : Rp. 17.500,-
- Legalisasi : Rp. 10.000,-

J U M L A H : Rp. 33.500,-



Menimbang, bahwa didalam eksepsinya, pihak tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar **Tidak Berwenang Secara Absolut (Kompetensi Absolut)** untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo karena perkara aquo memiliki keterkaitan dengan sengketa perjanjian pokok/ induk yang telah menjadi kewenangan Lembaga Arbitrase The Singapore International Arbitration Center (SIAC) untuk memeriksa dan mengadilinya

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,-
3. Biaya panggilan Penggugat dan Tergugat	Rp. 300.000,-
4. Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
5. Meterai putusan	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 391.000,-

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari : Jumat, tanggal 5 Juli 2013, Kuasa Penggugat menyatakan Banding terhadap putusan sela No.89/Pdt.G./2013/PN.Dps, tanggal 2 Juli 2013 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti

t.t.d.

(NI WAYAN ARWATI, SH.-)

Untuk Salinan Resmi

Panitera

Pengadilan Negeri Denpasar,

I GDE NGURAH ARYA WINAYA , S.H.MH

NIP. : 19630424.198311.1.001.

Catatan :

----- Dicatat disini, bahwa Salinan Putusan Sela Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 2 Juli 2013 , Nomor : 89 / Pdt. G / 2013 / PN. Dps. diberikan kepada dan atas permintaan Kuasa Tergugat bernama : **AA.RAI ALIT SWASTIKA,SH** . pada **Hari : Jumat** , Tanggal 1 Agustus 2013 dengan perincian biaya sebagai berikut :

1. Legalisasi..... Rp.10.000,-
2. Upah tulis..... Rp. 6.200,-
3. Materai..... Rp. 6.000,-

Jumlah Rp. 22.200,-
(dua puluh dua ribu dua ratus rupiah).

Hal 69 dari 57 halaman Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN.Dps

Disclaimer

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



AMAR PUTUSAN SELA PERKARA NO. 658/Pdt.G/2014/PN.Dps.

PUTUS TANGGAL 9 APRIL 2015

MENGADILI



DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

3. Mengabulkan Eksepsi yang diajukan Pihak Tergugat ;
4. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Secara Absolut (Kompetensi Absolut) Untuk Mengadili Perkara Ini ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi Tidak Dapat Diterima ;

DALAM REKOMPENSI

- menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi Tidak Dapat Diterima ;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menghukum Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.566.000,- (lima ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia

