



PUTUSAN

Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Thomas Charles Whettem, Laki-laki, lahir di Chertsey, tanggal 15 Februari 1982, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Inggris, Alamat Domisili Villa Cangu Terrace Jalan Veteran, Kel. Buduk, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali, No. Passport 121675720 dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Anak Agung Bayu Kresna Yudistira, S.H.**, dan **Indra Triantoro, S.H., M.H.**, Pengacara/Konsultan hukum pada Kantor Pengacara & Konsultan Hukum "Bali Best Law Office" yang beralamat di Jalan Raya Uluwatu No. 99X, Pecatu, Kuta Selatan, Badung- Bali, Telepon +62 878 50075510. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 198/BB-LO/SK/XII/2022 tertanggal 12 Desember 2022 yang telah didaftarkan dikantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Reg. No. 3988 tanggal 28 Desember 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan;

Pascale, Marie, Nicole Foilard Ep. Doumeng, Wanita, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Prancis, No. Passport: 20FV11514, Alamat KTP Villa Alaya Jalan Tegal Sari No. 13, Gang. Jepun 13 Tegal Gundul Desa Tibubeneng, Kec. Kuta Utara Kab. Badung, Provinsi Bali. dalam hal ini memberi kuasa kepada **Bambang Purwanto, S.H.**, dan **Gusti Agung Prami Paramita, S.H** Advokat/Konsultan Hukum di kantor "**Bambang Purwanto & Partners**" Advocate & Legal Consultans yang berkantor di Jalan Pantai Kuta no. 10, Badung bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 26/SK-LTGS/XII/2022 tanggal 26 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Reg. No. 589/Daf/2023 tanggal 15 Februari 2023, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Pengadilan negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara;

Telah memeriksa alat bukti yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Desember 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register perkara Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps pada tanggal 15 Desember 2022, telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

I. Subjek Hukum

1. Bahwa Pengugat merupakan Warga Negara Inggris selaku Penyewa Obyek Tanah dan Bangunan Villa atas nama Chalina Estate Pererenan Bali, yang terletak di Jalan Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 November 2021;

2. Bahwa Tergugat merupakan Warga Negara Prancis tidak berdasarkan Pendirian Perusahaan PT. PMA (Perseroan Terbatas Penanaman Modal asing) adalah Pihak Pemilik Hak Sewa Obyek Tanah dan Bangunan Villa atas nama Chalina Estate Pererenan Bali, yang terletak di Jalan Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali.

II. Sah dan berharganya Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 November 2021 antara Penggugat dan Tergugat

3. Bahwa Penggugat dan Tergugat saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 November 2021 yang dibuat dibawah tangan di Bali, yang mana dalam perjanjian tersebut Penggugat menyewa Obyek Tanah dan Bangunan Villa atas nama Chalina Estate Pererenan Bali beserta fasilitas milik Tergugat yang terletak di Jalan Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali;

4. Bahwa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggugat menyewa Obyek Tanah dan Bangunan Villa atas nama Chalina Estate Pererenan Bali beserta fasilitas milik Tergugat yang di jadikan untuk tempat tinggal selama 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 2 Desember 2021 sampai dengan tanggal 1 Desember 2022, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Perjanjian, yang pada pokoknya dalam bahasa Indonesia mengatur sebagai berikut: "Periode sewa: 2 Desember 2021 – 1 Desember 2022" dengan

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



harga sewa sebesar 82.800 \$USD (Delapan Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Dollar Amerika) atau Rp1.271.601.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Enam Ratus Satu Ribu Rupiah) dan untuk metode pembayaran dengan dicicil 4 (empat) kali selama 1 (satu) tahun dalam 3 (tiga) bulan sekali, selain masa waktu dan harga sewa Penggugat dan Tergugat juga wajib untuk menjalankan Hak dan Kewajibannya masing-masing sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang di maksud;

5. Bahwa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Tanah dan Bangunan Villa atas nama Chalina Estate Pererenan Bali beserta fasilitas sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 5 Perjanjian, yang pada pokoknya dalam bahasa Indonesia yang menyebutkan Penggugat berkewajiban membayar uang Deposit Keamanan secara cash senilai \$6.900 USD (Enam Ribu Sembilan Ratus Dollar Amerika) atau Rp 105.966.750 (Seratus Lima Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah) kepada Tergugat, yang dimana nantinya sejumlah uang Deposit Keamanan tersebut akan dikembalikan secara menyeluruh setelah seluruh kewajiban Penggugat telah terpenuhi dan diserahkan dalam keadaan baik seperti pada saat sebelum Perjanjian Sewa Menyewa ini dimulai;

6. Bahwa selama masa Perjanjian Sewa menyewa tersebut berlangsung Penggugat telah melakukan pembayaran sewa yang diangsur kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

6.1 Uang Deposit Keamanan dibayarkan secara transfer bersamaan dengan pembayaran cicilan pertama pada

- 21 November 2021 sebesar 18.066,42 \$USD transfer
- 23 November 2021 sebesar 2.724,53 \$USD transfer
- 30 November 2021 sebesar 6.987,14 \$USD transfer

6.2 Uang Cicilan kedua pada tanggal:

- 29 January 2022 sebesar 6.946,69 \$USD transfer
- 29 January 2022 sebesar 6.946,69 \$USD transfer
- 14 February 2022 sebesar 6.853,36 \$USD transfer

6.3 Uang Cicilan ketiga pada tanggal:

- 26 April 1022 sebesar 4.000 \$USD cash
- 26 April 1022 sebesar 8.350 \$USD transfer
- 2 May 2022 sebesar 8.350 \$USD transfer

7. Bahwa dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 19 November 2021 dibuat telah memenuhi



syarat formil dan material sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*) yaitu :

“untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu kontrak;
3. Suatu hal tertentu;
4. Dan suatu sebab yang halal.”

8. Bahwa dengan telah ditandatangani nya Perjanjian Sewa Menyewa Obyek Tanah dan Bangunan Villa atas nama Chalina Estate Pererenan Bali beserta fasilitas, tertanggal 19 November 2021 maka kedua belah pihak wajib untuk tunduk dan dengan itikad baik melaksanakan setiap Hak dan Kewajiban sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa dengan sebaik-baiknya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan – persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

9. Bahwa beserta uraian Gugatan diatas maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan sekaligus menetapkan sah dan berharga Peranjian Sewa Menyewa tertanggal 19 November 2021 antara Penggugat dengan Tergugat

III. Tergugat telah Wanprestasi atas Perjanjian Sewa menyewa tertanggal 19 November 2021

10. Bahwa pada tanggal 25 November 2021 (6 hari setelah Perjanjian ditandatangani), Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi dengan mengirimkan pesan Whatsapp yang isinya meminta Penggugat untuk mengosongkan Obyek Tanah dan Bangunan Villa atas nama Chalina Estate Pererenan Bali selama 2 minggu dibulan Juli 2022 untuk mengakomodasi penyewa lain;

11. Bahwa Perbuatan Tergugat jelas bertentangan dengan apa yang telah diperjanjikan dan Tergugat lalai dalam memenuhi prestasinya mengakibatkan Penggugat merasa tidak nyaman dan kecewa yang secara nyata telah melanggar isi Perjanjian yang sudah disepakati dan sudah ditanda tangani antara Penggugat dengan Tergugat yang mana telah diatur dalam Pasal 1 angka 2 Perjanjian, yang pada pokoknya dalam bahasa



Indonesia menyebutkan Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat mulai bulan Desember Tahun 2021 hingga bulan Desember Tahun 2022, tindakan Tergugat yang meminta pengosongan selama 2 minggu di bulan Juli 2022 untuk di sewakan kepada orang lain sudah jelas tindakan Tergugat merupakan cidera janji dan/atau Wanprestasi;

12. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2022, Tergugat kembali melakukan tindakan wanprestasi dengan mengirimkan pesan Whatsapp kepada Penggugat yang isinya menyatakan Penggugat tidak harus mengosongkan Villa selama 2 minggu pada bulan Juli 2022, namun sebagai gantinya, Tergugat meminta kepada Penggugat untuk membayar pengeluaran untuk membayar gaji Staff Villa sebesar Rp. 21.200.000 /bulan. Dimana sangat jelas menurut Perjanjian, pengeluaran tersebut merupakan tanggung jawab dari Tergugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 angka 7 Perjanjian, yang pada pokoknya dalam Bahasa Indonesia mengatur sebagai berikut:

"Pihak Pertama sepakat untuk membayar pengeluaran seperti:

- *Manajer Villa (paruh waktu)*
- *Staff Housekeeping x 1 (waktu penuh)*
- *Staff Perawatan Kebun x 1 (paruh waktu)*
- *Staff Kolam Renang*
- *Staff Pemeliharaan x 1*
- *Staff Keamanan x 3"*

Maka dalam hal ini Tergugat telah ingkar janji dari Perjanjian Sewa Menyewa yang telah di sepakati oleh Penggugat dan Tergugat sebelumnya;

13. Bahwa berdasarkan uraian yuridis diatas, perbuatan Tergugat telah mengingkari Perjanjian Sewa Menyewa tersebut diatas kepada Penggugat yang mana dari masa Perjanjian Sewa awal yang seharusnya selama 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal 2 Desember 2021 sampai 1 Desember 2022, akan tetapi setelah Penggugat menyewa baru jalan 6 (enam) hari setelah perjanjian ditandatangani Tergugat sudah ingkar janji kepada Penggugat untuk mengosongkan Villa selama 2 (dua) minggu di bulan Juli 2022 untuk di sewakan kepada orang lain yang atau kemudian meminta Penggugat membayar pengeluaran untuk Gaji Staff Villa uang sebesar Rp 21.200.000/bulan sebagai gantinya jika tidak ingin mengosongkan Villa di Bulan Juli 2022 selama 2 (dua) minggu dimana menurut perjanjian, pengeluaran tersebut seharusnya merupakan tanggung jawab dari Tergugat, oleh sebab itu ada unsur kesengajaan Tergugat Ingkar



Janji dengan apa yang telah disepakati dan ada itikad untuk membuat Penggugat tidak nyaman serta mengusirnya;

14. Bahwa dari permasalahan tersebut diatas Penggugat dibuat tidak nyaman karena perbuatan wanprestasi Tergugat yang telah memberitahu Penggugat secara langsung untuk menanggung pengeluaran tambahan untuk sewa dimaksud, yaitu membayar gaji Staff Villa sebesar Rp. 21.200.000 /bulan secara sepihak dan jelas tidak disetujui oleh Penggugat sehingga Penggugat harus keluar dari Villa;

15. Bahwa yang seharusnya jika perjanjian telah berakhir atau tidak memperpanjang sewa sesuai perjanjian Pasal 1 angka 5 Yang menyatakan nantinya uang Deposit Keamanan sejumlah Rp 105.966.750 (Seratus Lima Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah) tersebut akan dikembalikan secara menyeluruh kepada Penggugat setelah seluruh kewajiban Penggugat telah terpenuhi dan diserahkan dalam keadaan baik seperti pada saat sebelum Perjanjian Sewa Menyewa ini dimulai, akan tetapi Tergugat tidak ada niat baik untuk mengembalikan uang Deposit Keamanan tersebut;

16. Bahwa atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang dengan sengaja menaikkan uang sewa secara sepihak, Penggugat yang seharusnya menyewa selama 1 (satu) tahun, hanya menjadi 7 (tujuh) bulan, dan Penggugat mengalami kerugian karena uang Deposit keamanan tidak kunjung di kembalikan sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian antara kedua belah pihak jika perjanjian telah berakhir sebesar \$6.900 USD (Enam Ribu Sembilan Ratus Dollar Amerika) atau Rp 105.966.750 (Seratus Lima Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah), hal tersebut sangat berdasar bagi Tergugat untuk membayarkan kerugian yang di alami oleh Penggugat sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 1246 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut :

"Biaya, rugi dan bunga yang oleh si Berpiutang boleh dituntut akan pengantiannya. Terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dinikmatinya...";

17. Bahwa Penggugat juga mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini karenanya Penggugat memohon Pengadilan Negeri Denpasar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

18. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak illisoir, mohon barang-barang milik Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak, Penggugat mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang milik Tergugat tersebut di atas dan melakukan pemblokiran terhadap rekening milik Tergugat Bank :

1-OCBC NISP Denpasar branch

Pascale marie Nicole Foillard

USD167810028545

Swift: NISPIDJA

2- DBS bank Denpasar branch

Pascale marie Nicole Foillard doumeng

1120346306USD

Swift: DBSBIDJA

untuk diserahkan kepada Penggugat;

19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan atas alat-alat bukti yang cukup kuat serta tidak dapat dibantah lagi mengingat akan ketentuan Pasal 180 Ayat 1 HIR serta SEMA No. 3 tahun 2000, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara Perdata aquo agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun adanya upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat;

DALAM PROVISI :

- Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang milik

Tergugat dan pemblokiran rekening Bank :

1-OCBC NISP Denpasar branch

Pascale marie Nicole Foillard

USD167810028545

Swift: NISPIDJA

2- DBS bank Denpasar branch

Pascale marie Nicole Foillard doumeng

1120346306USD

Swift: DBSBIDJA

untuk diserahkan kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap milik Tergugat dan pemblokiran atas Sebidang Tanah dan Bangunan Villa atas nama Chalina Estate Pererenan Bali, yang beralamat di Jalan Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali;

maka berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 November 2021 sah menurut hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan Wanprestasi karena telah melanggar Perjanjian Sewa Menyewa dengan meminta Penggugat mengosongkan Villa selama 2 minggu dibulan Juli 2022 dan kemudian menaikkan uang sewa secara sepihak dengan meminta Penggugat menanggung pengeluaran untuk membayar gaji Staff Villa sebesar Rp. 21.200.000,- /bulan;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan Wanprestasi karena tidak adanya itikad baik Tergugat untuk mengembalikan uang Deposit Keamanan sebesar \$6.900 USD (enam ribu sembilan ratus dollar amerika) atau Rp 105.966.750,- (seratus lima juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi uang Deposit Keamanan secara tunai kepada Penggugat sebesar \$6.900 USD (enam ribu sembilan ratus dollar amerika) atau Rp 105.966.750,- (seratus lima juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan membebaskan Penggugat dari biaya-biaya lain yang timbul atas sewa dimaksud;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dalam setiap harinya jika Tergugat lalai dalam melaksanakan Putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang milik Tergugat dan pemblokiran rekening Bank :
1-OCBC NISP Denpasar branch
Pascale marie Nicole Foillard
USD167810028545

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Swift: NISPIDJA

2- DBS bank Denpasar branch

Pascale marie Nicole Foillard doumeng

1120346306USD

Swift: DBSBIDJA

untuk diserahkan kepada Penggugat;

8. Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit vorbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo;

ATAU

Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, pihak Penggugat maupun Tergugat masing-masing datang menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **I Putu Agus Adi Antara. S.H., M.H.** Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 01 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tanggal 28 Maret 2023 oleh Kuasa Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan tersebut, Tergugat, di persidangan telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 26 April 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat mengakui dalil gugatan Penggugat sejauh yang dianggap benar dan diakui oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat membenarkan antara Penggugat dengan Tergugat mempunyai perjanjian sewa-menyewa villa tertanggal 19 November 2021.
3. Bahwa menjawab posita gugatan nomor 2 Penggugat, Tergugat menyatakan dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar. Karena Tergugat mempunyai legalitas berdasarkan PT. PMA yaitu

Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



PT. Pascal Design And Property dan Tergugat bisa bertindak atas nama PT maupun atas nama pribadi.

4. Bahwa menanggapi posita gugatan Penggugat nomor 4, menurut Tergugat apa yang disampaikan oleh Penggugat tidak semuanya benar, untuk periode sewa memang benar, tetapi untuk cara pembayaran sesuai dengan perjanjian adalah sesuai dengan Pasal 1 Angka 4 tentang pembayaran dalam Perjanjian Sewa-Menyewa villa, dimana metode pembayaran dilakukan selama 4 periode berdasarkan perhitungan hari sebagai berikut :

Pembayaran akan dilakukan dalam empat angsuran \$ 20700 sebagai berikut:

- 25% pada pemesanan vila (jatuh tempo tgl 2 Desember 2021)
- 25% pada hari ke 60 sewa (jatuh tempo pada tgl 31 januari 2022)
- 25% pada hari ke 150 sewa (jatuh tempo pada tgl 1 Mei 2022)
- 25% pada hari ke 240 sewa (jatuh tempo tgl 30 Juli 2022)
- Angsuran harus sudah diterima di rekening bank pihak pertama Saat pemesanan, pada hari ke 60, 150, dan 240 sewa. Jika pembayaran tidak dilakukan tepat waktu, pihak pertama akan segera melakukan inspeksi dengan klien baru yang potensial.

5. Bahwa menanggapi posita nomor 5 Penggugat, Tergugat menyatakan dalil tersebut tidak benar dan tidak sesuai dengan bunyi perjanjian Pasal 1 angka 5 secara keseluruhan, karena Penggugat tidak menyampaikan secara keseluruhan menyampaikan bunyi Pasal 1 angka 5 tersebut/ sepotong-sepotong, bahwa di dalam Pasal 1 angka 5 perjanjian sewa-menyewa tersebut secara utuh menerangkan :

- Uang Jaminan Akan dibayarkan kepada Pemilik secara tunai Jumlah: 6900 USD pada hari pertama sewa.
- Uang jaminan akan dikembalikan ke Pihak kedua satu Bulan setelah Checkout (Setelah Villa diperiksa secara menyeluruh) Jumlah tersebut akan dikembalikan ke Pihak Kedua setelah berakhirnya masa sewa ini, asalkan Pihak Kedua telah sepenuhnya dan tunduk melaksanakan semua dari ketentuannya dan Jika Tempat dikembalikan dalam kondisi yang sama seperti saat Pihak Kedua dipindahkan, tidak ada kerusakan
- Jika Pihak Kedua karena alasan apapun memutuskan untuk mengakhiri kontrak ini sebelum satu tahun dan tidak menyelesaikan



pembayaran keempat cicilan, uang jaminan akan disimpan oleh Pihak Pertama sebagai kompensasi.

Bahwa faktanya Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya untuk menyerahkan villa tersebut dalam kondisi baik seperti pada saat perjanjian sewa menyewa dimulai, dan meninggalkan villa begitu saja tanpa ada serah terima, dan berakhir sebelum periode masa sewa berakhir di 1 Desember 2022, sehingga sesuai bunyi Pasal 1 angka 5 tersebut, maka uang jaminan sebesar 6900 USD tersebut sebagai kompensasi yang diambil oleh Tergugat

6. Bahwa menanggapi posita nomor 6 Penggugat, Tergugat menyatakan bahwa memang benar Penggugat mentransfer dana tersebut, tetapi Penggugat juga melakukan hal-hal diluar perjanjian antara lain:

- Pada cicilan kedua tidak membayar tepat waktu, karena seharusnya cicilan kedua Lunas di tanggal 31 januari 2022, tetapi Penggugat baru membayar Lunas tgl 14 februari 2022. Terjadi wanprestasi molor/ tidak tepat waktu pelunasan selama 14 hari
- Bahwa Penggugat tidak menyelesaikan seluruh pembayaran sewa, sesuai perjanjian 1 tahun dibagi didalam 4 Periode pembayaran yang berdasarkan hitungan hari, dimana periode keempat yang harus dibayar dihari ke 240 tepatnya ditanggal 30 Juli 2022, Penggugat tidak melakukan kewajiban pembayaran tersebut.

7. Bahwa menanggapi posita nomor 7 Penggugat, Tergugat sepakat dengan apa yang disampaikan oleh Penggugat di posita nomor 7.

8. Bahwa menanggapi posita nomor 8 Penggugat, Tergugat menyatakan sepakat dengan posita nomor 8 Penggugat.

9. Bahwa menanggapi posita nomor 9 Penggugat, Tergugat menyatakan sepakat dengan posita nomor 9 Penggugat.

10. Bahwa posita angka 10 Penggugat, Tergugat menyatakan menolak posita angka 10 Penggugat tersebut, dengan alasan dan fakta sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat menjelaskan alasan menawarkan kepada Penggugat untuk diganti sementara oleh pihak lain adalah baru sekedar menawarkan, karena disaat sudah terlanjur PIHAK Penggugat menempati Villa tersebut, AGEN Pemasaran Tergugat yang lain, juga sudah menerima pemesanan Villa tersebut dan juga sudah membayar untuk 2 minggu sebesar 6.248, 30 uero atau didalam mata uang Indonesia Rp 102 437 754,-(serratus dua juta, empatratus tigapuluh



tujuh ribu, tujuh ratus limapuluh empat rupiah) dan faktanya Penggugat tidak mau menerima tawaran tersebut dan Tergugat juga tidak memaksa dan Penggugat juga tetap menempati Villa tersebut sampai berakhirnya periode pembayaran ke 1, 2, dan 3, bahwa faktanya Tergugat juga harus mengembalikan uang dari penyewa lain yang sudah terlanjur memesan melalui AGEN pemasaran Villa Tergugat

- Bahwa Tergugat menyampaikan pesan melalui whats app hanya bertujuan untuk mengingatkan Penggugat agar tepat waktu untuk membayar, karena dikuatirkan Penggugat tidak membayar di periode terakhir masa sewa yaitu periode ke 4 di tgl 30 Juli 2022 berdasarkan perhitungan hari ke 240 sejak sewa tgl 2 Desember 2021, dengan perhitungan masa menempati selama 1 tahun dibagi 4, terhitung sejak 2 Desember 2021 sampai 1 Desember 2022, sehingga per periode Penggugat menempati Villa tersebut selama 3 bulan dengan perincian waktu menempati sebagai berikut :

- Periode pertama dari tgl 2 Desember 2021 sampai dengan 2 Maret 2022
- Periode kedua dari tgl 2 Maret 2022 sampai dengan 2 Juni 2022
- Periode ketiga dari tgl 2 Juni 2022 sampai dengan 2 September 2022
- Periode ke empat tgl 2 September 2022 sampai dengan 1 Desember 2022

- Bahwa Penggugat hanya membayar sampai periode ke tiga, dengan perhitungan tersebut maka hak menempati Penggugat periode ketiga berakhir ditanggal 2 September 2022, dan Penggugat meninggalkan Villa tersebut begitu saja tanpa membayar kewajiban Penggugat membayar biaya sewa Villa periode ke empat, dan tanpa ada serah terima secara baik ditanggal 10 September 2022

- Bahwa justru Penggugat yang tidak membayar tepat waktu dan tidak membayar tepat waktu jatuh tempo periode ke dua di hari ke 150 ditanggal 1 Mei 2022, karena Penggugat membayar Lunas periode ke dua ditanggal 2 Mei 2022

- Bahwa justru Penggugat yang tidak membayar tepat waktu dan tidak membayar sama sekali setelah jatuh tempo periode ke empat di hari ke 240 sejak pemesanan ditanggal 30 Juli 2022



- Bahwa apa yang dilakukan Tergugat tidak menyalahi kontrak perjanjian tersebut, dan justru sesuai klausa perjanjian Pasal 1 angka 4, yang pada bagian akhir berbunyi :

“Angsuran harus sudah diterima di rekening bank pihak pertama Saat pemesanan, pada hari ke 60, 150, dan 240 sewa. Jika pembayaran tidak dilakukan tepat waktu, pihak pertama akan segera melakukan inspeksi dengan klien baru yang potensial.”

- Bahwa wanprestasi Menurut Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa

- Bahwa dasar hukum wanprestasi menurut Pasal 1338 KUHperdata adalah:

“seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali, selain dengan kesepakatan dari kedua belah pihak atau dikarenakan alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan ini harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

- Bahwa Tergugat tidak pernah menyalahi perjanjian dan tetap berpegang pada perjanjian yang sudah dibuat oleh Tergugat dengan Penggugat, sehingga tuntutan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi adalah tanpa sebab, sehingga tidak berdampak hukum bagi Tergugat

11. Bahwa menanggapi posita Penggugat nomor 11, Tergugat menyatakan menolak posita tersebut, karena perbuatan yang dimaksud Penggugat didalam posita penggugat angka 11 Penggugat tidak jelas, apabila perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan yang dimaksud di posita nomor 10 Penggugat, maka jelas hal tersebut belum terjadi karena hanya berupa tawaran kepada Penggugat, dan perbuatan tersebut bukanlah perbuatan WANPRESTASI, sebagaimana jawaban Tergugat diangka 10, dan apabila perbuatan Tergugat dilakukan dibulan Juli tujuan dari Tergugat menyampaikan hal tersebut agar Penggugat membayar tepat waktu untuk pembayaran periode ke empat di tgl 30 Juli 2022, berdasarkan hitungan hari ke 240 sejak tgl 2 Desember 2021.

Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



12. Bahwa menanggapi posita nomor 12 Penggugat, Tergugat menolak dan tidak sependapat, bahwa perbuatan tersebut wan prestasi karena pada faktanya Tergugat tidak pernah menerima uang tersebut, dan perihal tersebut disampaikan untuk mengingatkan jika Penggugat tidak menyelesaikan pembayaran periode terakhir di periode ke empat tepatnya di tanggal 30 Juli 2022, bahwa kewajiban yang dimaksud dan faktanya Penggugat juga tetap menempati Villa tersebut, sehingga dalil Penggugat menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi adalah tanpa sebab sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum/ tidak berdampak hukum dan sudah sepatutnya ditolak.

13. Bahwa menanggapi posita nomor 13 dan 14 Penggugat, Tergugat menolak dan tidak sependapat bahwa perbuatan tersebut wanprestasi karena pada faktanya Tergugat tidak pernah menerima uang tersebut sejumlah Rp21.200 000,00 dan Penggugat juga tidak pernah mengosongkan Villa tersebut sebelum jatuh tempo pembayaran sewa selesai per periode, dan Kembali kami sampaikan whatsapp di bulan Juli, sifatnya hanya mengingatkan Penggugat agar membayar sewa tepat waktu di tanggal 30 Juli 2022 jatuh tempo pembayaran periode ke 4, dan jika tidak mampu untuk membayar, maka sewa villa akan dialihkan kepada pihak lain, dan tentu saja jika Penggugat menempati villa tersebut tanpa membayar sesuai perjanjian biaya sewa periode ke -4 (terakhir) pada hari ke 240 masa sewa secara tepat waktu, sesuai dengan jawaban Tergugat diangka 10 sebelumnya, maka Penggugat harus mengganti biaya yang dikeluarkan Tergugat untuk membayar biaya staff sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 7

14. Bahwa menanggapi posita nomor 15 Penggugat, Tergugat menolak dalil Penggugat tersebut, karena faktanya Penggugat meninggalkan begitu saja villa tersebut di tanggal 10 September 2022, yang seharusnya Penggugat menyelesaikan pembayaran sewa villa periode ke -4 (terakhir) pada hari ke 240 secara tepat waktu dengan menempati masa sewa selama 1 tahun, dan tanpa mengembalikan kondisi villa seperti saat disewa dan banyak barang barang dari Tergugat yang rusak dan dibiarkan begitu saja, dan berdasarkan hitungan pembayaran pertiga bulan, maka Penggugat telah menempati tanpa membayar sejak tgl 2 September hingga tgl 9 septemvber 2022 atau selama 8 hari

15. Bahwa menanggapi posita nomor 16 Penggugat, Tergugat menolak dalil Penggugat tersebut karena Tergugat tidak pernah menaikan



harga sewa dan tidak pernah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, bahwa Penggugat menempati Villa selama 9 bulan lewat 8 (delapan) hari, bukan karena Tergugat menaikan harga sewa, tetapi karena Penggugat tidak membayar sewa periode ke-4 ditanggal 30 Juli 2022, dan meninggalkan villa begitu saja, tanpa mengindahkan kewajiban Penggugat di Pasal 1 angka 5 yang berbunyi :

“Uang jaminan akan dikembalikan ke Pihak kedua satu Bulan setelah Checkout (Setelah Villa diperiksa secara menyeluruh) Jumlah tersebut akan dikembalikan ke Pihak Kedua setelah berakhirnya masa sewa ini, asalkan Pihak Kedua telah sepenuhnya dan setia melaksanakan semua dari ketentuannya. Jika Tempat dikembalikan dalam kondisi yang sama seperti saat Pihak Kedua dipindahkan, tidak ada kerusakan “

“Jika Pihak Kedua karena alasan apapun memutuskan untuk mengakhiri kontrak ini sebelum satu tahun dan tidak menyelesaikan pembayaran keempat cicilan, uang jaminan akan disimpan oleh Pihak Pertama sebagai kompensasi”

Bahwa berdasarkan klausa Pasal 1 angka 5 tersebut maka, Tergugat tidak terbukti wanprestasi dan uang jaminan disimpan Tergugat sebagai Kompensasi.

16. Bahwa menanggapi posita nomor 17 Penggugat, Tergugat menolak dalil tersebut karena Tergugat tidak pernah melakukan wanprestasi, sehingga tidak ada kewajiban Tergugat membayar uang dwangsom sebesar Rp. 1 000 000,-/bulan

17. Bahwa menanggapi posita nomor 17 Penggugat, Tergugat menyatakan menolak apa yang didalilkan oleh Penggugat, oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang Memeriksa mengadili dan memutus perkara ini tidak mengabulkan permintaan Penggugat tersebut karena tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat

18. Bahwa menanggapi posita nomor 18 Penggugat, Tergugat meminta kepada majelis hakim untuk menolak permintaan Tergugat tersebut, karena perbuatan wanprestasi oleh Tergugat belum terbukti

19. Bahwa menanggapi posita nomor 19 Penggugat, Tergugat memohon agar Yang Mulia Hakim menolak permintaan Penggugat, karena SEMA No 3 Tahun 2000 menetapkan ada 3 hal yang harus dipenuhi hakim dalam memberikan putusan serta merta:



- Bahwa harus betul-betul dan sungguh sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta mentaati syarat-syarat yg harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta.
- Tentang keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta selain keadaan yang sudah diatur dalam Pasal 181 angka (1) HIR dan 191 angka (1) RBg . Keadaan tertentu yang dimaksud adalah gugatan tentang hutang piutang yg jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah. Juga gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah gedung dan lain lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yg beritikad baik. Demikian pula dikabulkannya gugatan provisi serta pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
- Tentang adanya pemberian jaminan yg nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
Berdasarkan SEMA tersebut maka sangat jelas bahwa SEMA tersebut lebih diperuntukan untuk penyewa dan pemilik yang telah selesai menjalani masa sewa sampai habis, atau diperuntukan hanya untuk penyewa yang melalaikan kewajibannya, dan tidak diperuntukan untuk sita jaminan terhadap no rekening, karena jumlah nominal rekening yang dimohonkan belum tentu sama dengan nilai yang digugat

DALAM PROVISI :

1. Menolak permintaan sita jaminan (conserveitoir beslag) barang milik Tergugat atas pemblokiran nomor rekening bank milik Tergugat di Bank NISP Denpasar dan Bank DBS Denpasar
2. Menolak putusan serta merta yang dimohonkan Penggugat

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

GUGATAN REKONVENSİ

Adapun alasan-asalan gugatan rekonvensi adalah sebagai berikut :

I. Subyek Hukum

Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Warga Negara Perancis selaku Pihak yang menyewakan tanah dan bangunan berupa Villa kepada Tergugat Rekonvensi, yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa terhadap villa yang bernama Chalina Estate Pererenan Bali milik Penggugat REKONVENSI, yang terletak di jalan Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Bali, sesuai perjanjian sewa menyewa tertanggal 19 november 2021, sebagaimana dalil posita Penggugat Konvensi angka 1
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pihak yang menyewakan Villa tersebut dan mempunyai legalitas berdasarkan PT Pascal Design And Property dan Tergugat bisa bertindak atas nama PT maupun atas nama sendiri.
3. Bahwa Tergugat Renkonvensi adalah seorang warga negara inggris yang menyewa Villa Chalina Estate Pererenan Bali yang bertindak atas nama sendiri dan bukan berdasarkan PT PMA

II. Sah dan berharganya Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 november 2021 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi

4. Bahwa Penggugat Renkonvensi dan Tergugat Renkonvensi telah mengikatkan diri di dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 november 2021, yang dibuat secara dibawah tangan dan di akui oleh kedua belah Pihak, dengan Obyek sewa tanah dan bangunan berupa Villa yang bernama Chalina Estate, yang beralamat di jalan Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Bali
5. Bahwa Tergugat Renkonvensi menyewa Villa Chalina Estate sesuai perjanjian dengan masa sewa 1 tahun, terhitung sejak 2 Desember 2021 sampai dengan 1 Desember 2022, dengan harga sewa 81.800 USD (delapan puluh dua ribu delapan ratus dolar amerika) atau didalam kurs mata uang Indonesia adalah Rp.1 271 601 000 (satu milyar dua ratus tujuh puluh satu juta, enam ratus satu ribu rupiah), dengan metode Pembayaran 4 kali cicil selama 1 tahun, dengan jatuh tempo pembayaran berdasarkan hari, sebagaimana diatur didalam Pasal 1 angka 4 perjanjian sewa tersebut
6. Bahwa Tergugat Renkonvensi juga mempunyai kewajiban pembayaran uang jaminan yang dibayarkan bersamaan di saat pembayaran cicilan Periode Pertama, sebesar 6 900 USD, atau kalau di

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



konversi didalam mata uang Indonesia sebesar Rp 105 966 750 (seratus lima juta, Sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), yang akan dikembalikan kepada Tergugat Renkonvensi, jika Tergugat Renkonvensi menyelesaikan seluruh masa sewa, dan mengembalikan kondisi Villa seperti semula jika ada kerusakan sesuai Pasal perjanjian Pasal 1 angka 5

7. Bahwa Penggugat Renkonvensi dengan tergugat Renkonvensi telah membuat perjanjian tersebut sesuai dengan unsur-unsur Pasal 1320 KUH perdata

8. Bahwa sewa yang dimaksud dalam perjanjian ini menurut undang undang adalah sesuai Pasal 1548 yang berbunyi :

“Sewa menyewa ialah satu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

9. Bahwa sesuai Pasal 1563 KUH perdata maka penyewa telah menerima barang sudah dalam kondisi baik karena tidak dibuat pertelaan, yang berbunyi :

“Jika tidak dibuat suatu pratelan, maka si penyewa, mengenai pemeliharaan, yang menjadi beban para penyewa, dianggap telah menerima barang yang disewa dalam keadaan yang baik, kecuali jika dibuktikan sebaliknya, dan ia harus mengembalikan barangnya dalam keadaan yang sama.”

III. Perbuatan Wanprestasi Tergugat Renkovensi terhadap Perjanjian Sewa menyewa tertanggal 19 november 2021

10. Bahwa jatuh tempo pembayaran sewa Villa tersebut disepakati sesuai isi perjanjian Pasal 1 Angka 4 tentang pembayaran dalam Perjanjian Sewa-Menyewa villa, dimana metode pembayaran dilakukan selama 4 periode berdasarkan perhitungan hari sebagai berikut :

Pembayaran akan dilakukan dalam empat angsuran \$ 20700 sebagai berikut:

- 25% pada pemesanan vila (jatuh tempo tgl 2 Desember 2021)
- 25% pada hari ke 60 sewa (jatuh tempo pada tgl 31 januari 2022)
- 25% pada hari ke 150 sewa (jatuh tempo pada tgl 1 Mei 2022)
- 25% pada hari ke 240 sewa (jatuh tempo tgl 30 Juli 2022)



Angsuran harus sudah diterima di rekening bank pihak pertama Saat pemesanan, pada hari ke 60, 150, dan 240 sewa. Jika pembayaran tidak dilakukan tepat waktu, pihak pertama akan segera melakukan inspeksi dengan klien baru yang potensial.

11. Bahwa berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa tersebut maka Tergugat Rekonvensi mempunyai hak menempati dari tgl 2 Desember 2021 sampai dengan 1 Desember 2022 dibagi 4, sehingga hak menempati Villa tersebut dengan estimasi rincian waktu sebagai berikut:

- Periode pertama dari 2 Desember 2021 sampai dengan 2 Maret 2022
- Periode kedua dari 2 Maret 2022 sampai dengan 2 Juni 2022
- Periode ketiga dari 2 Juni 2022 sampai dengan 2 September 2022
- Periode ke empat dari 2 September 2022 sampai dengan 1 Desember 2022

12. Bahwa Tergugat Renkonvensi telah membayar sewa Chalina Estate Pererenan Bali, dengan rincian sebagaimana dimaksud didalam posita Penggugat Konvensi angka 6 yaitu:

- Pembayaran Cicilan Pertama Pada
 - 21 November 2021 sebesar 18.066,42 \$USD transfer
 - 23 November 2021 sebesar 2.724,53 \$USD transfer
 - 30 November 2021 sebesar 6.987,14 \$USD transfer
- Uang Cicilan Kedua Pada Tanggal:
 - 29 January 2022 sebesar 6.946,69 SUSD transfer
 - 29 January 2022 sebesar 6.946,69 SUSD transfer
 - 14February 2022 sebesar 6.853,36 SUSD transfer
- Uang Cicilan Ketiga Pada Tanggal:
 - 26 April 2022 sebesar 4.000 SUSD cash
 - 26 April 2022 sebesar 8.350 \$SUSD transfer
 - 2 May 2022 sebesar 8.350 SUSD transfer

13. Bahwa Pembayaran cicilan Pertama Tergugat Rekonvensi sudah termasuk membayar uang jaminan sebesar \$ 6900 atau sekira Rp. 105 966 750

14. Bahwa jatuh tempo pembayaran sewa Villa tersebut disepakati sesuai isi perjanjian Pasal 1 Angka 4 tentang pembayaran dalam



Perjanjian Sewa-Menyewa villa, dimana metode pembayaran dilakukan selama 4 periode berdasarkan perhitungan hari sebagai berikut :

Pembayaran akan dilakukan dalam empat angsuran \$ 20700 sebagai berikut:

- 25% pada pemesanan vila (jatuh tempo tgl 2 Desember 2021)
- 25% pada hari ke 60 sewa (jatuh tempo pada tgl 31 januari 2022)
- 25% pada hari ke 150 sewa (jatuh tempo pada tgl 1 Mei 2022)
- 25% pada hari ke 240 sewa (jatuh tempo tgl 30 Juli 2022)

15. Bahwa tergugat Renkonvensi hanya membayar sewa Villa sampai Periode ke-tiga Lunas di tgl 2 Mei 2022 dengan hak menempati sampai tgl 2 September 2022, dan berdasarkan perhitungan hari ke 150 maka Tergugat Renkonvensi membayar tidak tepat waktu

16. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak membayar sewa villa periode ke empat yang jatuh tempo di tanggal 30 Juli 2022 dengan hak menempati 2 September 2022 sampai dengan 1 Desember 2022.

17. Bahwa tergugat menggunakan Villa tersebut untuk aktivitas Bisnis atau kantor, dengan merubah tata ruang, diruang Chili, Safron, dan lantai dua yang terdapat ruangan penyimpanan barang barang pribadi Penggugat Renkonvensi) dan memperkerjakan beberapa orang staf kantor, sedangkan villa tersebut adalah Villa Pondok wisata yang tidak diperbolehkan untuk aktivitas Bisnis, hanya untuk tempat tinggal wisata.

18. Bahwa Tergugat Renkonvensi juga melarang staf Penggugat Renkonvensi untuk memasuki ke tiga ruang yang dimaksud didalam posita gugatan Renkonvensi angka 15, yang terdapat barang barang pribadi Penggugat Renkonvensi, selama 9 bulan

19. Bahwa akibat aktivitas kantor yang dilakukan Tergugat Renkonvensi yang tidak seharusnya dilakukan di Villa Pindok Wisata Chalina Estate menyebabkan interior, beberapa lantai villa, sarung bantal, kamar mandi, dan yang lain lainnya yang akan kami lampirkan didalam pembuktian mengalami kerusakan dan beberapa harus mengganti dengan pembelian baru

20. Bahwa Tergugat Renkonvensi mengeluarkan barang barang yang ada di ruang Chili, dan Safron untuk dipindah ketempat lain di Denpasar tanpa seijin Penggugat Renkonvensi, dan tidak mengembalikan ketempat semula secara baik, sehingga menimbulkan kerusakan barang barang tersebut



21. Bahwa Tergugat Renkonvesi juga memelihara Binatang anjing 3 ekor, yang akibat binatang peliharaan tersebut tidak di rawat dengan aman menimbulkan kerusakan pada perabotan mebel Penggugat Renkonvensi

22. Bahwa Tergugat Renkonvensi tidak menyelesaikan masa sewa selama 1 tahun sampai 1 Desember 2022, karena menempati Villa tersebut sampai tgl 9 September 2022, kemudian meninggalkan begitu saja di tgl 10 September 2022 tanpa serah terima secara patut dan banyak barang- barang milik Penggugat Renkonvensi yang Rusak tidak dikembalikan dalam kondisi seperti semula, sesuai perjanjian sewa di Pasal 1 angka 5

23. Bahwa menejer Tergugat Renkonvensi telah menandatangani daftar/Lis Barang-barang yang rusak yang diakibatkan Tergugat Renkonvensi selama menempati Villa tersebut, sehingga Tergugat Renkonvensi mengetahui tanggung jawab kerusakan yang harus diselesaikan

24. Bahwa Penggugat Renkonvensi mempunyai barang barang privasi yang diketahui juga oleh Tergugat Renkonvensi yang ada didalam lemari salah satu ruangan di lantai II yang harus selalu juga dirawat dan diperiksa oleh Staf Penggugat Renkonvensi tetapi Tergugat Renkonvensi tidak mengizinkan staf Penggugat Renkonvensi untuk masuk ruangan tersebut selama 9 bulan barang barang pribadi tersebut rusak dan baru diketahui setelah Tergugat Renkonvensi meninggalkan Villa tersebut, adapun barang barang tersebut berupa, tas, baju-baju modeling, sepatu dan asesoris perhiasan, dari merek -merek terkenal, didalam Posita gugatan ini kami tidak bisa menyampaikan notta karena barang barang tersebut dibeli sudah beberapa waktu yang lalu

25. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Renkonvensi didalam posita Gugatan Renkonvensi angka 17 - 20, Penggugat Renkonvensi harus mengeluarkan Biaya untuk mengembalikan kondisi semula saat perjanjian disepakati dengan Tergugat Renkonvensi dan biaya lainnya antara lain :

- Biaya pembersihan lantai Rp. 19 795 000 berdasarkan nota dari jasa cleaning tertanggal 13 September 2022
- Biaya pembersihan kaca sebesar Rp. 750 000,- berdasarkan nota FOCUS DESIGN tertanggal 14 September 2022

Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Invoice dari JENGGALA sebesar Rp. 2 615 000,- tertanggal 15 September 2022
- Invoice UD Fany sebesar Rp. 11 200 000 ,- tertanggal 14 September 2022
- Invoice UD Fany sebesar Rp. 3 520 000,- tertanggal 15 September 2022
- Invoice UD Fany sebesar Rp. 6 955 000,- tertanggal 15 September 2022
- Invoice UD Fany sebesar Rp. 7 840 000,- tertanggal 15 September 2022
- Invoice UD Fany sebesar Rp. 3 560 000,- tertanggal 17 September 2022
- Biaya perbaikan dan servis mebeler Rp. 10 500 000 ,-berdasarkan invoice INVOICE No. **W-F-185 tertanggal** : 14/09/2022
- Biaya penggantian cover bantal sofa dan lain lainnya sebesar Rp. 30.330.650,- sesuai invoice nota dari CV Dwi Putra Utama tertanggal 14 oktober 2022
- Biaya laundry cover bantal dan yang lain2 sebesar Rp. 4 230 800,- sesuai invoice dari jasa laundry MARTIA tertanggal 15 September 2022
- Biaya servis peralatan dan fasilitas villa sebesar Rp. 11 975 000,- berdasarkan invoice jasa cleaning ADA CLEAN tertanggal 13 September 2022
- Biaya lawyer sebelum ada gugatan ini Rp. 7 000 000,-
- Biaya Lawyer untuk menghadai Gugatan Penggugat Konvensi sebesar Rp. 110 00 000, melalui Pihak Mediator Indo Visa
- Biaya menempati dari tgl 1 sampai 9 September 2022 sebesar \$ 14 874,- atau sekira Rp. 222 797 646,- sesuai invoice tertanggal 2 September
- Kerusakan barang barang pribadi Penggugat Renkonvensi sebesar \$ 20 000,- atau sekira Rp. 299 580 000

Bahwa total biaya yang harus dibayar Tergugat Renkonvensi dari biaya yang dikeluarkan diatas adalah sebesar : Rp. 752 649 096 (tujuh ratus lima puluh dua juta, enam ratus empat puluh Sembilan ribu, Sembilan puluh enam rupiah)

26. Bahwa Perbuatan Wanprestasi menurut para ahli ada 4 yaitu :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



- Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

27. Bahwa dasar hukum wanprestasi menurut Pasal 1338 KUHperdata adalah:

“seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali, selain dengan kesepakatan dari kedua belah pihak atau dikarenakan alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan ini harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

28. Perjanjian sewa yang dimaksud dalam perjanjian sewa tgl 19 November 2021 adalah sebagaimana dimaksud didalam Pasal 1548 KUH perdata

“sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga”

29. Bahwa perbuatan Tergugat Renkonvensi adalah perbuatan Wanprestasi karena :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, karena :

- Tidak menyelesaikan semua pembayaran periode sewa selama 1 tahun, periodeke empat Tergugat Renkonvensi tidak membayar, sebagaimana perjanjian Pasal 1 angka 2 yang berbunyi :

“Jika Pihak Kedua karena alasan apapun memutuskan untuk mengakhiri kontrak ini sebelum satu tahun dan tidak menyelesaikan pembayaran keempat cicilan, uang jaminan akan disimpan oleh Pihak Pertama sebagai kompensasi”

- Tergugat Renkonvensi tidak memberi ijin staf Penggugat renkonvensi untuk perbaikan dan pemeriksaan semua ruangan sesuai Pasal 1 angka 6 :

“Pihak kedua akan mengizinkan pihak pertama memasuki vila untuk perbaikan atau pemeriksaan apa pun yang diperlukan dan untuk



pemeriksaan apa pun untuk introspeksi tamu berikutnya untuk tujuan penyewaan atau penjualan.”

- Tergugat Renkonvensi tidak mengembalikan kondisi Villa seperti kondisi semula tanpa ada kerusakan seperti saat penandatanganan kesepakatan tgl 19 november 2022, karena kerusakan yang ditimbulkan dan pemeliharaan rutin selama Tergugat Renkonvensi menempati Villa tersebut, sebagaimana bunyi perjanjian sewa menyewa Pasal 1 angka 5 , Pasal 2 angka 5,

- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat karena membayar biaya sewa periode ke dua tidak tepat waktu, yang seharusnya tgl 31 Januari 2022 tetapi Tergugat Renkonvensi membayar Lunas periode tersebut di tgl 14 february 2022, sebagaimana dimaksud didalam perjanjian Pasal 1 angka 4

- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

- Karena Tergugat Renkonvensi Merubah interior dan melakukan aktivitas perkantoran atau bisnis divilla tersebut tanpa ijin Penggugat Renkonvensi dengan memindahkan barang-barang di Ruang Chili, saffron dan merubah interiornya sesuai perjanjian Pasal 2 angka 5, Pasal 1560 angka (1) KUH perdata dan Pasal 1559 KUH perdata

- Menimbulkan kerusakan saat menyewa villa, baik oleh Tergugat Renkonvensi ataupun staf Tergugat Renkonvensi, sebagaimana Pasal 2 angka 6 sesuai Pasal 1566 KUH perdata

- Patut diduga Tergugat Renkonvensi melakukan aktivitas Bisnis yang patut diduga dilarang dan bertentangan dengan undang-undang yang berlaku diindonesia, sesuai bunyi perjanjian sewa Pasal 2 angka 1 dan angka 2 yang berbunyi :

“Pihak Kedua tidak diperbolehkan menyewakan properti sebagai bisnis..”

“Pihak Kedua tidak diperbolehkan untuk bertindak melawan hukum Indonesia dan/atau menggunakan Properti untuk tujuan yang bertentangan dengan Hukum Indonesia”

30. Bahwa berdasarkan Pasal 1564 KUH perdata dan Pasal 1566 KUH perdata yang berbunyi :



“Penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar salahnya”

“Penyewa adalah bertanggung jawab untuk segala kerusakan dan kerugian yang diterbitkan pada barang yang disewa, oleh kawan-kawannya serumah, atau oleh mereka kepada siapa ia telah mengoperkan sewanya”

Maka Tergugat Renkonvensi wajib mengganti semua kerugian yang diderita Penggugat Renkonvensi akibat kerusakan tersebut, sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan renkonvensi angka 25, sebesar Rp. 752 649 096 (tujuhratus limapuluh dua juta, enamratus empatpuluh Sembilan ribu, sembilanpuluh enam rupiah)

31. Bahwa Penggugat Renkonvensi juga mempunyai Tergugat Renkonvensi ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan perkara aquo yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini, oleh karenanya Penggugat Renkonvensi memohon Pengadilan Negeri Denpasar menghukum Tergugat Renkonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 untuk setiap harinya Kepada Penggugat Renkonvensi apabila ternyata Tergugat Renkonvensi lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini:

32. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, dan Sema No. 3 tahun 2000, maka kami memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar putusan perkara Aquo dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum vernet, atau banding dan kasasi dari Tergugat Rekonvensi.

Berdasarkan dalil- dalil jawaban Tergugat Konvensi, dalil dalil gugatan Renkonvensi Penggugat Renkonvensi dan fakta hukum diatas maka dengan ini kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memutus :

DALAM PROVISI:

1. Menolak permintaan sita jaminan (conserveitoir beslag) barang milik Tergugat atas pemblokiran nomor rekening bank milik Tergugat di Bank NISP Denpasar dan Bank DBS Denpasar
2. Menolak putusan serta merta yang dimohonkan Penggugat

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
3. Menghukum Penggugat Kovensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga perjanjian sewa menyewa tertanggal 19 november 2021 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi
3. Menyatakan dengan hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang dilarang didalam perjanjian ini dan yang dilarang undang undang, sebagaimana dimaksud dalam dalil posita gugatan rekonvensi angka 29
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang di alami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 752 649 096 (tujuhratus limapuluh dua juta, enamratus empatpuluh Sembilan ribu, sembilanpuluh enam rupiah)
5. menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 untuk satiap harinya Kepada Penggugat Rekonvensi apabila ternyata Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini,

Atau

Menjatuhkan putusan lain yang seadil adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 8 Mei 2023, selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 17 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Passport No. 121675720 atas nama Thomas Charles Whettem, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Sewa Properti tertanggal 19 November 2021 antara Pascale Marie Nicole Foilard Ep

Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Doumeng selaku pihak pertama dengan Thomas Charles Whettem selaku Pihak Kedua, diberi tanda P-2;

3. Fotokopi terjemahan Percakapan chat whatsapp tertanggal 25 November 2021, tanggal 25 Juni, tanggal 27 Juni, tanggal 29 Juni, antara Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng dengan Thomas Charles Whettem, diberi tanda P-3.A;

4. Fotokopi Percakapan chat whatsapp dalam Bahasa Inggris tertanggal 25 November 2021, tanggal 25 Juni, tanggal 27 Juni, tanggal 29 Juni, antara Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng dengan Thomas Charles Whettem, diberi tanda P-3.B;

5. Fotokopi Kuitansi tertanggal 26 April 2022 dari Thomas Whettem sejumlah \$4.000 (four thousand USD dollar) untuk pembayaran Partial payment day 150 of the rent of Chalina Estate, diberi tanda P-4;

6. Fotokopi TranferWise Ltd. 56 Shoreditch High Street London E1 6jj United Kingdom GBP Statement 19 September 2021-23 Desember 2021 Generated on 21 January 2022 yang berisikan bukti pembayaran pertama dan Deposit, Halaman 2 & 3, November 2021 dari Thomas Charles Whettem kepada Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng, diberi tanda P-5;

7. Fotokopi Transfer Confirmation funded Feb 14, 2022 merupakan bukti pembayaran pada tanggal 14 Februari 2022 dari Thomas Charles Whettem kepada Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng, diberi tanda P-6;

8. Fotokopi Transfer Confirmation funded Apr 26, 2022 merupakan bukti pembayaran pada tanggal 26 April 2022 dari Thomas Charles Whettem kepada Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti P-3.A, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, bukti surat bertanda P-1, P-2, P-4, merupakan fotokopi dari fotokopi dan bermaterai cukup, sedangkan bukti surat bertanda P-3.B, P-5, P-6, P-7, merupakan fotokopi sesuai dengan screenshot handphone dan bermaterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat di persidangan juga mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Wong Veronica Wongso Putri, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Thomas Charles Whettem (Penggugat) tinggal di Villa yang letaknya Calinna Estade di Jalan Dalem Penataran 10 Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali;
- Bahwa setahu saksi Thomas Charles Whettem mulai tinggal di Villa tersebut masuk bulan Desember dan keluar tanggal 8 September atau 9 September;
- Bahwa saksi pernah melihat kontrak atau perjanjian yang ditanda tangani antara Thomas Charles Whettem kepada Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng;
- Bahwa dalam pemenuhan kewajiban kontrak tersebut pak Thomas Charles Whettem sudah membayar sejumlah deposito hingga pembayaran tahap ketiga;
- Bahwa benar jika Thomas Charles Whettem sudah melakukan pembayaran Deposito sampai tahap ketiga;
- Bahwa setahu saksi pembayaran Depositonya memang selalu dibayarkan beberapa hari sebelum tanggal yang disepakati tetapi berapa kali masuk saksi tidak mengetahuinya dan setelah tanggal yang disepakati lewat ada konfirmasi dari ibu Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng kalau ada dana yang belum dibayarkan dan waktu itu Mr. Thomas Charles Whettem baru cek ke mobile banking dia dan baru diketahui jika ada dana yang ditolak sama pihak Bank yang di Prancis;
- Bahwa Bank yang ada di Prancis tersebut dari pihak ibu Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng yang menolaknya karena ibu Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng meminta pembayarannya dipisah-pisah menjadi empat pembayaran dan dikirimkan ke empat rekening yang berbeda;
- Bahwa empat Bank tersebut ada dua Bank Indonesia, yaitu Bank Permata, HSBC dan ada 2 lagi rekening Bank Eropa;
- Bahwa oleh karena ada penolakan dari dua Bank Eropa tersebut sehingga terjadi keterlambatan pembayaran;
- Bahwa setahu saksi oleh karena ada keterlambatan tersebut Mr. Thomas Charles Whettem pernah dikirimkan chat whats app saja oleh ibu Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng tidak melalui surat peringatan atau telephone;
- Bahwa pekerjaan Mr. Thomas Charles Whettem sebagai CEO Owner perusahaanya sendiri di Inggris;

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



- Bahwa Villa tersebut digunakan oleh Mr. Thomas Charles Whettem untuk bekerja di Bali dengan status KITAS karena itu perusahaan yang tidak boleh ada income (pendapatan);
- Bahwa Penggugat lebih suka tinggal di Bali sehingga Penggugat memilih tinggal di Bali;
- Bahwa saksi ada diberitahu sama Penggugat dan asistennya yang sebelum saksi, karena kita masih sempat ketemu sekian bulan dan itu memang ada di konfirmasi jika ada chat dari Tergugat untuk mengosongkan Villa di bulan Juni atau Juli saksi lupa karena ada tamu cuman itu dalam waktu dua minggu karena Tergugat ada double booking;
- Bahwa double booking tersebut maksudnya dimana Penggugat sudah tanda tangan kontrak dan ternyata salah satu agen di Villa Tergugat dia tidak tutup pemesanan dan tetap menerima pesanan dari tamu lain dan tamu itu sudah membayar dengan harga yang lebih tinggi kemudian Penggugat diminta untuk mengosongkan Villa tersebut selama 2 minggu;
- Bahwa atas apa yang disampaikan oleh Tergugat Penggugat menyatakan tidak bisa karena kita sudah tinggal beberapa bulan sebelumnya dan barang-barangnya pun sudah banyak dan anaknya pun dari Inggris mau datang dan tidak mungkin Penggugat mau pindah apalagi itu hanya 2 minggu;
- Bahwa benar Penggugat menerima chat tersebut di bulan November;
- Bahwa setelah itu Penggugat juga pernah menunjukkan saksi chat yang isinya masih ada usaha negosiasi ulang sama Penggugat, kalau Penggugat bisa pergi tetapi tetap ditolak dan terakhir Tergugat mengatakan akan mencari cara untuk tamu yang double booking tersebut dan itu yang disampaikan oleh Penggugat kepada saksi;
- Bahwa bukan di bulan Juni tetapi di dekat-deket Penggugat disuruh pergi tersebut dan Tergugat bilang oke kita ngalah dan kita tidak suruh kamu pergi jadi kita cancel yang double booking tersebut tetapi dengan ada embel-embel minta Penggugat untuk membayar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) lebih per bulan;
- Bahwa Tergugat mengatakan pembayaran tersebut untuk lebih adil untuk Penggugat membayar dua puluh juta rupiah sekian per bulan itu karena dia sudah menolak bookingan sebelumnya karena itu lebih mahal dari bayaran Penggugat yang dibayarkan perbulan istilahnya ganti rugi karena Tergugat sudah mengalah dan cancel yang double booking tersebut jadi

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



lebih adil jika Penggugat membayar staffnya dua puluh juta rupiah sekian per bulan;

- Bahwa setahu saksi pembayaran untuk sewa Villanya dilakukan per tiga bulan sehingga tahap ketiganya sampai Agustus yaitu antara 31 Agustus, 1 September atau 2 September karena ada tanggal ganjilnya;
- Bahwa pembayaran tahap keempat tersebut harusnya dilakukan di bulan Juni atau Juli karena sudah ada tanggal yang tertera di kontrak;
- Bahwa saat itu tidak dilakukan pembayaran oleh Penggugat karena ada diminta untuk keluar atau tetap tinggal tetapi membayar lebih;
- Bahwa dari Penggugat bilang daripada saya keganggu terus seperti ini lebih baik saya stop saja kontraknya jadi kamu bisa jual Villa ini dengan harga lebih yang sesuai kamu mau, kamu masih punya uang deposit saya sekitar seratus juta sekian untuk satu bulan masa sewa itu kamu ambil tetapi saya tinggal disini sampai bulan September sembari untuk siap-siap pekking dan itu tidak ada tanggapan lagi dari Tergugat;
- Bahwa jika dihitung nilai deposit itu senilai satu bulan sewa Villa tersebut;
- Bahwa atas apa yang disampaikan oleh Penggugat tersebut Tergugat tidak ada memberikan jawaban;
- Bahwa Penggugat sudah keluar dari Villa di tanggal 9 September karena sudah didatengi terus sama Tergugat;
- Bahwa Tergugat datang kesana waktu itu dalam hal Penggugat harus angkat kaki dari Villa tersebut dan Tergugat mengatakan pokoknya tanggal 1 September Penggugat sudah harus cek out, sudah harus pergi, kalau tidak Penggugat harus membayar sehari sekitar enam atau sampai duapuluh juta permalamnya;
- Bahwa atas apa yang disampaikan oleh Tergugat tersebut saksi kurang tahu apa yang disampaikan oleh Penggugat saat itu;
- Bahwa pada saat tanggal tersebut Tergugat ada mendatangi Penggugat dan percakapan mereka hanya berdua saja dan merekam habis itu minta kita pergi dan sampai akhirnya memanggil banjar, dan banjar pun datang tetapi mereka yang pergi setelah banjar datang;
- Bahwa banjar sampai datang karena pas dia datang tersebut masih dalam masa sewa seharusnya meskipun Tergugat sebagai owner Villa tidak boleh masuk seenaknya kayak gitu;
- Benar Tergugat yang meminta pergi pada tanggal 1 September tersebut;
- Bahwa pada saat itu ada kejadian setelah tanggal 1 September Manajer Villa datang ke saksi dan itu bawahan Tergugat dan mengatakan jika

Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat meminta untuk listrik dimatikan, internet juga diputus karena mengikuti tanggal internet dan memang benar per tanggal 1 September semuanya diputuskan termasuk air juga mati karena air itu menggunakan pompa dan itu sudah ada tenggang waktu seminggu jadi kita gak terlalu berasa;

- Bahwa saksi tidak mengetahui kondisi Villa sebelum kontrak dan sesudah kontrak;

- Bahwa saksi pernah melihat tanda tangan kontraknya dan benar itu tanda tangan Penggugat dan Tergugat yang ditunjukkan oleh Ketua Majelis Hakim kepada saksi;

- Bahwa saksi ada membaca isi kontraknya;

- Bahwa seingat saksi masalah yang digugat oleh Penggugat adalah masalah uang Deposit;

- Bahwa singat saksi uang Deposit untuk sewa Villanya sebesar Rp120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah) dalam bentuk rupiah;

- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan jumlah uang Deposit untuk sewa Villa tersebut;

- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan penyerahannya karena saksi baru mulai bekerja di bulan April 2022 sedangkan kontraknya di tahun 2021;

- Bahwa seingat saksi pembayarannya dilakukan secara transfer;

- Bahwa dikontrak Villa tersebut dibayarkan dalam bentuk Dollar tetapi saksi tidak terlalu ingat berapa dollar kalau tidak salah \$26.000;

- Bahwa seingat saksi pembayaran tahap keempat belum dilakukan jadi kurang lagi 25%;

- Bahwa alasannya tidak dibayarkan tahap ke empat karena merasa terus diganggu oleh Tergugat terkait dengan double booking seperti yang saksi sampaikan tadi dan pembayaran tahap ketiga kan masih tercover sampai 31 Agustus atau 1 September atau 2 September;

- Bahwa di Villa tersebut Tergugat sebagai owner (pemilik) bukan sebagai direktur, atau bahkan general manajer Villa;

- Bahwa sampai sekarang tidak ada jawaban dari Tergugat cuma ada Manajernya yang datang ke saksi menanyakan mengapa Penggugat marah, mengapa sampai bilang tidak mau melanjutkan kontraknya dan saksi cuma seharusnya Tergugat sudah mengetahui jika itu komunikasi antara mereka berdua biar tahu mengapa Penggugat marah ya karena gak usah pergi tetapi disuruh bayar;

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa katanya Penggugat disuruh untuk membayar staff Tergugat 100%nya kita yang bayar semuanya;
- Bahwa kemudian Manajernya mengatakan suruh komunikasi saja langsung suruh Tergugat datang langsung kesini langsung bertemu dengan Penggugat biar selesai permasalahannya ya maunya bagaimana disetujui gak penawarannya Penggugat tetapi kayaknya gak ada;
- Bahwa masa sewa Villanya check in di bulan Desember 2021 seharusnya sampai akhir November 2022 tetapi di bulan September sudah disuruh keluar dari Villa tersebut;

Terhadap keterangan saksi, para pihak telah menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi I Kadek Andika Putra, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah dimintakan tolong oleh Tergugat untuk memindahkan barang-barang pribadi berupa dipan dan kasur ukuran 120 cm x 200 cm;
- Bahwa waktu itu hanya itu saja yang dimintakan tolong kepada saksi;
- Bahwa dipan dan kasurnya dipindahkan kerumah saksi;
- Bahwa tujuan dipindahkan agar ruangan menjadi lebih besar;
- Bahwa saat dipindahkan dikontrol dan dibantu oleh staff dan Manager Villa;
- Bahwa staff dan Manager dibawah kantor Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kondisi Villa sebelum dikontrakkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat isi kotrak untuk sewa Villa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyerahan uang deposit tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa dollar uang deposit untuk sewa Villa tersebut;
- Bahwa di Villa tersebut Tergugat sebagai owner (pemilik) bukan sebagai direktur, atau bahkan general manager Villa;

Terhadap keterangan saksi, para pihak telah menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Ni Wayan Yesti Adnyani, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai battler yang bertugas untuk mengurus kepribadian Penggugat;

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



- Bahwa Villa tersebut ada 8 (delapan) tempat tidur;
- Bahwa yang ada lantai 2 itu satu bangunan terdiri dari 2 kamar tidur di lantai 2 dan 3 (tiga) kamar tidur dilantai bawah;
- Bahwa Penggugat sendiri tinggal di lantai 2 di ruang master room;
- Bahwa saksi mengetahui ruangan tempat menyimpan barang-barang pribadi milik Tergugat tetapi ruangan tersebut terkunci yang ada di lantai II master bad room include jadi satu dengan tempat Penggugat tidur;
- Benar ruanagn tersebut satu pintu keruangan Penggugat kemudian ada pintu lagi untuk masuk ke kamar tersebut;
- Bahwa untuk kamar Penggugat selalu saksi yang membersihkan setiap harinya dan jika akan membersihkan selalu koordinasi dengan staff Tergugat kalau kita akan ada pembersihan;
- Bahwa untuk barang pribadi Tergugat selalu dibersihkan oleh staff Tergugat karena yang pegang kunci dan aksesnya staff Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mempunyai kunci dan akses masuk keruangan pribadi Tergugat;
- Bahwa Penggugat juga tidak mempunyai kunci dan akses masuk keruangan pribadi Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal bersama dengan Penggugat dari bulan Desember dan terakhir di bulan September ;
- Bahwa staffnya membersihkan kurang lebih 3 kali membersihkan ruangan dan selalu koordinasi dengan saksi karena saksi yang boleh masuk ke ruangan Penggugat dan itu juga harus masuk lewat pintu ruangan Penggugat;
- Bahwa ketika meminta ijin untuk membersihkan tidak pernah saksi larang karena waktunya itu bukan jam istirahat dan waktunya juga pas saksi membersihkan kamarnya Penggugat dan staffnya minta ijin untuk membersihkan ruangan pribadi Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat ada memelihara anjing 2 ekor tetapi sebelum kita pindah dari Villa ada datang lagi satu cuman dua hari kemudian ditiptkan di pet shop;
- Bahwa dua ekor anjing tersebut jenis Mix, shitsu, dan minipom;
- Bahwa ketiga anjing tersebut termasuk jenis anjing kecil;
- Bahwa anjing tersebut ditaruh di Villa kadang mereka main disekitaran garden (kebun) dan mereka juga ada masuk ke ruangan tetapi tidak ada menyebabkan kerusakan barang-barang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada kerusakan barang-barang milik Tergugat yang ada di Villa tersebut yang dilakukan oleh anjing-anjing tersebut;
- Bahwa kalau saksi perhatikan kondisi Villanya lumayan lama dan barang-barang yang ada di Villa termasuk barang lumayan berumur dan tidak ada yang benar-benar baru baik dari segi bangunan maupun barangnya;
- Bahwa kondisi Villa memang seperti awal disewa oleh Penggugat dan tidak ada perubahan sebelum Penggugat diminta untuk keluar dari Villa;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat isi kontrak untuk sewa Villa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyerahan uang deposit tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa dollar uang deposit untuk sewa Villa tersebut;
- Bahwa di Villa tersebut Tergugat sebagai owner (pemilik) bukan sebagai direktur, atau bahkan general manager Villa;
- Bahwa selama saksi tinggal di Villa tersebut dari awal sampai keluar dari Villa cet temboknya warna putih dan tidak ada perubahan;

Terhadap keterangan saksi, para pihak telah menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil sangkalannya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Passport Republik Prancis No. 20 FV11514 atas nama Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Izin Tinggal Terbatas Elektronik atas nama Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng yang dikeluarkan oleh Kanim Kelas I Khusus TPI Ngurah Rai diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Pernyataan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Pascal Design And Property Nomor: 156 tanggal 27 Oktober 2020, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Pascal Design And Property Nomor: AHU-AH.01.03-0406172, tertanggal 11 November 2020 dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia kepada Notaris Andreas Lumbantobing, S.H.,M.Kn, diberi tanda, T-4;

Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha: 0206010161113 tertanggal 11 November 2020 atas nama Pelaku Usaha PT. Pascal Design And Property, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Properti tanggal 19 Nopember 2021 antara Pascale Marie Nicole Foilard Ep Doumeng selaku pihak Pertama dengan Thomas Charles Whettem selaku pihak Kedua, diberi tanda T-6.A;
7. Fotokopi Salinan Akta No. 29 tertanggal 12 Januari 2005 perihal Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah I Putu Sarjana Putra, S.H, diberi tanda T-6.B;
8. Fotokopi sertifikat Hak Milik No. 2231 terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 4350 m2 atas nama Gusti Putu Suma, diberi tanda T-7;
9. Fotokopi sertifikat Hak Milik No. 2230 terletak di Desa Buduk, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung dengan luas 1000 m2 atas nama Gusti Putu Suma, diberi tanda T-8;
10. Fotokopi foto Interior Villa pada ruang Chilli sebelum disewakan, diberi tanda T-9;
11. Fotokopi foto Interior Villa pada ruang Chilli saat sedang digunakan oleh Penggugat, diberi tanda T-10;
12. Fotokopi foto Interior Villa pada ruang Chilli sesudah disewakan, diberi tanda T-11;
13. Fotokopi foto Interior Villa pada ruang Safron sebelum digunakan Penggugat, diberi tanda T-12;
14. Fotokopi foto Interior Villa pada ruang Safron setelah digunakan oleh Penggugat, diberi tanda T-13.A;
15. Fotokopi foto Interior Villa pada ruang Safron Lantai II setelah digunakan oleh Penggugat, diberi tanda T-13.B;
16. Fotokopi foto Interior Living Room sebelum disewakan, diberi tanda T-14;
17. Fotokopi foto Interior Living Room setelah disewakan kepada Penggugat, diberi tanda T-15;
18. Fotokopi foto Ruangan Bungalow I sebelum disewakan kepada Penggugat, diberi tanda T-16;
19. Fotokopi foto Ruangan Bungalow I saat digunakan oleh Penggugat, diberi tanda T-17;

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi foto Ruangan Bungalow I saat setelah digunakan oleh Penggugat, diberi tanda T-18;
21. Fotokopi General Check For Tom With Photo, diberi tanda T-19;
22. Bukti surat bertanda T-20 tidak jadi diajukan;
23. Fotokopi Nota pembersihan kaca dari Focus Design sebesar Rp750.000,- tertanggal 14 September 2022, kepada Chalina Estate, diberi tanda T-21;
24. Fotokopi Nota dari Jenggala Invoice: 00515 sebesar Rp2.615.000,- tertanggal 15 September 2022, kepada Chalina Estate, diberi tanda T-22;
25. Fotokopi Nota UD Fany sebesar Rp11.200.000,- tertanggal 14 September 2023, kepada Chalina Estate, diberi tanda T-23;
26. Fotokopi Nota UD Fany sebesar Rp3.520.000,- tertanggal 15 September 2023, kepada Tom, diberi tanda T-24;
27. Fotokopi Nota UD Fany sebesar Rp6.955.000,- tertanggal 15 September 2023, kepada Tom, diberi tanda T-25;
28. Fotokopi Nota UD Fany sebesar Rp7.840.000,- tertanggal 15 September 2023, kepada Tom, diberi tanda T-26;
29. Fotokopi Nota UD Fany sebesar Rp3.560.000,- tertanggal 17 September 2023, kepada Tom, diberi tanda T-27;
30. Fotokopi Biaya pergantian cover bantal sofa dan lain-lainnya sebesar Rp30.330.650,- dari CV. Dwi Putr Utama kepada Mrs. Pascale tertanggal 14 Oktober 2022, diberi tanda T-28;
31. Fotokopi Nota biaya laundry cover bantal dan lain-lain sebesar Rp4.230.800,- dari Martia Laundry and Dry Cleaning Service kepada Chalina Estate, tertanggal 15 September 2022, diberi tanda T-29;
32. Fotokopi Nota biaya service peralatan dan fasilitas Villa sebesar Rp11.975.000 dari ADA CLEAN kepada Villa Chalina Mrs Pascal tertanggal 13 September 2022, diberi tanda T-30;
33. Fotokopi Invoice No. 008/BLBC/Inc/VIII/2022 dari Bali Lawyers kepada Pascale, Marie, Nicole Foilard Ep. Doumeng sebesar Rp7.000.000,- tertanggal 16 Agustus 2022, diberi tanda T-31;
34. Fotokopi Invoice Indo Visas kepada Pascale, Marie, Nicole Foilard Ep. Doumeng sebesar Rp110.000.000,-, tanggal 9 September 2022, diberi tanda T-32;

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



35. Fotokopi Invoice dari Chalina Estate kepada Tom Whitem sebesar \$14.874.72, tertanggal 2-10 September 2022, diberi tanda T-33.A;
 36. Fotokopi terjemahan Faktur dari Chalina Estate kepada Tom Whitem sebesar U\$14.874.72, tertanggal 2-10 September 2022, diberi tanda T-33.B;
 37. Bukti surat bertanda T-34 tidak jadi diajukan;
 38. Fotokopi foto saat barang-barang di ruangan villa dikembalikan Penggugat menggunakan truck, diberi tanda -35;
 39. Fotokopi foto barang dan truck di Villa, diberi tanda T-36;
 40. Fotokopi transfer dari Tante Jacobi Trevels tertanggal 14 April 2022 beserta translate, diberi tanda T-37;
 41. Fotokopi pesan whatsapp tanggal 29 Juni 2022 terkait dengan Somasi I dari Bali Lawyers tertanggal 2 September 2022 Ref :009/PMN/BLS/IX/2022 kepada Thomas Charles Wheteem, diberi tanda T-38;
 42. Fotokopi Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Nomor 15 tahun 1996 tentang Usaha Pondok Wisata halaman 6 dan 6 Bab III, Pasal 5, diberi tanda T-39;
 43. Fotokopi Foto pembuangan barang-barang yang rusak, diberi tanda T-40;
 44. Fotokopi Foto kerusakan (dimakan rayap), diberi tanda T-41;
 45. Fotokopi percakapan whatsapp antara Pascale, Marie, Nicole Foilard Ep. Doumeng, dengan Thomas Charles Wheteem tertanggal 29 Juni 2022, diberi tanda T-42.A;
 46. Fotokopi terjemahan percakapan whatsapp antara Pascale, Marie, Nicole Foilard Ep. Doumeng, dengan Thomas Charles Wheteem tertanggal 29 Juni 2022, diberi tanda T-42.B;
 47. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Pascale, Marie, Nicole Foilard Ep. Doumeng, diberi tanda T-43.A;
 48. Fotokopi terjemahan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Pascale, Marie, Nicole Foilard Ep. Doumeng, diberi tanda T-43.B;
- Bukti surat bertanda T-6.A, T-6.B, T-8, T-42.B, T-43.A, T-43.B, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, sedangkan bukti surat bertanda T-1, T-2,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-3, T-4, T-5, T-7, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13.A, T-13.B, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-21, T-22, T-23, T-24, T-25, T-26, T-27, T-28, T-29, T-30, T-31, T-32, T-33.A, T-33.B, T-35, T-36, T-37, T-38, T-39, T-40, T-41, T-42.A, merupakan fotokopi dari fotokopi dan bermaterai cukup sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat di persidangan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi I Gusti Ketut Ardana, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sudah lama bekerja sebagai security dengan Tergugat;
- Bahwa benar ketika Thomas Charles Wheteem menyewa Villa ada salah satu ruangan/kamar yang dijadikan kantor;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T-10 dan T-11 yang ditunjukkan oleh Kuasa Tergugat didepan persidangan yang dulunya merupakan foto ruangan chilli atau Bank Bad kemudian dijadikan kantor oleh Penggugat;
- Bahwa benar T-10 tersebut merupakan foto ruangan chilli dimana setelah disewa dijadikan kantor oleh Penggugat;
- Bahwa bukti T-10 tersebut merupakan ruangan chilli yang posisinya menghadap ke barat tepatnya menghadap kolam renang;
- Bahwa pada saat saksi melihat Bukti T-10 tidak pernah ada penggeseran;
- Bahwa sebagai security kami bertugas sesuai dengan shift ;
- Bahwa keadaanya villanya sudah berubah dimana ruang chilli dirubah menjadi kantor oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bad (tempat tidur) yang ada di ruang chili dipindahkan kemana;
- Bahwa setahu saksi setelah Penggugat selesai menyewa Villa tersebut kondisinya sudah seperti semula sebelum disewa oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada kerusakan atau tidak selama Villa tersebut disewa oleh Penggugat;
- Bahwa saksi masih bekerja di Villa dari awal sampai akhir Penggugat menyewa Villa tersebut;
- Bahwa saksi hanya bekerja di bagian depan Villa dan tidak pernah masuk ke dalam area Villa;

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui dari kapan Villa tersebut dirubah oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari kapan ruangan Chilli dirubah menjadi kantor oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui jika sebelum dikontrak oleh Penggugat ruangan chili tersebut adalah Bank Bad;
- Bahwa pengetahuan saksi hanya sebatas bad yang dipindahkan kemudian ruangnya dijadikan kantor oleh Penggugat;
- Bahwa ruangan tersebut dirubah sejak disewa oleh Penggugat kemudian dirubah menjadi kantor dimana sebelumnya ruangan chili tersebut adalah bank bad;
- Bahwa saksi tidak pernah diperintahkan untuk memindahkan barang-barang oleh Tergugat bahkan untuk menggeserkan saja tidak pernah;
- Bahwa setelah selesai disewa oleh Penggugat posisi barang masih seperti semula;

Terhadap keterangan saksi, para pihak telah menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi I Nengah Daging, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sudah 17 tahun bekerja di Villa Chalina Estate sebagai cheff sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan bank bad yang dirubah menjadi kantor oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan bukti T-10 dan T-11 yang ada didepan persidangan oleh Kuasa Tergugat;
- Bahwa bukti T-10 tersebut merupakan foto ruang chili sebelum disewa oleh Penggugat dan bukti T-11 foto setelah dikontrak oleh Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja setiap hari di Villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak tahun berapa Penggugat menyewa Villa tersebut;
- Bahwa saat Penggugat menyewa Villa tersebut dan tinggal disana saksi masih jadi cheff disana;
- Bahwa saksi bekerja juga melayani Penggugat dan bekerja dengan Penggugat;

Halaman 39 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan perjanjian sewa menyewa villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika menyewa villa tersebut harus ada Deposit;
- Bahwa saksi kurang mengetahui apakah bank bad yang dirubah menjadi kantor tersebut sudah mendapatkan ijin dari Tergugat atau belum;
- Bahwa saksi setiap hari ada di Villa tersebut;
- Bahwa bukan saksi yang membawakan makanan hanya saksi yang memasak makanannya;
- Bahwa saksi mengetahui jika bank bad dirubah menjadi kantor pada saat saksi lewat di ruangan tersebut;
- Bahwa saksi melewati ruangan tersebut ketika akan sembahyang di pura yang ada di belakang Villa sehingga saksi melihat kantor tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui barang-barang yang ada sebelumnya di ruangan tersebut dipindahkan kemana;
- Bahwa kondisi kamar tersebut sudah kembali seperti semula menjadi kamar dan kondisinya baik-baik saja;
- Bahwa kondisinya sudah seperti semula sesuai dengan foto yang ditunjukkan oleh Kuasa Tergugat tadi;
- Bahwa benar jika Pascale, Marie, Nicole Foilard Ep. Doumeng (Tergugat) sebagai owner (pemilik) villa tersebut dan Thomas Charles Whettem (Penggugat) pihak penyewanya;
- Bahwa saksi kurang tahu apakah semua kamar disewakan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi juga yang memasak makanan untuk Penggugat;
- Bahwa keadaan Villa sekarang sama seperti sebelum disewakan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang merubah kembali kamar seperti semula;

Terhadap keterangan saksi, para pihak telah menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek sengketa dengan hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 21 Juli 2023;

Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini, Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 20 September 2023 sedangkan Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 4 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. Dalam Provisi;

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari tuntutan provisi dalam gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah dikemukakan dan diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang milik Tergugat dan pemblokiran rekening Bank :

1-OCBC NISP Denpasar branch

Pascale marie Nicole Foillard

USD167810028545

Swift: NISPIDJA

2- DBS bank Denpasar branch

Pascale marie Nicole Foillard doumeng

1120346306USD

Swift: DBSBIDJA

untuk diserahkan kepada Penggugat;

- Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap milik Tergugat dan pemblokiran atas Sebidang Tanah dan Bangunan Villa atas nama Chalina Estate Pererenan Bali, yang beralamat di Jalan Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati terhadap tuntutan provisi yang dikemukakan oleh Penggugat, Majelis Hakim akan menelaah dan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam tuntutan mengenai provisi, telah ditentukan syarat-syarat pemenuhannya sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah

Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/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

Agung Nomor : 410 K/ Pdt/ 2004 tanggal 25 April 2005, dengan memberikan batasan dan kaidah hukum, sebagai berikut :

“Tuntutan Provisi, menurut Hukum Acara Perdata, adalah merupakan suatu tindakan hukum yang sangat mendesak untuk diberikan suatu putusan terlebih dulu, sebelum materi pokok perkara diberikan “putusan akhir” dengan maksud untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar serta tuntutan provisi tidak mengenai masalah hukum dalam materi pokok perkara”

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor : 410 K/ Pdt/ 2004 tanggal 25 April 2005 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa substansi dari tuntutan provisi adalah *sebuah tindakan terhadap sesuatu yang sifatnya mendesak, yang essensinya menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar terhadap salah satu pihak ;*

Menimbang, bahwa didalam tuntutan provisi-nya, Penggugat telah menuntut untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek tanah dan melakukan pemblokiran terhadap rekening Bank milik Tergugat, sedangkan menurut Majelis Hakim Permohonan Penyitaan dan Pemblokiran rekening Bank bukan merupakan bentuk dari suatu Tuntutan Provisi, karena maksud dan tujuan dari tindakan penyitaan adalah *agar barang tidak bergerak (objek tanah) atau barang bergerak (uang/kendaraan dll) tidak dialihkan kepada Pihak lain, sehingga dapat menyulitkan daripada pelaksanaan putusan dikemudian hari, begitu pula tindakan pemblokiran terhadap rekening Bank Milik Tergugat merupakan tindakan yang berlebihan karena pemblokiran rekening Bank dapat menyulitkan kegiatan dan pemenuhan kebutuhan hidup bagi Tergugat yang bukan merupakan sesuatu yang sifatnya mendesak, yang dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada Penggugat;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka tuntutan provisi harus yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah ditolak;

B. Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah *agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi karena telah melanggar perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;*

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa dan mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan, karena Penggugat merupakan warga negara Inggris (bukti P-1) dan Tergugat merupakan warga

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



negara Perancis (T-1), sehingga timbul pertanyaan apakah Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini merupakan perkara yang melibatkan hubungan hukum dari beberapa negara maka berlaku asas-asas hukum perdata internasional yang salah satunya adalah asas *lex loci contractus* dan asas *lex fori* ;

Bahwa asas *lex loci contractus*, merupakan asas yang menentukan hukum yang berlaku dalam suatu kontrak adalah hukum negara di mana kontrak tersebut dibuat.

Bahwa sedangkan dalam asas *lex fori*, suatu *tindakan hukum memiliki beberapa titik taut dalam suatu sistem hukum yang berlaku sebagai penyebab (lex causa) suatu tindakan hukum dalam perkara hukum perdata internasional yang sejenis*. Menurut pendapat ahli hukum perdata nasional Ehrenzweig, **sumber hukum utama hukum perdata internasional adalah pengadilan/ hakim**. Namun, apabila pengadilan tidak memiliki prinsip hukum perdata internasional, atau ada namun tidak dapat diimplementasikan, maka pengadilan harus menemukan hukum sendiri (*rechtvinding*) untuk kaidah hukum perdata internasionalnya sendiri.

Dalam menemukan *lex causa*/penyebab yang memiliki titik taut yang majemuk, ada pola pikir yuridis yang harus dipahami, yakni adalah:

1. Mencari titik taut primer/ utama, untuk mengidentifikasi apabila hal tersebut adalah suatu perkara perdata internasional.
2. Apabila hal tersebut adalah perkara perdata internasional, maka dilakukan kualifikasi fakta menurut *lex fori*/mencari titik taut.
3. Mencari titik taut sekunder menurut *lex fori*, untuk menentukan sistem hukum yang berlaku, mengidentifikasi penyebab (*lex causa*).
4. Titik taut yang ada tersebut akan menentukan kaidah hukum yang mana yang berlaku dalam perkara perdata internasional tersebut.

Jika titik taut sudah ditentukan hukum materiil mana yang seharusnya berlaku, maka hakim akan menentukan penyelesaian masalah dan menjatuhkan putusan.

Menimbang, bahwa pada saat perjanjian sewa menyewa tertanggal 19 November 2021, dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di wilayah Republik Indonesia, kemudian objek dari perjanjian sewa menyewa terletak di wilayah Republik Indonesia, dan berdasarkan Pasal 3 dalam akta perjanjian sewa-menyewa (bukti P-2), perjanjian tersebut tunduk pada hukum hukum Republik Indonesia, sehingga berdasarkan asas *lex loci contractus* dan



beberapa titik taut tersebut (*lex fori*), maka Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena sebagiannya telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti (dalil tetap), yaitu hal-hal sebagai berikut ;

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 November 2021 yang dibuat dibawah tangan di Bali;
- Bahwa yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut yaitu Tanah dan Bangunan Villa dengan nama Chalina Estate Pererenan Bali, beserta fasilitas milik Tergugat yang terletak di Jalan Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali;
- Bahwa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggugat menyewa Obyek Tanah dan Bangunan Villa dengan nama Chalina Estate Pererenan Bali, beserta fasilitas milik Tergugat yang di jadikan untuk tempat tinggal selama 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 2 Desember 2021 sampai dengan tanggal 1 Desember 2022, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Perjanjian sewa menyewa;
- Bahwa harga sewa Villa dengan nama Chalina Estate Pererenan Bali sebesar 82.800 \$USD (Delapan Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Dollar Amerika) atau Rp1.271.601.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Enam Ratus Satu Ribu Rupiah);
- Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa, pembayaran akan dilakukan dalam 4 (empat) kali angsuran sebesar 20.700 USD (dua puluh ribu tujuh ratus dolar amerika);
 - 25% pada saat pemesanan villa;
 - 25% pada hari ke-60 sewa;
 - 25% pada hari ke-150 sewa;
 - 25% pada hari ke-240 sewa;

Angsuran harus sudah diterima direkening bank pihak pertama pada hari ke-60, 150 dan 240 sewa. Jika pembayaran tidak dilakukan tepat waktu, pihak pertama akan segera melakukan inspeksi dengan klien baru yang potensial;

- Bahwa kewajiban yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat, adalah sebagai berikut:
 - Uang Deposit Keamanan dibayarkan secara transfer bersamaan dengan pembayaran cicilan pertama pada
 - 21 November 2021 sebesar 18.066,42 \$USD transfer

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



- 23 November 2021 sebesar 2.724,53 \$USD transfer
- 30 November 2021 sebesar 6.987,14 \$USD transfer
- Uang Cicilan kedua pada tanggal:
 - 29 January 2022 sebesar 6.946,69 \$USD transfer
 - 29 January 2022 sebesar 6.946,69 \$USD transfer
 - 14 February 2022 sebesar 6.853,36 \$USD transfer
- Uang Cicilan ketiga pada tanggal:
 - 26 April 2022 sebesar 4.000 \$USD cash
 - 26 April 2022 sebesar 8.350 \$USD transfer
 - 2 May 2022 sebesar 8.350 \$USD transfer

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat Jawaban Tergugat yang disampaikan oleh Kuasa-nya, pada pokoknya Tergugat tidak membantah terhadap pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat pada cicilan/periode ke-1 (satu) sampai dengan ke-3 (tiga), tetapi Tergugat hanya menyangkal telah melakukan perbuatan melakukan hukum, sebagai berikut:

1. Telah meminta Penggugat mengosongkan villa dan menaikan uang sewa secara sepihak dengan meminta Penggugat menanggung pengeluaran uang pembayaran gaji staff villa sebesar Rp21.200.000,00 (dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah)?;
2. Telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak mengembalikan uang deposit keamanan sebesar 6.900 USD (enam ribu Sembilan ratus dollar amerika) atau Rp105.966.750,00 (seratus lima juta Sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)?;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dalil mana dan dalil siapa yang benar maka keterangan apapun dari para pihak, perlu diuji baik dengan alat-alat bukti maupun dengan observasi. Pembebanan pembuktian kepada para pihak ditentukan sesuai dengan asas "audi et alteram partem";

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian dalil gugatan telah dibantah, maka sesuai dengan teori putusan dan asas yang ditentukan oleh Pasal 283 RBg pihak pertama yang dibebani pembuktian adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **P-1** (Passport), **P-2** (perjanjian sewa), **P-4** (Kuitansi), **P-5** (bukti transfer), **P-6** (bukti transfer) dan **P-7** (bukti transfer);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut karena esensi maupun subtansi-nya bukan merupakan dalil/peristiwa yang diselisahkan tetapi



merupakan dalil tetap yang telah diakui oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **P-3.A** dan **P-3.B** (bukti percakapan), yang ditekankan dalam bukti surat tersebut adalah bahwa Tergugat telah menerima pemesanan untuk penyewaan villa dari pihak lain (selain Penggugat) selama 2 (dua) minggu yaitu tanggal 12 sampai tanggal 26, kemudian Tergugat telah membatalkan penyewaan tersebut, dan mempersilahkan Penggugat tetap menyewa villa tersebut akan tetapi dengan membayar biaya staf kepada Penggugat sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah), dan bukti surat tersebut relevan dengan keterangan saksi Wong Veronica Wongso Putri, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sampai sekarang tidak ada jawaban dari Tergugat cuma ada Manajernya yang datang ke saksi menanyakan *"mengapa Penggugat marah, mengapa sampai bilang tidak mau melanjutkan kontraknya"* dan seharusnya Tergugat sudah mengetahui jika itu komunikasi antara mereka berdua, biar tahu mengapa Penggugat marah ya karena gak usah pergi tetapi disuruh bayar;
- Bahwa katanya Penggugat disuruh untuk membayar staff Tergugat 100%nya kita yang bayar semuanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P-3.A dan P-3.B, serta keterangan saksi Wong Veronica Wongso Putri, maka diperoleh fakta, bahwa:

- Bahwa Tergugat telah menerima pemesanan untuk penyewaan villa dari pihak lain (selain Penggugat) selama 2 (dua) minggu yaitu tanggal 12 sampai tanggal 26, kemudian atas pemesan tersebut, Tergugat telah membatalkan penyewaan tersebut, dan mempersilahkan Penggugat tetap menyewa villa tersebut akan tetapi dengan membayar biaya staf kepada Penggugat sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah);
- Bahwa oleh karena sebelumnya Tergugat hendak menyewakan villa kepada orang lain, maka Penggugat telah membatalkan penyewaan tersebut dari batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian yaitu tanggal 1 Desember 2022;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengkonstatir dalil gugatan dengan alat bukti yang telah diajukan Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil jawaban dengan alat bukti yang telah diajukan oleh Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dipersidangan telah mengajukan



bukti surat yang telah diberi tanda **T-1** (Passport), **T-2** (KITAS), **T-3** (Akta RUPS), **T-4** (SK Kemenkumham), **T-5** (Ijin Usaha), **T-6** (Akta Perjanjian Sewa Menyewa), **T-7** (SHM No.2231) dan **T-8** (SHM No.2230), dan setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti surat tersebut, *substansi maupun esensinya tidak terkait atau tidak mempunyai relevansinya secara langsung dalam pokok sengketa, sehingga harus dikesampingkan;*

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah pula mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **T-9**, **T-12**, **T-14**, dan **T-16**, bahwa ke-4 (empat) bukti surat tersebut merupakan foto atau gambar yang menunjukkan keadaan ruang chili, ruang safron, ruang bungalow dan Interior Living room, akan tetapi dari ke-4 bukti surat tersebut *tidak ada yang menunjukkan kapan, waktu dan keadaan ruang chili, ruang safron, ruang bungalow dan Interior Living room diambil gambarnya atau difoto;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **T-10** dan **T-11** yang ditekankan dalam bukti surat tersebut yaitu Bahwa Penggugat setelah menyewa villa dari Tergugat, kemudian dijadikan tempat untuk kegiatan bisnis, ke-2 (dua) bukti surat tersebut relevan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang telah dihadirkan oleh Tergugat, yang menerangkan sebagai berikut:

Keterangan yang relevan dari saksi I Gusti Ketut Ardana:

- Bahwa benar ketika Thomas Charles Wheteem menyewa Villa ada salah satu ruangan/kamar yang dijadikan kantor;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T-10 dan T-11 yang ditunjukkan oleh Kuasa Tergugat didepan persidangan yang dulunya merupakan foto ruangan chilli atau Bank Bad kemudian dijadikan kantor oleh Penggugat;
- Bahwa benar T-10 tersebut merupakan foto ruangan chilli dimana setelah disewa dijadikan kantor oleh Penggugat;
- Bahwa bukti T-10 tersebut merupakan ruangan chilli yang posisinya menghadap ke barat tepatnya menghadap kolam renang;
- Bahwa ruangan tersebut dirubah sejak disewa oleh Penggugat kemudian dirubah menjadi kantor dimana sebelumnya ruangan chilli tersebut adalah bank bad;
- Bahwa keadaanya villanya sudah berubah dimana ruang chilli dirubah menjadi kantor oleh Penggugat;

Keterangan yang relevan dari Saksi I Nengah Dangin:

- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan bukti T-10 dan T-11 yang ada didepan persidangan oleh Kuasa Tergugat;



- Bahwa bukti T-10 tersebut merupakan foto ruang chili sebelum disewa oleh Penggugat dan bukti T-11 foto setelah dikontrak oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui jika bank bad dirubah menjadi kantor pada saat saksi lewat di ruangan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda T-10 dan T-11 yang relevan dengan 2 (dua) orang saksi, maka diperoleh fakta:

- *Bahwa setelah Penggugat menyewa villa dari Tergugat, Penggugat telah menggunakan villa tersebut untuk untuk tempat tinggal, sekaligus untuk tempat bekerja;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **T-17** (foto Penggugat), yang ditekankan dalam bukti surat tersebut, bahwa Penggugat telah memindahkan barang-barang ditempat sebelumnya, dan bukti surat tersebut relevan dengan keterangan saksi I Gusti Ketut Ardana, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak mengetahui bad (tempat tidur) yang ada di ruang chili dipindahkan kemana;
- Bahwa pengetahuan saksi hanya sebatas bad yang dipindahkan kemudian ruangnya dijadikan kantor oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang telah diberi tanda T-17 yang relevan dengan keterangan saksi I Gusti Ketut Ardana, maka diperoleh fakta, bahwa:

- Bahwa setelah Penggugat menyewa villa dari Tergugat, kemudian Penggugat telah memindahkan sebagian barang dari tempatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **T-19** (List barang rusak), **T-20**, **T-21**, **T-22** (biaya-biaya pembersihan) dan **T-23** (biaya pembelian matras), **T-24**, **T-25** (biaya pembelian sofa), **T-26**, **T-27**, **T-28** (biaya-biaya pembelian tempat tidur), **T-29** (biaya laundry), **T-30** (biaya servis peralatan dan fasilitas villa) dan **T-34** (Nota Kerusakan Barang Milik Tergugat), dari ke-13 (tiga belas) bukti surat tersebut, yang ditekankan oleh Tergugat, yaitu:

- Bahwa setelah Penggugat menyewa villa milik Tergugat, selanjutnya Tergugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang dikeluarkan dengan peruntukan:
 - Biaya pembersihan;
 - Biaya Pembelian dan kelengkapan matras;
 - Biaya pembelian dan kelengkapan sofa;
 - Biaya pembelian kelengkapan tempat tidur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Laundry;
- Biaya servis peralatan dan fasilitas villa;
- Biaya kerusakan barang milik Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **T-31** dan **T-32** (biaya lawyer), yang ditekan dalam ke-2 (dua) bukti surat tersebut, *Bahwa selain mengeluarkan biaya-biaya untuk perbaikan dan kebersihan villa, Tergugat telah pula mengeluarkan biaya untuk lawyer/Pengacara;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda **T-33** dan **T-34** (biaya menempati sewa villa dari tanggal 1 September 2022 sampai dengan tanggal 9 September 2022 yang tidak dibayar oleh Penggugat), dan terhadap kedua bukti surat tersebut setelah dibaca dan dicermatai, pendapat Majelis Hakim merupakan tagihan atau invoice yang telah dibuat secara sepihak oleh Tergugat, dan dilihat dari jumlah yang ditagihkan/bebankan kepada Penggugat, selama 9 (sembilan) hari sebesar US\$ 14.874 atau apabila dikonversi ke nilai mata uang rupiah sebesar Rp222.797.646,00, menurut pendapat Majelis Hakim merupakan jumlah yang terlalu besar dan diluar harga standar penyewaan, dengan demikian bukti surat T-33 dan T-34 dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak pertimbangan oleh Majelis Hakim dianggap tidak mempunyai relevansinya dengan perkara ini, dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mengkonstatir dalil dengan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak, maka selanjutnya Majelis telah mengkualisir menjadi serangkaian fakta, sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 November 2021 yang dibuat dibawah tangan di Bali;
- Bahwa yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut yaitu Tanah dan Bangunan Villa dengan nama Chalina Estate Pererenan Bali, beserta fasilitas milik Tergugat yang terletak di Jalan Pantai Pererenan, Banjar Pengembungan, Kel. Pererenan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, Provinsi Bali;
- Bahwa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Penggugat menyewa Obyek Tanah dan Bangunan Villa dengan nama Chalina Estate Pererenan Bali beserta fasilitas milik Tergugat yang di jadikan untuk tempat tinggal selama 1

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/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)



(satu) tahun, terhitung sejak tanggal 2 Desember 2021 sampai dengan tanggal 1 Desember 2022, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Perjanjian;

- Bahwa harga sewa Villa dengan nama Chalina Estate Pererenan Bali sebesar \$82.800 USD (Delapan Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Dollar Amerika) atau Rp1.271.601.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Enam Ratus Satu Ribu Rupiah);

- Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa, pembayaran akan dilakukan dalam 4 (empat) kali angsuran sebesar \$20.700 USD (dua puluh ribu tujuh ratus dolar amerika);

- 25% pada saat pemesanan villa;
- 25% pada hari ke-60 sewa;
- 25% pada hari ke-150 sewa;
- 25% pada hari ke-240 sewa;

Angsuran harus sudah diterima direkening bank pihak pertama pada hari ke-60, 150 dan 240 sewa. Jika pembayaran tidak dilakukan tepat waktu, pihak pertama akan segera melakukan inspeksi dengan klien baru yang potensial;

- Bahwa Tergugat telah menerima pemesanan untuk penyewaan villa dari pihak lain (selain Penggugat) selama 2 (dua) minggu yaitu tanggal 12 sampai tanggal 26, kemudian atas pemesan tersebut, Tergugat telah membatalkan penyewaan tersebut, dan mempersilahkan Penggugat tetap menyewa villa tersebut akan tetapi dengan membayar biaya staf kepada Penggugat sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah);

- Bahwa oleh karena sebelumnya Tergugat hendak menyewakan villa kepada orang lain, maka Penggugat telah membatalkan penyewaan tersebut dari batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian yaitu tanggal 1 Desember 2022;

- Bahwa kewajiban yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat, adalah sebagai berikut:

- Uang Deposit Keamanan dibayarkan secara transfer bersamaan dengan pembayaran cicilan pertama pada
 - 21 November 2021 sebesar 18.066,42 \$USD transfer
 - 23 November 2021 sebesar 2.724,53 \$USD transfer
 - 30 November 2021 sebesar 6.987,14 \$USD transfer
- Uang Cicilan kedua pada tanggal:
 - 29 January 2022 sebesar 6.946,69 \$USD transfer

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 29 January 2022 sebesar 6.946,69 \$USD transfer
- 14 February 2022 sebesar 6.853,36 \$USD transfer
- Uang Cicilan ketiga pada tanggal:
 - 26 April 1022 sebesar 4.000 \$USD cash
 - 26 April 1022 sebesar 8.350 \$USD transfer
 - 2 May 2022 sebesar 8.350 \$USD transfer
- Bahwa setelah Penggugat menyewa villa dari Tergugat, kemudian Penggugat telah memindahkan sebagian barang dari tempatnya;
- Bahwa setelah Penggugat menyewa villa dari Tergugat, Penggugat telah menggunakan villa tersebut selain untuk tempat tinggal, sekaligus untuk tempat bekerja;
- Bahwa setelah Penggugat menyewa villa milik Tergugat, selanjutnya Tergugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang dikeluarkan dengan peruntukan:
 - Biaya pembersihan;
 - Biaya Pembelian dan kelengkapan matras;
 - Biaya pembelian dan kelengkapan sofa;
 - Biaya pembelian kelengkapan tempat tidur;
 - Biaya Laundry;
 - Biaya servis peralatan dan fasilitas villa;
 - Biaya kerusakan barang milik Tergugat;
- Bahwa selain mengeluarkan biaya-biaya untuk perbaikan dan kebersihan villa, Tergugat telah pula mengeluarkan biaya untuk lawyer/Pengacara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mengkonstatir antara dalil para pihak dengan alat bukti yang diajukan, dan telah mengkualisir menjadi serangkaian fakta, selanjutnya Majelis Hakim akan mengkonstituir fakta tersebut dengan menelaah dan menerapkan kaidah hukum, teori hukum, pengertian hukum serta Peraturan Perundang-undangan yang terkait sehingga dapat menentukan apakah petitum gugatan dapat dikabulkan atau tidak ;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, didasari pada kesepakatan perjanjian sewa menyewa villa Chalina Estate Bali sebagaimana tertuang dalam akta tertanggal 19 November 2021, dan walaupun akta tersebut bukan merupakan akta yang dibuat oleh Notaris, yang bukan merupakan akta otentik sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akan tetapi oleh karena akta tersebut tidak dibantah oleh Tergugat, maka perjanjian sewa menyewa villa Chalina Estate

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Bali tertanggal 19 November 2021 merupakan akta yang sah dan mengikat kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menerangkan sebagai berikut “ *semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUPerdata, maka Perjanjian sewa-menyewa vila Chalina Estate Bali yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian sewa menyewa tertanggal 19 November 2021, **merupakan undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 19 November 2021 dapat dinyatakan sah dan mengikat bagi kedua belah pihak, dengan demikian maka tuntutan agar perjanjian sewa menyewa tetanggal 19 November 2021 dinyatakan sah, menurut pendapat Majelis Hakim beralasan menurut hukum, oleh karenanya maka Petitem gugatan pada nomor 2 (dua) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dimaksud dengan wanprestasi adalah *perbuatan dimana seseorang tidak memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian*, karena setelah terjadi perjanjian dibuat dan ditandatangani maka timbul hubungan hukum perdata dimana para pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi/janjinya. Ketika ada pihak yang tidak memenuhi prestasinya yang telah dijanjikan karena kesengajaan/kelalaiannya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, maka dapat dikatakan orang tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Bahwa ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata, sedangkan menurut teori hukum, wanprestasi sendiri terbagai menjadi 4 (empat) macam, diantaranya :

1. Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan untuk dilakukan ;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan namun tidak sesuai ;
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikan namun terlambat atau melewati tenggang waktu yang ditentukan ;
4. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan bahwa Penggugat telah menyewa villa dari Tergugat sejak tanggal 2 Desember 2021 sampai dengan tanggal 1 Desember 2022, artinya Penggugat telah menyewa villa dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat selama 1 tahun, akan tetapi pada saat berjalannya sewa menyewa villa tersebut, Tergugat telah menawarkan dan menerima pemesanan penyewaan villa dari pihak lain selama 2 minggu dari tanggal 12 sampai dengan tanggal 26;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan, selain Tergugat telah menerima pemesanan villa dari orang lain, Tergugat telah pula menawarkan kepada Penggugat untuk membayar biaya Staf sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) apabila akan tetap melanjutkan penyewaan villa Chalina Estate Bali, padahal didalam surat perjanjian sewa menyewa tersebut tidak terdapat klausula apabila Penggugat yang harus membayar biaya staf;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang telah menerima pemesanan villa dari orang lain dimasa kontrak yang sedang berjalan, kemudian Tergugat telah menawarkan kepada Penggugat untuk membayar biaya staf sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) apabila tetap berkeinginan melanjutkan penyewaan, menurut pendapat Majelis Hakim merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, karena Tergugat telah melakukan perbuatan yang seharusnya tidak boleh dilakukan, dengan demikian maka Petitum gugatan pada nomor 3 (tiga) beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional tanpa merubah substansi;

Menimbang, bahwa begitupula berdasarkan fakta persidangan bahwa Penggugat telah menyerahkan uang jaminan kepada Tergugat sejumlah \$6.900 USD (enam ribu Sembilan ratus dolar amerika) yang apabila dikonversi kedalam mata uang rupiah sebesar Rp105.966.750,00 (seratus lima juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), dan berdasarkan Point 5 (lima) dari perjanjian sewa menyewa villa Chalina Estate Bali yang telah disepakati dan ditandatangani, memuat ketentuan bahwa:

“uang jaminan akan dikembalikan ke Pihak Kedua satu bulan setelah lapor keluar (setelah vila diperiksa secara menyeluruh). Jumlah tersebut akan dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah berakhirnya sewa ini, asalkan Pihak Kedua telah sepenuhnya dan dengan setia melaksanakan semua ketentuannya. Jika bangunan beserta halamannya dikembalikan dalam kondisi sama seperti saat pihak Kedua pindah tidak ada kerusakan.

Jika Pihak Kedua karena alasan apapun memutuskan untuk mengakhiri kontrak ini sebelum satu tahun dan tidak menyelesaikan pembayaran keempat angsuran, uang jaminan akan disimpan oleh Pihak Pertama sebagai kompensasi”;

Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan, dan sampai dengan gugatan a quo diajukan oleh Penggugat, Tergugat tidak pernah mengembalikan uang jaminan yang seharusnya dikembalikan oleh Tergugat setelah lapor keluar sebagaimana telah ditentukan dalam point 5 (lima) dari perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat tidak melanjutkan perjanjian sewa menyewa vila Chalina Estate Bali sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, serta telah melakukan pembayaran hanya sampai dengan 3 (tiga) kali angsuran, disebabkan karena sebelumnya Tergugat telah terlebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga klausula sebagaimana dalam Pasal 1 (satu) angka 5 (lima) yang menyatakan *Jika Pihak Kedua karena alasan apapun memutuskan untuk mengakhiri kontrak ini sebelum satu tahun dan tidak menyelesaikan pembayaran keempat angsuran, uang jaminan akan disimpan oleh Pihak Pertama sebagai kompensasi*”, dan menurut pendapat Majelis Hakim klausula tersebut tidak dapat dikenakan atau diterapkan kepada Penggugat, karena frasa yang menyatakan *“karena alasan apapun memutuskan untuk mengakhiri kontrak”*; esensinya berupa alasan-alasan yang timbul dengan didasarkan pada sikap bathin/keputusan Penggugat sendiri, tanpa ada peristiwa-peristiwa hukum yang dapat mempengaruhi sikap batin/keputusan tersebut, sedangkan berakhirnya kontrak antara Penggugat dengan Tergugat sebelum waktu diperjanjikan, karena sebelumnya telah terlebih dahulu terdapat peristiwa-peristiwa hukum yang telah merubah sikap batin/keputusan dari Penggugat, yangmana Tergugat terlebih dahulu telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka tuntutan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi dengan tidak mengembalikan uang Deposit Keamanan sebesar \$6.900 USD (enam ribu sembilan ratus dollar amerika) atau Rp105.966.750,00 (seratus lima juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), menurut pendapat Majelis Hakim beralasan menurut hukum, oleh karenanya Petitum pada nomor 4 (empat) dapat dikabulkan dengan perubahan redaksional tanpa merubah substansi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak mengembalikan uang Deposit Keamanan sebesar \$6.900 USD (enam ribu sembilan ratus dollar amerika) atau Rp105.966.750,00 (seratus lima juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk mengembalikan uang jaminan/deposit kepada Penggugat



sebesar \$6.900 USD (enam ribu sembilan ratus dollar amerika) atau Rp 105.966.750,- (seratus lima juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), sedangkan tuntutan lainnya agar Penggugat dibebaskan dari biaya-biaya lain yang timbul atas sewa tersebut, oleh karena tidak dijelaskan secara rinci maksud biaya-biaya tersebut, maka tuntutan tersebut perlu dikesampingkan, sehingga Petitum gugatan pada nomor 5 (lima) dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah menuntut agar Tergugat dihukum untuk untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, dan terhadap tuntutan mengenai uang paksa/dwangsong, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1172 K/Pdt/2005 tanggal 30 Januari 2006, telah menentukan kaidah sebagai berikut:

"...menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)";

Menimbang, bahwa oleh karena Peitum pokok gugatan a quo terdapat diktum penghukuman membayar sejumlah uang, maka berdasarkan yurisprudensi tersebut, Petitum gugatan nomor 6 (enam) haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan nomor 7 (tujuh), berupa tuntutan mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), oleh karena tuntutan mengenai sita jaminan sama hal-nya sebagaimana dalam tuntutan provisi, dan dari awal pemeriksaan perkara ini tidak pernah dilaksanakan sita jaminan, serta perkara a quo bukan merupakan sengketa atas tanah, maka cukup beralasan menurut hukum petitum gugatan nomor 7 (tujuh) untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menuntut agar dinyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (**Uitvoerbaar bij Voorraad**) meskipun timbul verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain, akan tetapi Majelis Hakim tidak menemukan alasan yang melandasi terpenuhinya pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisional, maka petitum mengenai putusan serta merta sebagaimana dalam Petitum nomor 8 (delapan) haruslah ditolak ;



Menimbang, bahwa oleh karena tidak seluruhnya Petitem gugatan dikabulkan, maka cukup beralasan apabila Petitem nomor 1 (satu) dapat dikabulkan hanya sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan dikabulkan untuk sebagian maka harus dinyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa mengenai Petitem pada nomor 9 (sembilan) tuntutan mengenai biaya perkara, oleh karena Tergugat telah mengajukan gugatan rekonsensi maka mengenai biaya perkara akan dipertimbangkan bersama-sama dengan gugatan rekonsensi;

C. Dalam Rekonsensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi (selanjutnya disebut dengan Penggugat dR/Tergugat dK) yang pada pokoknya adalah *agar Tergugat Rekonsensi* (selanjutnya disebut dengan Tergugat dR/Penggugat dK) *dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi dan dihukum untuk membayar kerugian*;

Menimbang, bahwa untuk mempermudah uraian dan pertimbangan didalam gugatan rekonsensi, dan oleh karena Majelis Hakim telah mengkonstatir dalil dari kedua belah pihak dengan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak, dan telah menemukan serangkaian fakta dalam gugatan konvensi, maka fakta dalam konvensi tersebut, serta segala uraian pertimbangan dalam konvensi yang relevan dengan gugatan rekonsensi secara mutatis mutandis dianggap sebagai bagian pertimbangan dalam gugatan rekonsensi ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam gugatan konvensi, Majelis Hakim telah menemukan serangkaian fakta-fakta terkait dalam perkara a quo, maka selanjutnya Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan tuntutan atau petitem dari gugatan rekonsensi yang didasari pada fakta tersebut;

Menimbang, bahwa didalam tuntutan gugatan rekonsensi, Penggugat dR/Tergugat dK telah menuntut agar perjanjian sewa menyewa tertanggal 19 November 2021 dapat dinyatakan sah dan berharga, dan terhadap tuntutan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena didalam gugatan konvensi telah dipertimbangkan dan dinyatakan sah perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dR/Tergugat dK dan Tergugat dR/Penggugat dK tertanggal 19 November 2021 tersebut, maka Petitem gugatan rekonsensi pada nomor 2 (dua) tidak perlu untuk dipertimbangkan Kembali;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Petitem gugatan rekonsensi nomor 3 (tiga), Penggugat dR/Tergugat dK menuntut agar Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dR/Penggugat dK dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melakukan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang dilarang, dengan mendasarkan pada dalil gugatan rekonvensi angka 29, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Tidak melakukan seharusnya dilakukan:
 - Tidak menyelesaikan semua pembayaran periode sewa selama 1 tahun, periode ke empat Tergugat Renkonvensi tidak membayar, sebagaimana perjanjian Pasal 1 angka 2 yang berbunyi :
"Jika Pihak Kedua karena alasan apapun memutuskan untuk mengakhiri kontrak ini sebelum satu tahun dan tidak menyelesaikan pembayaran keempat cicilan, uang jaminan akan disimpan oleh Pihak Pertama sebagai kompensasi"
 - Tergugat Renkonvensi tidak memberi ijin staf Penggugat rekonvensi untuk perbaikan dan pemeriksaan semua ruangan sesuai Pasal 1 angka 6 :
"Pihak kedua akan mengizinkan pihak pertama memasuki vila untuk perbaikan atau pemeriksaan apa pun yang diperlukan dan untuk pemeriksaan apa pun untuk introspeksi tamu berikutnya untuk tujuan penyewaan atau penjualan."
 - Tergugat Renkonvensi tidak mengembalikan kondisi Villa seperti kondisi semula tanpa ada kerusakan seperti saat penandatanganan kesepakatan tgl 19 november 2022, karena kerusakan yang ditimbulkan dan pemeliharaan rutin selama Tergugat Renkonvensi menempati Villa tersebut, sebagaimana bunyi perjanjian sewa menyewa Pasal 1 angka 5 , Pasal 2 angka 5,
- Melakukan yang dijanjikannya tetapi terlambat, karena membayar biaya sewa periode ke dua tidak tepat waktu, yang seharusnya tgl 31 Januari 2022 tetapi Tergugat Renkonvensi membayar Lunas periode tersebut di tgl 14 february 2022, sebagaimana dimaksud didalam perjanjian Pasal 1 angka 4
- Melakukan sesuatu tidak boleh dilakukan:
 - Karena Tergugat Renkonvensi Merubah interior dan melakukan aktivitas perkantoran atau bisnis divilla tersebut tanpa ijin Penggugat Renkonvensi dengan memindahkan barang-barang di Ruang Chili, saffron dan merubah interiornya sesuai perjanjian Pasal 2 angka 5, Pasal 1560 angka (1) KUH perdata dan Pasal 1559 KUH perdata

Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



- Menimbulkan kerusakan saat menyewa villa, baik oleh Tergugat Renkonvensi ataupun staf Tergugat Renkonvensi, sebagaimana Pasal 2 angka 6 sesuai Pasal 1566 KUH perdata

- Patut diduga Tergugat Renkonvensi melakukan aktivitas Bisnis yang patut diduga dilarang dan bertentangan dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia, sesuai bunyi perjanjian sewa Pasal 2 angka 1 dan angka 2 yang berbunyi :'

"Pihak Kedua tidak diperbolehkan menyewakan properti sebagai bisnis.."

"Pihak Kedua tidak diperbolehkan untuk bertindak melawan hukum Indonesia dan/atau menggunakan Properti untuk tujuan yang bertentangan dengan Hukum Indonesia";

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan gugatan rekonvensi angka 3 (tiga) dengan didasarkan pada dalil gugatan rekonvensi pada angka 29 (dua Sembilan) tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, benar Tergugat dR/Penggugat dK tidak melakukan pembayaran pada cicilan ke-4 (empat), karena Tergugat dR/Penggugat dK telah pula meninggalkan tempat penyewaan villa Chalina Estate Bali pada bulan September 2022, sebelum masa sewa tersebut berakhir yaitu pada bulan Desember 2022. Dengan demikian Tergugat dR/Penggugat dK telah melaksanakan kewajibannya hanya sebatas pada prestasi atau fasilitas yang telah dinikmati oleh Tergugat dR/Penggugat dK, sedangkan ketidakberlanjutan penyewaan villa tersebut, dikarenakan Penggugat dR/Tergugat dK telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi dengan menerima penyewa lain pada saat perjanjian sewa-menyewa antara Tergugat dR/Penggugat dK dengan Penggugat dR/Tergugat dK sedang berjalan, serta Penggugat dR/Tergugat dK telah meminta biaya tambahan untuk staf sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta), diluar perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalil yang menyatakan Tergugat dR/Penggugat dK tidak memberi ijin kepada staf untuk perbaikan dan pemeriksaan ruangan, serta dalil yang menyatakan Tergugat dR/Penggugat dK tidak mengembalikan kondisi Villa seperti kondisi semula tanpa ada kerusakan, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati alat bukti (surat ataupun saksi) yang diajukan oleh Penggugat dR/Tergugat dK, **tidak terdapat bukti langsung yang dapat menunjukkan** bahwa Tergugat dR/Penggugat dK tidak memberi ijin kepada staf dan tidak



mengembalikan kondisi Villa seperti kondisi semula, dengan demikian maka dalil tersebut tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa begitu pula mengenai peristiwa yang didalilkan oleh Penggugat dR/Tergugat dK, jika Tergugat dR/Penggugat dK terlambat membayar biaya sewa periode ke dua yang seharusnya tgl 31 Januari 2022 tetapi dibayar pada tanggal 14 februari 2022, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mengkaji dan mencermati dari isi perjanjian sewa menyewa tidak terdapat klausula yang menunjukkan batas akhir pembayaran, hanya menunjuk pada hitungan hari waktu pembayaran, yaitu pada hari ke-60 sewa (2 bulan) sewa, sehingga batas akhir pembayaran periode ke-2 (dua) menurut Majelis Hakim jatuh tempo pada Februari 2022, sehingga tidak terdapat keterlambatan pembayaran periode ke-2 (dua) oleh Tergugat dR/Penggugat dK kepada Penggugat dR/Tergugat dK, demikian demikian maka dalil tersebut tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa begitu pula berdasarkan fakta persidangan, Tergugat dR/Penggugat dK tidak pernah menyewakan property kepada orang lain sebagai tempat usaha, akan tetapi Tergugat dR/Penggugat dK hanya menggunakan tempat tersebut untuk bekerja, sedangkan dugaan Tergugat dR/Penggugat dK melakukan aktivitas Bisnis yang patut diduga dilarang dan bertentangan dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia, merupakan asumsi-asumsi dari Penggugat dR/Tergugat dK, dengan demikian perbuatan Tergugat dR/Penggugat dK tidak melanggar ketentuan sebagaimana dalam Perjanjian Sewa Menyewa pada Pasal 2 angka 1 dan angka 2;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan, memang benar Tergugat dR/Penggugat dK telah memindah barang-barang milik Penggugat dR/Tergugat dK, akan tetapi Tergugat dR/Penggugat dK tidak melakukan perubahan interior property/vila sebagaimana dalam ketentuan Pasal 2 angka 5 (lima);

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Petitum gugatan rekonvensi pada nomor 3 (tiga) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya, didalam Petitum gugatan rekonvensi pada nomor 4 (empat), Penggugat dR/Tergugat dK telah menuntut, agar Tergugat dR/Penggugat dK dihukum untuk membayar kerugian yang dialami sebesar Rp752.649.096,00 (tujuh ratus lima puluh dua juta, enam ratus empat puluh Sembilan ribu, Sembilan puluh enam rupiah) dan terhadap tuntutan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan, setelah Tergugat



dR/Penggugat dK menyewa villa milik Penggugat dR/Tergugat dK, selanjutnya Penggugat dR/Tergugat dK telah mengeluarkan biaya-biaya yang dikeluarkan dengan peruntukan:

- Biaya pembersihan;
- Biaya Pembelian dan kelengkapan matras;
- Biaya pembelian dan kelengkapan sofa;
- Biaya pembelian kelengkapan tempat tidur;
- Biaya Laundry;
- Biaya servis peralatan dan fasilitas villa;
- Biaya kerusakan barang milik Tergugat;
- Bahwa selain mengeluarkan biaya-biaya untuk perbaikan dan kebersihan villa, Tergugat telah pula mengeluarkan biaya untuk lawyer/Pengacara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dR/Tergugat dK, biaya-biaya tersebut merupakan biaya-biaya rutin atau biaya-biaya perawatan/pemeliharaan dan merupakan biaya untuk pembelian terhadap barang yang dipakai/barang yang dipergunakan, sehingga bukan merupakan barang yang rusak yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat dR/Penggugat dK secara melawan hukum, dengan demikian maka biaya-biaya tersebut tidak dapat dibebankan kepada Tergugat dR/Penggugat dK. Begitu pula terhadap biaya lawyer/pengacara, Majelis Hakim berpendapat bahwa *setiap kerugian berupa upah tidak dapat dibebankan kepada Tergugat* (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974), dengan demikian maka tuntutan berupa ganti rugi terkait dengan biaya pengacara yang menurut pendapat Majelis Hakim merupakan upah atas jasa profesinya maka tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum gugatan reconvensi pada nomor 5 (lima) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, seluruh petitum gugatan reconvensi seluruhnya ditolak, maka gugatan reconvensi yang diajukan oleh Penggugat dR/Tergugat dK dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai biaya yang timbul dalam perkara a quo, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam gugatan konvensi dan reconvensi;

D. Dalam Konvensi dan Reconvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dK/Tergugat dR dapat membuktikan dalil gugatan konvensinya sedangkan Penggugat dR/Tergugat dK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat membuktikan dalil gugatan rekonvensinya, maka Penggugat dR/Tergugat dK harus dinyatakan kalah dan patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditentukan sebagaimana amar Putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1338 dan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

A. Dalam Provisi.

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

B. Dalam Konvensi.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 19 November 2021 sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi, karena telah melanggar Perjanjian Sewa Menyewa dengan meminta Penggugat mengosongkan Villa selama 2 minggu pada bulan Juli 2022 dan telah menaikkan uang sewa secara sepihak dengan meminta Penggugat menanggung pengeluaran untuk membayar gaji Staff Villa sebesar Rp21.200.000,00 /bulan (dua puluh satu juta dua ratus ribu setiap bulan);
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi karena tidak mengembalikan uang Deposit Keamanan sebesar \$6.900 USD (enam ribu sembilan ratus dollar amerika) atau Rp105.966.750,00 (seratus lima juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi uang Deposit Keamanan secara tunai kepada Penggugat sebesar \$6.900 USD (enam ribu sembilan ratus dollar amerika) atau Rp105.966.750,00 (seratus lima juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

C. Dalam Rekonvensi.

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.

D. Dalam Konvensi dan Rekonvensi.

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.420.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu tanggal 11 Oktober 2023, oleh kami Yogi Rachmawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum., dan I Putu Agus Adi Antara S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 8 September 2023, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 1 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum di Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ida Bagus Ary Widyatmika, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum.

Yogi Rachmawan, S.H., M.H.

t.t.d.

I Putu Agus Adi Antara S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Ida Bagus Ary Widyatmika, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran..... : Rp30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK : Rp100.000,00;
- 3.....P : Rp40.000,00;
- enggandaan berkas.....
- 4.....P : Rp450.000,00;
- anggilan
- 5.....P : Rp30.000,00;
- NBP

Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1302/Pdt.G/2022/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.....P	:	Rp750.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Meterai.....	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.420.000,00;</u>

(satu juta empat ratus dua puluh ribu 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)