



P U T U S A N

No. 1694 K/PDT/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

I MADE WIRANATHA, bertempat tinggal di Jalan Batu Belig Gang Daksina No. 66, Kerobokan Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada GEDE INDRIA, S.H., dan I KETUT JAYA, S.H. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari “Kantor Advokat GEDE INDRIA, S.H. & Rekan”, berkantor di Jalan Suli No. 119 B.1 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2011 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding ;

m e l a w a n

PT. MOUNTBATTEN RESORTS INDONESIA, berkedudukan di Jalan Camplung Tanduk No. 66 Seminyak, Kuta Badung, Bali ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding ;

d a n

EDDY NYOMAN WINARTA, Notaris di Kuta, Badung, Bali beralamat di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kav. 31-32 Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5 Kuta Badung, Bali ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Ter-banding ;  
Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil :

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



**I FAKTA-FAKTA YANG MELATAR BELAKANGI GUGATAN ;**

Pertama-tama, perkenankanlah kami menyampaikan fakta-fakta yang melatarbelakangi gugatan ini sebagaimana diuraikan di bawah ini ;

- 1 Pada tanggal 14 Agustus 2008 Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang dituangkan dalam akta notariil nomor 73 tanggal 14 Agustus 2008 di hadapan Turut Tergugat (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel"). Eddy Nyoman Winarta dinamakan sebagai Turut Tergugat karena Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel dibuat dihadapan Turut Tergugat dan agar Turut Tergugat bertindak netral dalam sengketa ini ;
- 2 Dalam Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ini Tergugat selaku pemilik tanah seluas 13.168 m<sup>2</sup> (untuk selanjutnya disebut "Tanah") berikut hotel yang dibangun di atasnya yang pada saat itu dikenal dengan nama "Contiki Resort Bali" dan sekarang dikenal dengan nama "the Breezes Resort Spa" (untuk selanjutnya disebut "Hotel") sepakat untuk menyewakan Hotel dan Tanah kepada Penggugat ;
- 3 Berdasarkan Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, masa sewa Hotel dan Tanah efektif dimulai sejak tanggal 1 September 2008 dan berlaku untuk 8 (delapan) tahun sehingga baru akan berakhir pada tanggal 1 September 2016 (dengan opsi perpanjangan selama 5 tahun), kecuali penyewa (dalam hal ini Penggugat) atau pihak yang ditunjuk oleh Penggugat membeli Hotel dan Tanah atau jika Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel tersebut diakhiri sebelumnya ;

Selain kesepakatan untuk menyewakan Hotel dan Tanah, Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ini juga mengatur mengenai pengelolaan dan pengoperasian Hotel oleh Penggugat ;

Dalam hal ini, mohon dicatat bahwa dalam rangka investasinya untuk mengelola Hotel ini, Penggugat telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit termasuk untuk melakukan renovasi-renovasi atas Hotel ;

- 4 Lebih lanjut, dalam Pasal 4.2 (a) Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel Tergugat juga telah menyetujui akan menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat atau pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat apabila Penggugat menyampaikan niatnya untuk membeli Hotel dan Tanah tersebut. Para pihak juga telah menyepakati bahwa harga jual-beli atas Hotel dan Tanah tersebut adalah sebesar US\$ 10 juta ;

**Disclaimer**



- 5 Pada tanggal 7 Oktober 2009, Penggugat telah menyampaikan pemberi-tahuan tertulis untuk membeli Hotel dan Tanah kepada Tergugat dan telah siap untuk melakukan pembayaran sebesar US\$ 10 juta kepada Tergugat. Namun, dalam suratnya tertanggal 22 Oktober 2009, Tergugat ternyata menolak untuk memenuhi kewajibannya untuk menjual Hotel dan Tanah tersebut kepada Penggugat walaupun hal tersebut nyata-nyata diwajibkan dalam Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ;
- 6 Walaupun Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi), Penggugat dengan itikad baik tetap memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, namun sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat ternyata tidak mempunyai itikad baik untuk menjual Hotel dan Tanah tersebut kepada Penggugat ;
- 7 Itikad buruk Tergugat semakin jelas ketika Tergugat mengingkari adanya kewajiban Tergugat untuk menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat (padahal Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel jelas-jelas menggaris-bawahi kewajiban Tergugat untuk menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat) bahkan Tergugat mengancam untuk mengusir Penggugat dari Hotel dan Tanah sebelum berakhirnya masa sewa Hotel dan Tanah ;

Lebih lanjut, Tergugat juga sengaja tidak mengurus penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya untuk pengelolaan Hotel dalam waktu yang ditentukan agar Penggugat dapat mengelola Hotel dengan tenang. Kami menduga Tergugat sengaja tidak memenuhi kewajibannya tersebut untuk mempersulit Penggugat dalam menjalankan kegiatan usahanya ;

- 8 Berkaitan dengan ancaman Tergugat untuk mengusir Penggugat dari Hotel dan Tanah, pada tanggal 19 Desember 2009 sekelompok massa sejumlah kurang lebih 200 (dua ratus) orang secara paksa mengusir Penggugat dari Hotel dan Tanah tersebut padahal Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik tetap melakukan pembayaran uang sewa kepada Tergugat dan masa sewa belum berakhir. Pada tanggal yang sama (19 Desember 2009), Penggugat telah mengajukan laporan polisi berkaitan dengan (dugaan) tindak pidana tersebut kepada Kepolisian Daerah Bali ;

Kami mencatat bahwa sekelompok massa tersebut dipimpin dan/atau dikoordinir oleh Kadek Sri dan Leanne Winch yang merupakan orang-orang suruhan Tergugat. Tergugat juga mengakui bahwa pengusiran tersebut dilakukan atas perintah atau setidak-tidaknya didalangi oleh Tergugat ;

Hal. 3 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



9 Kami yakin Majelis Hakim dapat melihat bahwa Penggugat tidak bisa lagi menjalankan kegiatan usahanya di Hotel dan Tanah tersebut dan karenanya kehilangan sumber pendapatan akibat tindakan semena-mena yang dilakukan oleh Tergugat ;

Melihat itikad buruk Tergugat, tidak berlebihan apabila kami menduga bahwa Tergugat berupaya menggunakan segala cara untuk menguasai Hotel dan Tanah tersebut secara paksa terutama setelah melihat perkembangan dan prospek Hotel sewaktu dikelola oleh Penggugat atau dengan kata lain setelah Hotel direnovasi oleh Penggugat dan berjalan dengan baik serta menguntungkan Tergugat hendak mengambil-alih Hotel tersebut dari Penggugat bahkan dengan cara yang melawan hukum ;

10 Kami juga yakin Majelis Hakim akan sependapat bahwa cara pengusiran ini identik dengan tindakan premanisme. Kalaupun Tergugat bersengketa dengan Penggugat hendaknya penyelesaian sengketa ini diselesaikan melalui jalur hukum dan tindakan "main hakim sendiri" seperti ini seolah-olah Tergugat di atas hukum tidak boleh ditolerir dengan alasan apapun ;

Kami khawatir apabila tindakan seperti ini ditolerir maka bukan hanya hukum Indonesia akan kehilangan kewibawaannya di hadapan individu-individu yang mempunyai kemampuan untuk "main hakim sendiri" bahkan nama baik Indonesia akan tercemar di komunitas bisnis internasional seolah-olah tidak ada kepastian hukum dan lembaga penegak hukum tidak mampu memberikan perlindungan hukum bagi para investor yang pada akhirnya akan mempengaruhi iklim investasi di Indonesia ;

Dalam kesempatan ini, perkenankanlah kami memohon agar Majelis Hakim memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik dan dirugikan oleh tindakan Tergugat yang semena-mena ;

## II. PERBUATAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) TERGUGAT ;

1 Kami berkeyakinan bahwa keseluruhan bukti yang ada membuktikan secara sempurna bahwa Tergugat telah melakukan dan akan tetap melakukan perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel antara lain sebagaimana diuraikan di bawah ini ;

**TERGUGAT MENOLAK UNTUK MENJUAL HOTEL DAN TANAH KEPADA PENGGUGAT PADAHAL HAL TERSEBUT DIWAJIBKAN OLEH PERJANJIAN SEWA DAN MANAJEMEN HOTEL ;**



2 Pertama-tama, mohon perhatian Majelis Hakim atas Pasal 4.2 (a) dan (b) Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang menentukan kewajiban Tergugat untuk menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- (a) Penggugat memiliki hak untuk membeli atau menunjuk pihak lain untuk membeli Hotel dan Tanah bebas dari jaminan (seperti hak tanggungan) sepanjang Tergugat masih merupakan pemilik Hotel dan Tanah tersebut pada hari pertama di tahun kedua masa sewa (1 September 2009) ;
- (b) Untuk membeli Hotel dan Tanah tersebut, Penggugat wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Tergugat dalam waktu 2 (dua) bulan setelah tahun pertama masa sewa (1 September 2009 sampai dengan 1 November 2009) ;
- (c) Harga jual beli Hotel dan Tanah yang disepakati adalah sebesar US\$ 10 juta ;
- (d) Tergugat wajib menandatangani akta jual beli Hotel dan Tanah se-lambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak Tergugat menerima pemberitahuan tertulis dari Penggugat untuk membeli Hotel dan Tanah tersebut. Terjemahan Pasal 4.2 (a) dan (b) Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel adalah sebagai berikut :

“Penyewa memiliki opsi untuk membeli atau mengusulkan pihak yang ditunjuknya untuk membeli Hotel dan Tanah bebas dari pembebanan jika pada hari pertama di tahun kedua Sewa, Pemberi Sewa masih menjadi pemilik Hotel dan Tanah (“Opsi Penyewa”). Opsi Penyewa tunduk pada syarat-syarat berikut ini :

- a Penyewa dapat melaksanakan Opsi Penyewa dengan mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada Pemberi Sewa dalam jangka waktu dua bulan setelah ulang tahun pertama Sewa (“Jangka Waktu Opsi Penyewa”) ;

Jika Penyewa melaksanakan Opsi Penyewa, Pemberi Sewa dan Penyewa sepakat bahwa Akta Pengalihan harus ditandatangani dalam waktu satu bulan setelah tanggal pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat sebelumnya (“Jangka Waktu Pelaksanaan”). Terlepas dari hal tersebut di atas, Penyewa tetap memiliki hak pertama untuk membeli Hotel sampai Akta Pengalihan ditandatangani ;

- a Penyewa sepakat bahwa Hotel dan Tanah harus dibeli dengan harga US\$10,000,000 (Sepuluh Juta Dollar Amerika Serikat) dan Pemberi Sewa dan Penyewa akan menanggung pajaknya masing-masing” ;



- 3 Kami tegaskan bahwa Penggugat telah memenuhi seluruh syarat yang ditentukan dalam Pasal 4.2 (a) dan (b) Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel. Dalam hal ini :
- a Tergugat masih merupakan pemilik Hotel dan Tanah pada hari pertama di tahun kedua masa sewa (1 September 2009) ;
  - b Pada tanggal 7 Oktober 2009, Penggugat telah menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Tergugat untuk membeli Hotel dan Tanah. Pemberitahuan tersebut nyata-nyata disampaikan dalam waktu 2 (dua) bulan setelah tahun pertama masa sewa (1 September 2009 sampai dengan 1 November 2009) ;
  - c Penggugat juga telah siap untuk membayar harga jual beli Hotel dan Tanah sebesar US\$ 10 juta kepada Tergugat ;
- 4 Walaupun Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya dalam Pasal 4.2 (a) dan (b) Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, Tergugat ternyata menolak untuk memenuhi kewajibannya untuk menjual Hotel dan Tanah tersebut kepada Penggugat ;
- 5 Penggugat juga telah berulang kali meminta Tergugat untuk memenuhi kewajibannya tersebut, namun sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat ternyata tidak mempunyai itikad baik untuk menjual Hotel dan Tanah tersebut kepada Penggugat, bahkan Tergugat mengingkari kewajiban hukumnya berdasarkan Pasal 4.2 (a) dan (b) Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel dan lebih lanjut Tergugat mengusir secara paksa Penggugat dari Hotel dan Tanah tersebut ;
- 6 Dalam hal ini, mohon juga diperhatikan Majelis Hakim bahwa kalau Tergugat memenuhi kewajibannya untuk menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, maka Penggugat tentu saja tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk pembayaran uang sewa kepada Tergugat guna mempertahankan haknya dalam Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel terutama karena Tergugat tidak lagi menjadi pemilik Hotel dan Tanah tersebut ;
- 7 Kami mohon agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk memenuhi kewajibannya untuk menjual Hotel dan Tanah kepada



Penggugat atau pihak yang ditunjuk Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ;

TERGUGAT MENGUSIR SECARA PAKSA PENGGUGAT DARI HOTEL DAN TANAH PADAHAL PENGGUGAT TETAP MEMBAYAR UANG SEWA KEPADA TERGUGAT DAN MASA SEWA BELUM BERAKHIR ;

- 8 Sesuai hukum yang berlaku, kami yakin Penggugat tidak mempunyai kewajiban hukum untuk membayar uang sewa kepada Tergugat mengingat kelalaian Tergugat untuk menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat. Namun demikian, Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik tetap membayar uang sewa kepada Tergugat semata-mata untuk memper-tahankan haknya dalam Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ;
- 9 Pada tanggal 19 Desember 2009, Tergugat ternyata mengusir secara paksa Penggugat dari Hotel dan Tanah walaupun Penggugat masih membayar uang sewa kepada Tergugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel dan masa sewa belum berakhir ;
- 10 Pengusiran secara semena-mena yang dilakukan Tergugat jelas-jelas bertentangan dengan Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel termasuk tetapi tidak terbatas pada Pasal 2.1, 3.1, 8.4 (d) dan 8.5 (a). Terjemahan dari Pasal-Pasal tersebut adalah sebagai berikut :
  - "2.1 Pemberi Sewa dengan ini menyewakan Hotel dan Tanah kepada Penyewa tanpa syarat dan memberikan hak dan penguasaan penuh dan tidak terbatas kepada Penyewa selama Jangka Waktu Sewa untuk menggunakan Hotel dan Tanah dalam arti yang seluas-luasnya termasuk tetapi tidak terbatas pada hak yang penuh dan tidak terbatas untuk mengoperasikan dan mengelola Hotel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ("Sewa") dan Penyewa berkewajiban untuk membayar sewa kepada Pemberi Sewa sesuai ketentuan Pasal 5 ;
  - 3.1 Para Pihak sepakat bahwa Sewa meliputi pemberian hak yang tidak terbatas dari Pemberi Sewa kepada Penyewa untuk mengelola dan mengoperasikan Hotel dalam arti yang seluas-luasnya. Pengelolaan dan pengoperasian Hotel akan dilakukan berdasarkan kebijakan penuh Penyewa dan dengan biaya dan pengeluaran dari Penyewa, dan untuk menerima semua penghasilan dari pengoperasian Hotel ;
  - 8.4 Pemberi Sewa menyatakan dan menjamin kepada Penyewa bahwa :

Hal. 7 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



(d) Penyewa akan tetap berada di dan menikmati dengan tenang dan memiliki penguasaan, pengendalian dan pengoperasian eksklusif atas Hotel bebas dari halangan, pengusiran atau gangguan dalam bentuk apapun dari Pemberi Sewa dan/atau pihak ketiga manapun (termasuk tetapi tidak terbatas pada Pihak Pembeli) sepanjang Masa Sewa ;

8.5 Pemberi Sewa berjanji bahwa ia akan :

(a) Memberikan bantuan seketika sebagaimana mungkin diinginkan oleh Penyewa untuk memastikan bahwa Penyewa dapat menjamin dan menjaga kelangsungan pengoperasian Hotel " ;

11. Lebih lanjut, kami juga mohon Majelis Hakim mempertimbangkan Pasal 16.3 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang menentukan bahwa walaupun terjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, Tergugat tetap mempunyai kewajiban hukum untuk menyediakan Hotel dan Tanah untuk dikuasai dan dipergunakan oleh Penggugat (sebagai penyewa) tanpa ada gangguan apapun dari Tergugat ;

Dalam hal ini, sesuai Pasal 16.3 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, walaupun Tergugat mempunyai sengketa dengan Penggugat mengenai jumlah pembayaran uang sewa, Tergugat tetap tidak mempunyai hak apapun untuk secara paksa mengusir Penggugat dari Hotel dan Tanah tersebut ;

Kami yakin Majelis Hakim akan sependapat Tergugat sepatutnya menyelesaikannya sengketa apapun itu melalui jalur hukum dan bukannya menggunakan cara-cara premanisme untuk memaksakan kehendaknya terhadap Penggugat ;

12 Akibat tindakan semena-mena yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat tidak bisa lagi menjalankan kegiatan usahanya di Hotel dan Tanah tersebut dan karenanya kehilangan sumber pendapatan ;

Tergugat jelas-jelas berupaya menggunakan segala cara untuk menguasai Hotel dan Tanah tersebut secara paksa terutama setelah melihat perkembangan dan prospek Hotel sewaktu dikelola oleh Penggugat atau dengan kata lain setelah Hotel direnovasi oleh Penggugat dan berjalan dengan baik serta menguntungkan Tergugat hendak mengambil-alih Hotel tersebut dari Penggugat bahkan dengan cara yang melawan hukum ;

**TERGUGAT MENGAMBIL PAKSA HAK KEPEMILIKAN PENGGUGAT ATAS SELURUH BAGIAN, PERALATAN MAUPUN PERLENGKAPAN HOTEL ;**



13 Sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk mengelola Hotel ini termasuk mengeluarkan biaya-biaya untuk renovasi Hotel ;

14 Berdasarkan Pasal 7 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, Tergugat telah menyepakati bahwa seluruh bagian peralatan maupun perlengkapan Hotel yang telah direnovasi/dibeli oleh Penggugat dengan biayanya sendiri merupakan hak milik Penggugat. Terjemahan Pasal 7 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel adalah sebagai berikut :

Para Pihak setuju bahwa titel atas Perbaikan dalam rangka Penyewaan sebagaimana disebutkan di bawah ini dimiliki oleh Penyewa ;

- a Perbaikan yang dilakukan atas Hotel oleh Penyewa setelah penanda-tanganan Perjanjian ini, perbaikan mana telah disetujui oleh Pemberi Sewa (persetujuan mana tidak boleh ditahan atau ditunda secara tidak wajar). Perbaikan-perbaikan tersebut akan diamortisasi selama Masa Permulaan yang tersisa, dan ;
- b Perbaikan dalam segala jenis yang dilakukan atas Hotel oleh Penyewa dengan alasan adanya hukum yang berlaku atau atas perintah dari Pejabat yang Berwenang dan perbaikan-perbaikan tersebut harus dibuat setelah berkonsultasi dengan Pemberi Sewa ;

Tergugat nyata-nyata telah mengambil paksa hak kepemilikan Penggugat atas bagian Hotel tersebut dengan mengusir Penggugat secara paksa dari Hotel dan Tanah. Tergugat pun menolak mengem-balikan/mengkompensasi biaya-biaya renovasi yang ditanggung oleh Penggugat dalam rangka renovasi Hotel. Mohon dicatat bahwa Penggugat bersedia merenovasi Hotel tersebut dengan pertimbangan bahwa Penggugat dapat setidaknya mengelola Hotel sampai dengan berakhirnya masa sewa, namun kenyataannya setelah Hotel direnovasi oleh Penggugat dan berjalan dengan baik serta menguntungkan Tergugat hendak mengambil paksa Hotel tersebut dari Penggugat ;

**TERGUGAT TIDAK MEMPROSES IJIN-IJIN YANG DIBUTUHKAN AGAR PENGGUGAT DAPAT MENJALANKAN KEGIATAN USAHANYA DENGAN TENANG ;**

15 Tergugat juga sengaja tidak memenuhi kewajibannya dalam Pasal 3.2 dan 3.3 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel. Terjemahan Pasal 3.2 dan 3.3 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel adalah sebagai berikut :



"3.2 Untuk tujuan tersebut di atas, Pemberi Sewa menjamin bahwa ia telah memperoleh dan sepakat untuk mempertahankan, selama Masa Sewa, keabsahan semua lisensi, ijin, kesepakatan, persetujuan dan rekomendasi untuk pengoperasian Hotel ("Ijin-ijin Pemberi Sewa") kecuali Penyewa telah memperoleh (sepanjang diperbolehkan oleh hukum yang berlaku) pengganti yang tepat untuk Ijin-ijin Pemberi Sewa yang mana pun. Pemberi Sewa setuju bahwa sesegera mungkin setelah penandatanganan Perjanjian ini, Pemberi Sewa akan mengganti setiap Ijin-ijin Pemberi Sewa untuk mencantumkan nama Hotel dan sepanjang diperbolehkan oleh hukum nama Penyewa. Pemberi Sewa berjanji untuk menyelesaikan perubahan-perubahan tersebut dalam jangka waktu 4 bulan setelah penandatanganan Perjanjian ini";

"3.3 Jika oleh hukum yang berlaku Penyewa diperbolehkan untuk mengaju-kan dan memperoleh, atas namanya sendiri, setiap ijin, kesepakatan, persetujuan dan rekomendasi yang diperlukan untuk pengelolaan dan pengoperasian Hotel, Pemberi Sewa akan memberikan seluruh bantuan yang diperlukan dan akan melakukan setiap tindakan (tanpa batasan) yang diperlukan Penyewa untuk memastikan bahwa Penyewa akan memperoleh ijin, kesepakatan, persetujuan dan rekomendasi tersebut ;

16 Berdasarkan Pasal 3.2 dan 3.3 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, Tergugat wajib mengurus penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya yang dibutuhkan untuk pengoperasian Hotel oleh Penggugat, maupun memberikan segala bantuan yang dibutuhkan oleh Penggugat agar Penggugat dapat mengurus sendiri ijin-ijin yang diperlukan ;

Tergugat telah berjanji untuk mengurus penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya tersebut selambat-lambatnya dalam waktu 4 (empat) bulan dihitung sejak penandatanganan Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel (selambatnya pada tanggal 14 Desember 2008) ;

Faktanya adalah sampai saat ini Tergugat gagal memenuhinya tersebut walaupun telah berulang kali diingatkan oleh Penggugat, namun di sisi lain Tergugat selalu menuntut pembayaran uang sewa dari Penggugat ;

### III KERUGIAN PENGGUGAT ;

1 Sesuai KUH Perdata, khususnya Pasal 1243 KUH Perdata, wanprestasi Tergugat tersebut memberikan hak kepada Penggugat antara lain untuk menuntut Tergugat untuk memenuhinya dalam Perjanjian Sewa dan



Manajemen Hotel dan menerima ganti kerugian dari Tergugat atas kerugian Penggugat yang disebabkan wanprestasi Tergugat ;

- 2 Kami tegaskan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian yang tidak sedikit karena Tergugat menolak untuk memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ;
- 3 Kerugian pertama adalah Penggugat kehilangan pendapatan setidaknya sebesar US\$70.000/ bulan (tujuh puluh ribu Dollar Amerika Serikat/bulan) karena Tergugat secara paksa mengusir Penggugat dari Hotel dan Tanah ;

Oleh karena itu, kami mohon agar Majelis Hakim berkenan menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar US\$70.000/ bulan (tujuh puluh ribu Dollar Amerika Serikat/ bulan) terhitung sejak tanggal 19 Desember 2009 sampai dengan tanggal di mana Tergugat mengem-balikan Hotel dan Tanah kepada Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel beserta bunganya sebesar 10% / tahun terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini sampai dengan Tergugat melunasi seluruh ganti kerugian tersebut kepada Penggugat ;

- 4 Kerugian kedua adalah walaupun Tergugat secara sukarela mengembalikan Hotel dan Tanah kepada Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, Penggugat juga terpaksa membayar uang sewa kepada Tergugat sebesar US\$69.666,66 / bulan (enam puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh enam dollar enam puluh enam sen Dollar Amerika Serikat/bulan) sampai dengan Tergugat menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ;

Dalam hal ini, sesuai Pasal 4.2 (a) Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, Tergugat seharusnya telah menandatangani Akta Jual Beli Hotel dan Tanah selambat-lambatnya pada tanggal 7 November 2009, namun faktanya sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat belum menandatangani Akta Jual Beli Hotel dan Tanah, padahal kalau Akta Jual Beli Hotel dan Tanah dilaksanakan pada tanggal 7 November 2009, Penggugat tidak perlu lagi menanggung uang sewa setidaknya sejak tanggal 7 November 2009 ;

Akibatnya adalah Penggugat terpaksa harus menanggung biaya tambahan untuk pembayaran uang sewa sampai dengan Tergugat memenuhi kewajibannya untuk menjual Hotel dan Tanah tersebut kepada Penggugat ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, kerugian yang ditanggung oleh Penggugat akibat kelalaian Tergugat untuk menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat adalah sebesar US\$69.666,66/bulan (enam puluh sembilan ribu enam

Hal. 11 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



ratus enam puluh enam dollar enam puluh enam sen Dollar Amerika Serikat/bulan) terhitung sejak tanggal 7 November 2009 sampai dengan tanggal 19 Desember 2009 ditambah uang sewa yang terpaksa ditanggung oleh Penggugat yakni dari tanggal Tergugat mengembalikan Hotel dan Tanah kepada Penggugat sampai dengan Tergugat menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat beserta bunganya sebesar 10% / tahun terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini sampai dengan Tergugat melunasi seluruh ganti kerugian tersebut kepada Penggugat ;

5 Kerugian ketiga : Penggugat juga menderita kerugian karena Tergugat telah mengambil paksa hak kepemilikan Penggugat atas seluruh bagian peralatan maupun perlengkapan Hotel yang telah direnovasi/dibeli oleh Penggugat dengan biayanya sendiri. Berdasarkan Pasal 7 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, seluruh bagian dari Hotel tersebut merupakan milik Penggugat, dan bukan Tergugat ;

Oleh karena itu, apabila Penggugat sampai tidak dapat menikmati haknya untuk menyewa maupun membeli Hotel dan Tanah sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, maka sesuai Pasal 7 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel maupun hukum Indonesia, kami menuntut Tergugat untuk mengkompensasi seluruh biaya yang telah ditanggung/dikeluarkan Penggugat dalam rangka renovasi Hotel yakni setidak-tidaknya sebesar US\$2.000.000 (dua juta Dollar Amerika Serikat) beserta bunganya sebesar 10% / tahun terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini sampai dengan Tergugat membayar seluruh uang tersebut kepada Penggugat ;

6 Kerugian keempat : akibat kelalaian Tergugat untuk mengurus penyelesaian seluruh Ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya yang dibutuhkan untuk pengoperasian Hotel oleh Penggugat, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya untuk melakukan pengurusan ijin-ijin tersebut secara sendiri yakni setidak-tidaknya sebesar US\$35.000 (tiga puluh lima ribu Dollar Amerika Serikat) beserta bunganya sebesar 10% / tahun terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini sampai dengan Tergugat melunasi seluruh ganti kerugian tersebut kepada Penggugat ;

Kerugian Penggugat tersebut sudah seharusnya ditanggung oleh Tergugat terutama mengingat kerugian ini semata-mata timbul karena kelalaian Tergugat untuk memenuhi kewajibannya dalam Pasal 3.2 dan 3.3 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ;

7 Selain hal tersebut di atas, akibat pengusiran secara paksa yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat juga menghadapi tuntutan-tuntutan dari para supplier



maupun karyawan Penggugat maupun pihak ketiga lainnya yang mempunyai hubungan kerjasama dengan Penggugat dalam rangka pengoperasian Hotel ;

Oleh karena itu, kami juga mohon agar Majelis Hakim berkenan menyatakan Tergugat bertanggungjawab penuh untuk menanggung dan melunasi segala kerugian maupun biaya yang saat ini ditanggung oleh Penggugat maupun akan ditanggung oleh Penggugat sehubungan dengan tuntutan-tuntutan dari para supplier maupun karyawan Penggugat maupun pihak ketiga lainnya yang mempunyai hubungan kerjasama dengan Penggugat dalam rangka pengoperasian Hotel ;

#### IV PERMOHONAN PROVISI :

- 1 Kami mohon Majelis Hakim memperhatikan :
    - a Pasal 2.1, 3.1, 8.4 (d) dan 8.5 (a) dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang mewajibkan Tergugat untuk menyediakan Hotel dan Tanah kepada Penggugat agar Penggugat dapat menjalankan kegiatan usahanya dengan tenang dan tanpa gangguan dalam bentuk apapun ;
    - b Pasal 16.3 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang menentukan bahwa walaupun terjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, Tergugat tetap mempunyai kewajiban hukum untuk menyediakan Hotel dan Tanah untuk dikuasai dan dipergunakan oleh Penggugat (sebagai penyewa) tanpa ada gangguan apapun dari Tergugat ;
    - c Pasal 3.2 dan Pasal 3.3 dari Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang mewajibkan Tergugat untuk mengurus penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya yang dibutuhkan untuk pengoperasian Hotel oleh Penggugat ataupun memberikan segala bantuan yang diperlukan oleh Penggugat agar Penggugat dapat mengurus sendiri penyelesaian seluruh ijin tersebut ;
  - 2 Melihat itikad buruk Tergugat yang berulang kali menolak untuk memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel serta tindakan semena-mena Tergugat yang secara paksa mengusir Penggugat dari Hotel dan Tanah padahal Penggugat masih membayar uang sewa kepada Tergugat dan masa sewa belum berakhir sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel, maka untuk melindungi kepentingan Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik, kami mohon agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan provisi sesegera mungkin sebelum Majelis Hakim menjatuhkan putusan akhir atas perkara ini ;
- Kami yakin Majelis Hakim dapat memahami urgensinya putusan provisi terutama mengingat kerugian yang ditanggung oleh Penggugat akan semakin besar setiap hari



mengingat pengusiran yang dilakukan oleh Tergugat antara lain menyebabkan Penggugat kehilangan sumber pendapatan ;

3 Sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel dan PasaI 191(1) Rbg, kami mohon agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan provisi sebagai berikut :

- a Menyatakan Penggugat berhak menguasai dan mempergunakan Hotel dan Tanah tanpa ada gangguan apapun dari Tergugat maupun pihak lainnya sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel setidaknya-tidaknya sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
- b Memerintahkan Tergugat untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan untuk mengembalikan secara sukarela Hotel dan Tanah kepada Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ;
- c Memerintahkan Tergugat melakukan segala tindakan untuk mengurus penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka mengoperasikan Hotel oleh Penggugat ;
- d Memerintahkan Tergugat untuk melakukan segala tindakan termasuk memberikan segala bantuan maupun persetujuan kepada Penggugat dan juga memenuhi segala permintaan Penggugat agar Penggugat dapat mengurus sendiri penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka pengoperasian Hotel oleh Penggugat ;
- e Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar US\$ 50.000/ bulan (lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat/ bulan) apabila Tergugat lalai memenuhi putusan provisi ini ;
- f Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan provisi ini ;

**V. PERMOHONAN SITA JAMINAN ;**

1. Melihat itikad tidak baik Tergugat yang selalu menghindari pemenuhan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa dan Manajemen, maka sangat beralasan dan wajar apabila Penggugat beranggapan bahwa setelah adanya putusan Pengadilan Tergugat akan tetap mengelak untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, termasuk dengan cara mengalihkan aset-asetnya agar putusan Pengadilan ini tidak bisa dilaksanakan terhadap Tergugat ;
2. Karenanya guna menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia di kemudian hari serta mencegah Tergugat untuk melarikan maupun mengalihkan asetnya, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim berkenan terlebih dahulu, sebelum menjatuhkan putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhir atas gugatan ini, meletakkan sita jaminan atas seluruh aset Tergugat yang nantinya akan kami susulkan dalam permohonan terpisah ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

- 1 Menyatakan Penggugat berhak menguasai dan mempergunakan Hotel dan Tanah tanpa ada gangguan apapun dari Tergugat maupun pihak lainnya sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel setidaknya-tidaknya sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
- 2 Memerintahkan Tergugat untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan untuk mengembalikan secara sukarela Hotel dan Tanah kepada Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ;
- 3 Memerintahkan Tergugat melakukan segala tindakan untuk mengurus penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka mengoperasikan Hotel oleh Penggugat ;
- 4 Memerintahkan Tergugat untuk melakukan segala tindakan termasuk memberikan segala bantuan maupun persetujuan kepada Penggugat dan juga memenuhi segala permintaan Penggugat agar Penggugat dapat mengurus sendiri penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka pengoperasian Hotel oleh Penggugat ;
- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar US\$ 50,000/bulan (lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat/bulan) apabila Tergugat lalai memenuhi putusan provisi ini ;
- 6 Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan provisi ini ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan ;
- 2 Menyatakan Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang dituangkan dalam Akta Notariil Nomor 73 tanggal 14 Agustus 2008 di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., Notaris di Kuta, Badung, Bali adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat ;
- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat ;

Hal. 15 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Memerintahkan Tergugat untuk menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat atau pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat dengan harga jual beli sebesar US\$ 10 juta sesuai dengan Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang dituangkan dalam Akta Notariil Nomor 73 tanggal 14 Agustus 2008 di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., Notaris di Kuta, Badung, Bali ;
- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar US\$ 50.000/bulan (lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat/bulan) apabila Tergugat lalai memenuhi amar butir (4) dari putusan ini ;
- 6 Menghukum Tergugat untuk secara sekaligus dan seketika membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar US\$ 70.000/bulan (tujuh puluh ribu Dollar Amerika Serikat/bulan) terhitung sejak tanggal 19 Desember 2009 sampai dengan tanggal Tergugat mengembalikan Hotel dan Tanah kepada Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang dituangkan dalam Akta Notariil Nomor 73 tanggal 14 Agustus 2008 di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., Notaris di Kuta, Badung, Bali, beserta bunganya sebesar 10 % / tahun terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini sampai dengan Tergugat melunasi seluruh ganti kerugian tersebut kepada Penggugat ;
- 7 Menghukum Tergugat untuk secara sekaligus dan seketika membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar US\$ 69.666,66/bulan (enam puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh enam dollar enam puluh enam sen Dollar Amerika Serikat/bulan) terhitung sejak tanggal 7 November 2009 sampai dengan tanggal 19 Desember 2009, beserta bunganya sebesar 10% / tahun terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini sampai dengan Tergugat melunasi seluruh ganti kerugian tersebut kepada Penggugat ;
- 8 Menghukum Tergugat untuk secara sekaligus dan seketika membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar US\$ 69.666,66/bulan (enam puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh enam dollar enam puluh enam sen Dollar Amerika Serikat/bulan) terhitung sejak tanggal Tergugat mengembalikan Hotel dan Tanah kepada Penggugat sampai dengan Tergugat menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel yang dituangkan dalam Akta Notariil Nomor 73 tanggal 14 Agustus 2008 di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., Notaris di Kuta, Badung, Bali, beserta bunganya sebesar 10% / tahun terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini sampai dengan Tergugat melunasi seluruh ganti kerugian tersebut kepada Penggugat ;

### 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

- 9 Menghukum Tergugat untuk secara sekaligus dan seketika membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar US\$ 35.000 (tiga puluh lima ribu Dollar Amerika Serikat) beserta bunganya sebesar 10% / tahun terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini sampai dengan Tergugat melunasi seluruh ganti kerugian tersebut kepada Penggugat ;
- 10 Menyatakan Tergugat bertanggung jawab penuh untuk menanggung dan melunasi segala kerugian maupun biaya yang saat ini ditanggung oleh Penggugat maupun akan ditanggung oleh Penggugat sehubungan dengan tuntutan-tuntutan dari para supplier maupun karyawan Penggugat maupun pihak ketiga lainnya yang mempunyai hubungan kerjasama dengan Penggugat dalam rangka pengoperasian Hotel ;
- 11 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta Tergugat ;
- 12 Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;
- 13 Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar semua ongkos dan biaya perkara ;
- 14 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum apapun termasuk tetapi tidak terbatas pada verzet, banding maupun kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad) ;

Dan apabila Pengadilan tidak mengabulkan petitum butir 4 sampai dengan 8 di atas, kami mohon Majelis Hakim berkenan memberikan amar putusan berikut :

- 15 Menghukum Tergugat untuk secara sekaligus dan seketika mengembalikan seluruh uang Penggugat sebesar US\$ 2.000.000 (dua juta Dollar Amerika Serikat) yang telah dikeluarkan/ditanggung oleh Penggugat dalam rangka renovasi Hotel, beserta bunganya sebesar 10% / tahun terhitung sejak tanggal pendaftaran gugatan ini sampai dengan Tergugat melunasi seluruh ganti kerugian tersebut kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan perbaikan gugatannya tertanggal 11 Maret 2010 mengemukakan sebagai berikut :

### DALAM PROVISI :

No.	PERMOHONAN PERVISI DAN PROANSURAN SURAT GUGATAN AWAL
1	Mengatakan Rambagat telah mengvisi sehingga penguasaan Hotel dan Tanah tidak bisa ada gang-guan apapun dari Tergugat maupun pihak lainnya sesuai Perjanjian Sewa dan menguasai dan mempergunakan Hotel dan Tanah, namun Peng-gugat juga tidak bisa Manajemen Hotel setidaknya-tidaknya sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang



	<p>berkekuatan hukum tetap menggunakan Hotel dan Tanah sampai dengan ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;</p>
2	<p>Menggugatkan Penggugat untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan untuk mengembalikan secara sukarela Hotel dan Tanah kepada Penggugat sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel</p>
3	<p>Menggugatkan Penggugat melakukan segala tindakan untuk mengurus penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, perse-tujuan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka mengoperasikan Hotel oleh Penggugat</p>
4	<p>Menggugatkan Penggugat melakukan segala tindakan termasuk memberikan segala bantuan maupun persetujuan kepada Penggugat dan juga memenuhi segala permintaan Penggugat agar Penggugat dapat mengurus sendiri penyelesaian seluruh ijin Pemerintah maupun ijin, rekomendasi, persetujuan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka peng-operasian Hotel oleh Penggugat</p>
5	<p>Menghukumi Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar US\$asing memiliki kewajiban membayar uang paksa kepada pihak lainnya apabila melanggar putusan provisi ini ; ( lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat/ bulan ) apabila Tergugat lalai memenuhi putusan provisi ini</p>
6	<p>Mendeklarasikan Shant sebagai Penggugat untuk tunduk pada putusan provisi ini. permohonan provisi.</p>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kami yakin Majelis Hakim akan sependapat bahwa perubahan/penyempurnaan surat gugatan ini diperbolehkan dalam hukum acara perdata. Beberapa putusan Mahkamah Agung pun memperkenankan perubahan surat gugatan yang demikian, sebagaimana dikutip di bawah ini ;

a Perubahan dan atau perbaikan gugatan yang dilakukan Penggugat dilakukan sebelum adanya jawaban dari Tergugat ;

b Putusan Mahkamah Agung No. 454K/Sip/1970 tanggal 11 Maret 1971 :

"Perubahan suatu gugatan perdata yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak akan merugikan Tergugat dalam pembelaan atas gugatan Penggugat tersebut, maka Hakim boleh mengabulkan permohonan tersebut" ;

c Putusan Mahkamah Agung No. 1175K/Sip/1971 tanggal 8 April 1971 :

"Penggugat dalam persidangan akan mengurangi tuntutan (petitum) dalam surat gugatannya. Hal ini dapat diperkenankan oleh Hakim" ;

(d) Putusan Mahkamah Agung No. 209K/Sip/1970 tanggal 6 Maret 1971 :

"Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan asas hukum acara perdata yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam surat gugatan Penggugat tersebut" ;

Dengan penjelasan diatas, berikut kami uraikan perbaikan/penyempurnaan yang dilakukan atas surat gugatan Penggugat ;

**PERBAIKAN PERTAMA : PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI PADA BAGIAN POSITA SURAT GUGATAN PENGGUGAT ;**

1 Penggugat merubah butir 2 dan 3 (hal. 17 dan 18) pada bagian IV mengenai permohonan provisi dalam surat gugatan sehingga keseluruhannya menjadi berikut ini :

**IV PERMOHONAN PROVISI :**

1 Kami mohon Majelis Hakim dst.....;

2 Melihat itikad buruk Tergugat dst .....sesuai Perjanjian Sewa dan Manajemen Hotel ;

Namun demikian, Penggugat juga memahami bahwa perkara ini tengah diperiksa oleh Majelis Hakim. Oleh karena itu, sesuai hukum yang berlaku, permasalahan mengenai siapakah yang secara hukum berhak menguasai dan mempergunakan Hotel dan Tanah tergantung pada penilaian dan putusan Pengadilan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, kami berkeyakinan bahwa Pengadilan sudah sepatutnya menjatuhkan putusan provisi yang melarang kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) maupun

Hal. 19 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011

#### 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)



pihak lainnya untuk tidak menguasai dan mempergunakan Hotel dan Tanah sampai dengan sengketa ini diselesaikan dan diputuskan oleh Pengadilan. Kami berkeyakinan putusan provisi yang demikian adalah adil bagi kedua belah pihak dan tidak ada satupun pihak yang diuntungkan selama proses penyelesaian sengketa ini masih berlangsung ;

Kami yakin Majelis Hakim dapat memahami urgensinya putusan provisi terutama mengingat kerugian yang ditanggung oleh Penggugat akan semakin besar setiap hari mengingat pengusiran yang dilakukan oleh Tergugat antara lain menyebabkan Penggugat kehilangan sumber pendapatan ;

Namun, disisi lain Tergugat mendapatkan keuntungan secara tidak patut dengan tetap bisa menguasai dan mempergunakan Hotel dan Tanah ;

3 Sesuai Pasal 191 (1) Rbg, kami mohon agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan provisi sebagai berikut :

a Menyatakan Penggugat dan Tergugat maupun pihak manapun tidak berhak menguasai, menempati, mempergunakan dan mengoperasikan Hotel dan Tanah sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

b Menghukum pihak yang melanggar amar butir (1) dari putusan provisi uniuik membayar uang paksa kepada pihak yang tidak melanggarnya sebesar US\$ 50.000 / bulan (lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat/ bulan) ;

c Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan provisi ini ;

**PERBAIKAN KEDUA : PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI PADA BAGIAN PETITUM SURAT GUGATAN PENGGUGAT ;**

2 Penggugat merubah permohonan putusan provisi yang terdapat pada hal. 19 dari surat gugatan sehingga keseluruhannya menjadi berikut ini :

**DALAM PROVISI :**

1 Menyatakan Penggugat dan Tergugat maupun pihak manapun tidak berhak menguasai, menempati, mempergunakan dan mengoperasikan Hotel dan Tanah sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

2 Menghukum pihak yang melanggar amar butir (1) dari putusan provisi untuk membayar uang paksa kepada pihak lain yang tidak melanggar sebesar US\$ 50.000 / bulan (lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat/ bulan) ;



3 Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan provisi ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

A PT. Mountbatten Resorts Indonesia (Penggugat) adalah subjek hukum yang tidak tepat dan tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat, karena :

- 1 Bahwa PT. Mountbatten Resorts Indonesia adalah Suatu Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut PT) tunduk pada asas "artificial person". Asas ini mengajarkan bahwa PT sebagai suatu "artificial person" adalah suatu yang tidak nyata dan tidak riil. PT tidak dapat bertindak sendiri. Untuk dapat bertindak dalam hukum, PT dijalankan oleh organ-organ yang akan bertindak mewakili PT tersebut. Organ tersebut terdiri dari orang-perorangan (yang cakap bertindak dalam hukum). Jadi untuk dapat bertindak dalam hukum, PT tetap memerlukan orang-perorangan untuk bertindak mewakilinya ;
- 2 Bahwa direksi (direktur) dalam Perseroan Terbatas adalah "trustee" dan sekaligus "agent" bagi perseroan terbatas tersebut. Karena direksi melakukan pengurusan terhadap harta kekayaan perseroan (trustee) dan sekaligus bertindak keluar untuk dan atas nama perseroan terbatas tersebut (agent). Direksi (direktur/orang) selaku pemegang kuasa perseroan terbatas, yang mengikat perseroan terbatas dengan pihak ketiga ;
- 3 Bahwa menurut Pasal 1 butir 5 Undang-Undang RI No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas menentukan : "Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggungjawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar Pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar" ;
- 4 Bahwa dalam Surat Kuasa, tanggal 23 November 2009 tersebut, tertera nama Jonathan James Ragget, yang mengaku sebagai Direktur PT. Mountbatten Resorts Indonesia memberi kuasa kepada para Advokat dan Konsultan Hukum (para penerima kuasa). Dikaitkan dengan asas "artificial person" dan "trustee and agent", maka yang berkedudukan sebagai Penggugat adalah Jonathan James Ragget sebagai organ perseroan (orang) mewakili perseroan di dalam Pengadilan, bukan PT. Mountbatten Resorts Indonesia ;

Hal. 21 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



5 Bahwa berdasarkan atas asas "artificial person" dikaitkan dengan Pasal 1 butir 5 Undang-Undang RI No. 40 Tahun 2007, maka penyebutan hanya dengan menuliskan "PT. Mountbatten Resorts Indonesia" sebagai Penggugat menjadi "error in subyecto" dan melanggar asas "artificial person" dan asas "trustee and agent", dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna ;

A Surat Kuasa tanggal 23 November 2009 tidak mempunyai kekuatan hukum, karena pemberi kuasa orang yang tidak mempunyai kapasitas sebagai pemberi kuasa :

1 Bahwa syarat seorang untuk menjadi direksi PT tunduk pada ketentuan Pasal 93 (1) Undang-Undang PT yaitu cakap melakukan perbuatan hukum. Pasal 93 ayat (2) menentukan : Ketentuan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak mengurangi kemungkinan instansi teknis yang berwenang menetapkan persyaratan tambahan berdasarkan peraturan perundang-undangan ;

2 Bahwa PT. Mountbatten Resorts Indonesia sebagai pemberi kerja yang menggunakan tenaga kerja asing, tunduk pada ketentuan Pasal 42 (1) dan Pasal 43 Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 Tentang Ketenaga Kerjaan Jo. Permennakertrans No.2 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penggunaan Tenaga Kerja Asing :

- Pasal 42 ayat (1) Setiap pemberi kerja yang mempekerjakan tenaga kerja asing wajib memiliki ijin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk ayat (2) Pemberi kerja orang-perorangan dilarang mempekerjakan tenaga kerja asing ayat (3) Kewajiban memiliki ijin sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), tidak berlaku bagi perwakilan negara asing yang mempegunakan tenaga kerja asing sebagai pegawai diplomatik dan konsuler ;
- Pasal 43 ayat (1) Pemberi kerja yang menggunakan tenaga kerja asing harus memiliki Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing (RPTKA) yang disahkan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk ayat (2) RPTKA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat keterangan :

- a Alasan penggunaan tenaga kerja asing ;
- b Jabatan dan/atau kedudukan tenaga kerja asing dalam struktur organisasi perusahaan yang bersangkutan ;
- c Jangka waktu penggunaan tenaga kerja asing, dan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d Penunjukkan tenaga kerja warga negara Indonesia sebagai pendamping tenaga kerja asing yang dipekerjakan ;

Ayat (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak berlaku bagi instansi pemerintah, badan-badan internasional dan perwakilan negara asing ;

Ayat (4) Ketentuan mengenai tata cara pengesahan RPTKA diatur dengan Keputusan Menteri ;

- 3 Bahwa Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. 2 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penggunaan Tenaga Kerja Asing, menentukan :

a Pasal 1 butir 1 : Tenaga Kerja Asing yang selanjutnya disebut TKA adalah warga negara asing pemegang visa kerja warga negara Indonesia yang ditunjuk dan dipersiapkan sebagai pendamping TKA ;

b Pasal 3 ayat (1) Pemberi kerja yang akan mempekerjakan TKA harus memiliki RPTKA ayat (2) RPTKA sebagaimana dimaksud ayat (1) digunakan sebagai dasar untuk mendapatkan IMTA (Ijin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing) ;

4 Bahwa Jonathan James Ragget sebagai warga negara asing, mengaku sebagai Direktur PT. Mountbatten Resorts Indonesia, maka untuk dapat secara sah melakukan perbuatan hukum (untuk bekerja sebagai direksi/direktur) atas perseroan tersebut di wilayah hukum Republik Indonesia, wajib tunduk pada ketentuan sebagaimana disebutkan di atas ;

5 Bahwa ternyata pemberi kerja (Perseroan Terbatas) yang mempekerjakan TKA (Jonathan James Ragget) tidak memiliki RPTKA. Jonathan James Ragget selaku TKA, tidak melengkapi dirinya dengan IMTA dari Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia dan tidak memegang visa kerja di Indonesia. Bahwa surat/dokumen ini seharusnya menjadi lampiran yang tidak terpisahkan dalam Surat Kuasa tersebut ;

6 Bahwa oleh karena Jonathan James Ragget sebagai TKA, tidak melengkapi dirinya dengan Surat-surat sebagaimana disebutkan di atas, maka Jonathan James Ragget yang menyebutkan dirinya sebagai direktur perseroan tersebut adalah direktur yang tidak sah, karena pengangkatan atas dirinya telah melanggar Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 Tenaga Kerja dan Permennakertrans No.2 Tahun 2008 tersebut, dengan demikian Jonathan James Ragget tidak sah dan tidak mempunyai kewenangan bertindak untuk dan atas nama PT. Mountbatten Resorts Indonesia baik di dalam maupun di luar Pengadilan di wilayah hukum Republik Indonesia, termasuk menandatangani surat kuasa dimaksud ;

Hal. 23 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011

#### 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)



7 Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut di atas, maka Surat Kuasa, tanggal 23 November 2009, yang ditandatangani dan dibuat oleh Jonathan James Ragget, di luar wilayah Hukum Indonesia adalah melanggar dan atau bertentangan dengan hukum yang berlaku di Republik Indonesia, dengan demikian Surat Kuasa tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ("buiten effect stellen") dan karenanya batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya dan harus dikualifikasi sebagai surat kuasa yang tidak dapat memberi wewenang kepada pemegang surat kuasa tersebut untuk bertindak atas nama pemberi kuasa, in casu untuk mengajukan dan menandatangani surat gugatan dalam perkara ini (vide Putusan MARI No. 61 K/Sip/1971) ;

C Surat gugatan tidak lengkap subyeknya, karena :

- 1 Bahwa dalil gugatan yang mengacu pada Akta No. 73, tanggal 14 Agustus 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat, dimana didalamnya disebutkan secara terang dan nyata keterlibatan PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Denpasar. Bahwa BRI adalah pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik obyek perkara yang menjadi hak tanggungan sebelum dibuat dan ditanda tangannya Akta No. 73 tentang "Lease and Management Agreement" dan Akta No. 74 tentang "Three Party Agreement", itulah sebabnya pada saat penanda tangan akta tersebut, pihak Tergugat harus dan telah mendapat persetujuan BRI (vide Pasal 2.4 Akta No. 73) ;
- 2 Bahwa PT dan Jonathan James Ragget seharusnya juga mengajukan gugatan kepada David Dargaville Hosking (direksi/direktur lama), karena Jonathan James Ragget sebagai direksi/direktur pengganti (jika benar), telah dirugikan ;
- 3 Bahwa dengan tidak melibatkan BRI dan David Dargaville Hosking sebagai pihak dalam perkara ini, menjadikan surat gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap atau kurang sempurna atau obscur libel ;

D Alamat PT. Mountbatten Resorts Indonesia tidak benar :

- 1 Bahwa PT. Mountbatten Resorts Indonesia tidak benar beralamat di Jalan Camplung Tanduk No. 66, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, hal ini menjadi penting, apabila dikemudian hari pihak Pengadilan Negeri Denpasar mengirim relas panggilan atau pemberitahuan, akan sulit sampai dialamat tersebut, dalam perkara ini, Penggugat tidak menentukan pilihan domisili hukum ;



2 Bahwa jika Perseroan Terbatas tersebut benar beralamat sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan, maka sebagai konsekuensi hukum, seharusnya Surat Kuasa tertanggal 23 November 2009, ditandatangani oleh Penggugat (pemberi kuasa) dilakukan di Seminyak, Kuta, Badung (lingkungan Jalan Camplung Tanduk No. 66), di tempat kedudukan/ kantor PT., bukan di luar wilayah hukum Indonesia (vide surat kuasa dimaksud) ;

E David Dargaville Hosking dan Jonathan Ragget sebagai orang yang tidak mempunyai itikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;

1 Bahwa Tergugat sebagai pemilik tanah dan hotel dimaksud (yang menyewakan) hanya mempunyai hubungan hukum dengan David Dargaville Hosking selaku Direkur PT. Mountbatten Resorts Indonesia dan Contiki Resort Indonesia Pte. Ltd (vide Akta No. 73, dan Akta No 74, tanggal 14 Agustus 2009 yang dipakai dasar gugatan oleh Penggugat) dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat ;

2 Bahwa David Dargaville Hosking dan Jonathan James Ragget, tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat tentang pergantian direksi/ direktur PT. Mountbatten Resorts Indonesia, padahal dalam pergaulan dunia bisnis (i.c. perjanjian sewa menyewa tanah/hotel) adalah merupakan suatu kepatutan sebagai bentuk perbuatan beritikad baik untuk menyampaikan pergantian tersebut (jika benar menurut hukum), maka dengan tidak adanya pemberitahuan kepada Tergugat, maka PT atau David Dargaville Hosking dan Jonathan James Ragget telah melakukan perbuatan itikad tidak baik, melawan hukum, melanggar asas kepatutan dalam hubungan (dunia bisnis) dan perbuatan tersebut telah memenuhi rumusan Pasal 1365 BW/ KUH Perdata ;

3 Bahwa fakta persidangan telah menunjukkan, Jonathan James Ragget sebagai Penggugat asli, pada persidangan dalam acara mediasi oleh Hakim mediator diharuskan hadir pada tanggal 4 Maret 2010, selaku organ personal yang mewakili PT. Mountbatten Resorts Indonesia, tetapi yang bersangkutan tidak hadir tanpa alasan ;

4 Bahwa Tergugat tidak pernah mengenal dan tidak pernah mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan orang yang bernama Jonathan James Ragget, maka munculnya Jonathan James Ragget yang mengaku sebagai direktur Perseroan Terbatas secara sekonyong-konyong dan

Hal. 25 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



tiba-tiba adalah merupakan bentuk pengingkaran atas Akta No. 73 dan Akta No. 74 dan perbuatan semacam ini melanggar asas kesepakatan ;

- 5 Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas kami menilai dan berpendapat, bahwa surat gugatan Penggugat adalah error in persona atau error in subyecto dan obsuur libel, maka dengan menggunakan asas peradilan sederhana, singkat dan biaya ringan sebagaimana Hukum Acara Perdata yang berlaku, sudah sepatutnya Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang amarnya : Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) dengan tidak melanjutkan pemeriksaan pada pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- 1 Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi, provisi dan konvensi dianggap dipakai kembali sebagai dalil dalam gugatan rekonvensi ;
- 2 Bahwa opsi penyewa untuk membeli hotel dan tanah telah gugur demi hukum, maka dengan demikian akta No. 74 dan Akta No. 73 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan sudah sepatutnya dibatalkan ;
- 3 Bahwa gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi ini diajukan karena secara fakta dan hukum atas tanah dan hotel sengketa saat sekarang ini telah dikuasai oleh Penggugat dalam Rekonvensi dan perjanjian sewa menyewa sebagaimana Akta No. 73 dan No. 74 telah dimohonkan untuk dibatalkan ;
- 4 Bahwa terbitnya Akta No. 73 adalah sebagai akibat dari adanya Akta No. 74 tersebut, dimana di dalam akta No. 74, disebutkan bahwa David Dargaville Hosking bertindak dalam kedudukannya dan karenanya mewakili Direksi dan dengan demikian bertindak atas nama "Contiki Resorts Indonesia Pte, Ltd" dan sekaligus sebagai Direktur PT. Mauntbatten Resorts Indonesia. Bahwa antara Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pemilik lahan dan hotel (obyek sengketa) dengan David Dargaville Hosking bersepakat (menyetujui) untuk menyudahi perseroan pemilikan hotel dan perseroan manajemen hotel atas nama "Contiki Resorts Indonesia Pte, Ltd" yang mengelola Hotel Contiki dan selanjutnya mendirikan perseroan pemilikan hotel dan perseroan manajemen hotel berdasarkan hukum Indonesia, maka terhitung mulai 1 September 2008, Penggugat dalam Rekonvensi menyetujui untuk menyewakan obyek sengketa (Hotel Contiki Resorts) kepada PT. Mountbatten Resorts Indonesia, yang



- diwakili oleh David Dargaville Hosking selaku Direktur, itulah sebabnya Akta No. 74 berjudul "Perjanjian Tiga Pihak" ;
- 5 Bahwa sesuai dengan Akta No. 73 obyek sengketa yang semula bernama "Hotel Contiki Resort" berganti nama menjadi "Hotel The Breezes", disewa dan berada dibawah manajemen pengelolaan David Dargaville Hosking selaku Direktur PT. Mountbatten Resorts Indonesia, sebagaimana disebutkan dalam Akta No 73 dan No. 74 ;
  - 6 Bahwa kemudian setelah perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimuat dalam Akta No. 73, berjalan satu tahun, pihak Tergugat dalam Rekonvensi melakukan perbuatan "wanprestasi", berturut-turut sebanyak 3 (tiga) bulan yaitu dari bulan September, Oktober dan November 2009, namun terhitung sejak bulan September 2009 Tergugat dalam Rekonvensi hanya membayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi sejumlah USD 69.666,66. dari yang seharusnya sejumlah US\$ 96.666,66 setiap bulannya (sejak dimulainya tahun kedua sewa menyewa) ;
  - 7 Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi secara nyata-nyata telah melakukan kelalaian yaitu kurang membayar sejumlah US\$ 22.000 untuk setiap bulannya selama tiga bulan yaitu bulan September, Oktober dan November 2009, dengan demikian Tergugat kekurangan membayar sebanyak US\$. 22.000 x 3 = US \$. 66.000., maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar hutangnya tersebut ;
  - 8 Bahwa setelah Tergugat dalam Rekonvensi melakukan kelalaian (wanprestasi) dan tidak memulihkan wanprestasi tersebut, maka Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 19 Desember 2009 mengambil alih manajemen obyek sengketa dan sampai sekarang ini dikelola, dikuasai dan dinikmati hasilnya oleh Penggugat dalam Rekonvensi ;
  - 9 Bahwa berdasarkan Akta No. 73 dan No. 74 yang memuat tentang "Pemutusan", menentukan Pasal 14.1. Yang menyewakan (Penggugat) dapat memutuskan perjanjian ini dengan pemberitahuan tertulis kepada penyewa (Tergugat dalam Rekonvensi), jika penyewa setiap waktu tidak membayar uang sewa dan tidak memulihkan wanprestasi tersebut dalam jangka waktu 15 hari bisnis, setelah menerima pemberitahuan dari yang menyewakan tentang wanprestasi tersebut. Pasal 14.2. jika perjanjian ini diputuskan oleh yang menyewakan (Penggugat dalam Rekonvensi) berdasarkan Pasal 14.1. tanpa membatasi hak bahwa yang menyewakan (Penggugat dalam Rekonvensi) sebagai pemilik berdasarkan hukum

Hal. 27 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



yang berlaku, maka penyewa (Tergugat dalam Rekonvensi) harus menyerahkan hotel dan tanah (obyek sengketa) dalam keadaan kosong dalam jangka waktu 30 hari bisnis, setelah pemutusan perjanjian menjadi berlaku menurut hukum ;

10 Bahwa atas wanprestasi tersebut, Penggugat dalam Rekonvensi telah memberi peringatan (somatic) secara tertulis kepada Tergugat dalam Rekonvensi dan dikaitkan dengan Pasal 1238 BW maka peringatan (somatic) tersebut adalah sah dan mengikat ;

11 Bahwa meskipun Penggugat dalam Rekonvensi telah diberi peringatan (somatic) secara tertulis, tapi Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan dan mentaati peringatan (somatic) tersebut, justru Tergugat dalam Rekonvensi menjawab lain yaitu ingin menggunakan opsi membeli, padahal opsi tersebut telah gugur sejak dulu, dengan demikian gugatan untuk membatalkan Akta No. 73 dan No. 74 telah memenuhi Pasal 1266 BW karena kelalaian pihak Tergugat dalam Rekonvensi mengakibatkan batalnya perjanjian dan pembatalan ini telah dimohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar melalui gugatan Rekonvensi ;

12 Bahwa dikaitkan dengan Pendapat Hukum Notaris (yang nanti akan diajukan dalam pembuktian), maka hak (opsi) untuk membeli menjadi gugur demi hukum, karena Penggugat dalam Rekonvensi telah membayar lunas sebesar US\$ 3.500.000., dua minggu sebelum tahun pertama berakhir ;

13 Bahwa minuta perjanjian ini yang dibuat dalam bahasa Inggris dan setelah diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia (atas inisiatif Penggugat dalam Rekonvensi), ternyata sangat melemahkan kedudukan Penggugat dalam Rekonvensi. Salah satu ketentuan yang memberi kedudukan lemah kepada Penggugat dalam Rekonvensi adalah Pasal 4.2. "penyewa mempunyai opsi untuk membeli atau mengangkat pihak yang ditunjuknya untuk membeli hotel dan tanah bebas dari pembebanan jika menjelang hari pertama tahun kedua sewa menyewa, yang menyewakan (Penggugat) masih merupakan pemilik hotel dan tanah". Pasal ini jelas diskriminasi dan mengandung unsur paksaan atau bertentangan dengan kehendak bebas (kebebasan membuat perjanjian), ketentuan Pasal 4.2., dengan demikian perjanjian ini telah melanggar Pasal 1320 BW, maka sudah sepatutnya dibatalkan atau Hakim karena jabatan (ex officio) dapat membatalkan Akta No. 73 dan No. 74 tersebut ;

**Disclaimer**

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



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Denpasar supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, setempat dikenal dengan The Breezes Hotel Bali (obyek sengketa) ;
- 3 Menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi ;
- 4 Menyatakan Tergugat I telah berada dalam keadaan wanprestasi (ingkar janji) ;
- 5 Menyatakan hukum bahwa "Lease and Management Hotel Agreement" (Perjanjian Sewa Menyewa Dan Pengelolaan Hotel), Akta No. 73, dan "Three Party Agreement" (Perjanjian Tiga Pihak) akta No. 74, masing-masing tanggal 14 Agustus 2008, dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah batal demi hukum atau batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau tidak mempunyai daya laku dengan segala akibat hukumnya ;
- 6 Menyatakan hukum bahwa Tergugat dalam Rekonvensi sah berhutang kepada Penggugat sejumlah uang US\$. 22.000. x 3 = 66.000 (enam puluh enam ribu dollar AS) ;
- 7 Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar hutangnya sejumlah tersebut di atas secara kontan dan sekaligus kepada Penggugat ;
- 8 Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini ;

Dalam Konvensi/Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya ;

Atau : Jika Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang adil, benar dan tepat menurut hukum (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 550/Pdt.G/2009/PN.DPS., tanggal 7 September 2010 yang amarnya sebagai berikut :

A DALAM KONVENSI :

I Provisi :

- Menolak provisi Penggugat secara keseluruhan ;

II Dalam Eksepsi :

Hal. 29 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



- Menolak eksepsi dari Tergugat secara keseluruhan ;

III Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan ;

B DALAM REKONVENSI :

I Dalam eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat dalam Rekonvensi ;
- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima ;

C DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 791.000,- (tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 145/PDT/2010/PT.Dps., tanggal 17 Januari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding ;

A DALAM KONVENSI

I DALAM PROVISI :

- menguatkan putusan Provisi Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 September 2010 No. 550/Pdt.G/2009/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut ;

II DALAM EKSEPSI :

- menguatkan putusan Eksepsi Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 September 2010 Nomor : 550/Pdt.G/2009/PN. Dps. yang dimohonkan banding tersebut ;

III DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 September 2010 Nomor : 550/Pdt.G/2009/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding untuk sebagian ;



- 2 Menyatakan Perjanjian Sewa dan manajemen Hotel yang dituangkan dalam Akte Notaris No. 73 tanggal 14 Agustus 2008 dihadapan EDDY NYOMAN WINARTA, SH Notaris di Kuta, Badung Bali adalah sah dan mengikat Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding dan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding ;
- 3 Menyatakan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding telah melakukan perbuatan cedera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding ;
- 4 Memerintahkan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding untuk menjual Hotel dan Tanah kepada Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding atau pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/ Pembanding dengan harga jual beli sebesar US\$ 10 juta sesuai dengan perjanjian sewa dan manajemen Hotel yang dituangkan dalam Akte Notaris No. 73 tanggal 14 Agustus 2008 didepan EDDY NYOMAN WINARTA, SH Notaris di Kuta Badung Bali ;
- 5 Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding untuk membayar uang paksa kepada Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding sebesar US\$ 50.000/ bulan (lima puluh ribu Dolar Amerika per bulan), apabila Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding lalai memenuhi amar butir (4) dari putusan ini ;
- 6 Memerintahkan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding tunduk kepada putusan ini ;
- 7 Menolak permohonan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/ Pembanding untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONVENSI :**

- menguatkan putusan Rekonvensi Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 9 September 2010 Nomor : 550/Pdt.G/2009/PN.Dps., yang dimohonkan banding tersebut ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Terbanding pada tanggal 23 Februari 2011 kemudian terhadapnya oleh

Hal. 31 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Terbanding dengan perantaraannya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Maret 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 550/Pdt.G/2009/PN.DPS., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Maret 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 1 April 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 April 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- 1 Bahwa adanya fakta yang diakui/tidak dibantah kebenarannya oleh kedua belah pihak yang berperkara adalah :

Disatu pihak adanya perjanjian yang dituangkan dalam Akta No. 73, tanggal 14 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan turut Tergugat/turut Terbanding/turut Termohon Kasasi (Eddy Nyoman Winarta, S.H.), yang pada dasar mengatur :

- Perjanjian sewa dan manajemen hotel ;
- Adanya syarat "opsi menjual" atas tanah dan hotel dengan digantungkan pada suatu syarat penyewa mempunyai hak pertama untuk membeli tanah dan hotel ("opsi membeli"), jika BRI (Bank) menyatakan bahwa pemilik/ yang menyewakan (Pemohon Kasasi) wanprestasi atas perjanjian pinjaman sebagaimana diuraikan dalam Pasal 4 Akta Perjanjian No. 73 ;

Dilain pihak sebagai fakta yang dibenarkan oleh kedua belah pihak dalam perkara bahwa pada saat Akta No. 73 disepakati, obyek sengketa dalam keadaan menjadi jaminan atas perjanjian kredit pada Bank BRI. Atas pinjaman (kredit) tersebut, sertifikat hak milik atas tanah (obyek sengketa) dibebani hak tanggungan, maka dengan demikian syarat "opsi menjual" tersebut digantungkan pada peristiwa yang belum pasti terjadi, yaitu dalam hal ini harus ada keadaan atau peristiwa bahwa Pemohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding benar-benar dalam keadaan wanprestasi atau tidak mampu membayar utangnya (pinjamannya) pada BRI ;



Asas hukum dalam suatu perjanjian/kesepakatan adalah :

- a Adanya persesuaian kehendak para pihak ;
- b Tidak bertentangan dengan para pihak ;
- c Tidak merupakan pihak ketiga ;

Materi perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 73, khususnya yang mencantumkan hak pertama bagi penyewa (Termohon Kasasi/Penggugat/ Pemanding) untuk membeli hotel dan tanah tidak akan mempunyai nilai dan daya paksa kepada pihak yang mengadakan perjanjian, selama pemilik masih menjaminkan tanah dan hotel (obyek sengketa) tersebut pada pihak BRI (bukan pihak dalam perjanjian) ;

Perintah untuk menjual tanah dan hotel dengan harga US\$ 10 juta kepada Termohon Kasasi sebagaimana tertuang dalam angka 4 amar putusan Pengadilan Tinggi Denpasar jelas bertentangan dengan hukum dan perundang-undangan (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). Perintah tersebut jika dilaksanakan akan merugikan pihak ketiga (Bank BRI) yang sampai saat ini masih memiliki hak parate executie atau hak privilegium ;

2 Bahwa Bank BRI yang dalam kenyataannya tidak sebagai pihak dalam Akta Perjanjian No. 73 tidak akan tunduk pada isi perjanjian tersebut, apalagi terhadap perjanjian yang merugikan. Walaupun perjanjian yang dibuat mengikat sebagai undang-undang kepada para pihak yang membuatnya, tidak dengan sendirinya perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi pihak ketiga. Dalam hal ini BRI sebagai pihak ketiga selaku pemegang hak tanggungan, apalagi perjanjian itu sendiri secara materiil bertentangan dengan undang-undang. Karena jika debitur (Pemohon Kasasi) wanprestasi, pihak kreditur (BRI) sebagai pihak yang mempunyai hak privilegiate atas hasil penjualan hak tanggungan tetap berhak menuntut pelunasan pembayaran utang kepada Pemohon Kasasi walaupun obyek hak tanggungan dipindahkan atau dijual kepada pihak lain ;

3 Bahwa amar angka 3 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan : Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding (Pemohon Kasasi) telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) dan amar angka 4 : Memerintahkan Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding (Pemohon Kasasi) untuk menjual hotel dan tanah dengan harga yang ditetapkan US\$ 10 juta adalah tidak mempunyai kekuatan eksekutorial (non executable), Pemohon Kasasi tidak mungkin mematuhi perintah ini, selama tanah dan hotel masih tetap menjadi jaminan dan dibebani hak tanggungan. Proses jual

Hal. 33 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



beli tidak mungkin dilaksanakan selama sertifikat hak milik (asli) tanah dan hotel menjadi jaminan utang pada Bank BRI. Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984, tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan tidak dapat dikenakan sita jaminan. Dengan kata lain Pengadilan tidak dapat mencampuri dan melaksanakan dan memerintahkan agar Pemohon Kasasi memenuhi isi perjanjian sebagaimana tertuang dalam perintah Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibuat secara melawan hukum, apalagi bila dilaksanakan merugikan pihak Bank BRI yang mempunyai kedudukan yang diutamakan atau hak privilegium ;

- 4 Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam penerapan Pasal 7 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (vide putusan hal. 15-16), dengan demikian Pasal 7 tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo ;
- 5 Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hal. 15, baris 17 sampai dengan 28, Majelis Hakim Tinggi berpendapat : "menurut Pengadilan Tinggi adalah tidak tepat dengan alasan bahwa menurut ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jika debitur cedera janji" ;
- 6 Selanjutnya dalam alinea berikutnya Majelis Hakim Tinggi memper-timbangkan "Bahwa dengan demikian dapat dikatakan .....dstnya, tidak melarang dialihkannya obyek hak tanggungan tersebut kepada orang lain" (hal. 15-16) ;

Bahwa pendapat Pengadilan Tinggi Denpasar yang demikian itu adalah sangat keliru dan bertentangan dengan asas/prinsip dasar hak tanggungan, karena : Bagaimana mungkin ada jaminan bagi kreditur, dan/atau kreditur bisa memperoleh jaminan secara penuh terhadap utang debitur, bilamana debitur menjual obyek hak tanggungan ;

Bahwa asas/prinsip dasar hak tanggungan, tertuang dalam Pasal-Pasal :

- 6.1. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang menentukan :  
"memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya" ;
- 6.2. Pasal 1 angka 5 menentukan : Akta pemberian hak tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya ;



- 6.3. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 adalah : Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan ;
- 6.4. Pasal 11 ayat (2) huruf a. jo. huruf b. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 : Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan, menentukan atau mengubah jangka waktu sewa, mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tang-gungan ;
- 6.5. Maka dari itu, untuk kelengkapan pengalihan obyek hak tanggungan oleh debitur, maka debitur tetap disyaratkan adanya ijin/persetujuan tertulis dari kreditur selaku pemegang hak tanggungan. Dalam perkara in casu, Pemohon Kasasi/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding, wajib mendapatkan ijin/persetujuan tertulis dari PT. BRI bila akan menjual hak tanggungan (obyek sengketa) tersebut ;
- 6.6. Bahwa dalam perkara a quo, Pemohon Kasasi/Tergugat dalam Kon-vensi/ Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding, tidak dapat ijin atau persetujuan tertulis dari BRI sebagai pemegang hak tanggungan yang kedudukannya diutamakan, maka karenanya Akta Perjanjian No. 73, tanggal 14 Agustus 2008, belum mengikat Penggugat (Termohon Kasasi) dan Tergugat (Pemohon Kasasi) ;
- 6.7. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara a quo yang mengabulkan gugatan pokok perkara dengan memerintahkan agar Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk menjual obyek hak tang-gungan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, sedangkan terbukti dipersidangan bahwa obyek tanah dan hotel menjadi jaminan dan dibebani hak tanggungan/ hipotik, putusan tersebut bertentangan dengan tujuan hak tanggungan guna memberikan jaminan kuat bagi kreditur dalam hal ini Bank BRI untuk didahulukan dari kreditur lain atau dengan kata lain Pengadilan Tinggi Denpasar telah mengabaikan pembebanan hak tanggungan dan menghilangkan atau meniadakan kedudukan yang diutamakan dari pemegang hak tanggungan (Bank BRI) ;
7. Bahwa obyek sewa menyewa yaitu tanah dan hotel tersebut, telah diketahui oleh Penggugat (Termohon Kasasi) bahwa sertifikat hak milik tersebut telah dipasang hak tanggungan (vide bukti T. 16 sampai dengan T. 25) karena Tergugat (Pemohon Kasasi) meminjam sejumlah uang pada PT. BRI, dengan demikian BRI mempunyai

Hal. 35 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



parate executie atau hak kedudukan yang diutamakan/didahulukan atau hak previligiaturum. Bagaimana bisa BRI dapat menggunakan hak utamanya untuk melakukan eksekusi riil. Apabila debitur (Tergugat/Pemohon Kasasi) cedera janji, maka hak tanggungan tersebut dijual lelang dimuka umum untuk pelunasan utangnya, dengan demikian "opsi untuk menjual dan opsi untuk membeli hotel dan tanah" (Pasal 4 akta No.73 tanggal 14 Agustus 2008) adalah melanggar Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tersebut ;

8. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Denpasar, bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya, bahwa pada satu pihak "opsi pembeli" adalah sah, akan tetapi pada pertimbangan lainnya menyebutkan kreditur (PT. BRI) masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur (Tergugat/Pemohon Kasasi) cedera janji. Pertimbangan semacam ini bertentangan dengan prinsip dasar/asar tentang sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Bagaimana akta jual beli bisa ditandatangani dihadapan PPAT oleh pihak-pihak padahal pada saat yang bersamaan Sertifikat Hak milik atas tanah tersebut masih terpasang hak tanggungan, maka itu "opsi menjual dan opsi membeli" adalah bertentangan dengan syarat obyektif yaitu kausa yang halal atau telah terjadi kausa yang tidak halal atau kausa yang terlarang atau kausa yang melanggar larangan, maka itu sepanjang yang berkenaan dengan "opsi menjual dan opsi membeli" adalah nietig (batal) ;
9. Bahwa memang benar Pasal 1338 KUH Perdata menentukan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Yang menjadi pertanyaan adalah : Apakah perjanjian tersebut telah dibuat secara sah atau tidak. Apakah perjanjian tersebut melanggar undang-undang atau tidak ? Bahwa perjanjian ini jelas dibuat secara tidak sah, karena telah melanggar Undang-Undang No.4 Tahun 1996 (Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 11). Bahwa ternyata pelaksanaan Perjanjian No. 73 tersebut tidak diikuti/dibarengi dan tidak terdapat adanya persetujuan tertulis dari BRI sebagai pemegang hak tanggungan yang diutamakan. Dengan demikian perjanjian (opsi) tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 jo. Pasal 2 jo. Pasal 11 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, maka sepanjang yang berkenaan dengan "opsi menjual dan opsi membeli" adalah tidak sah atau batal (nietig) sejak ditandatangani dan sudah tentu tidak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;
10. Bahwa demikian juga apabila Akta Perjanjian No. 73, tanggal 14 Agustus 2008 dikaitkan dengan Pasal 1335 KUHPerdata yang menentukan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang,



tidak mempunyai kekuatan. Bahwa ternyata Perjanjian No. 73, dibuat dengan cara sengaja melanggar hak tanggungan yang dimiliki BRI (melanggar Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Jo. PP No. 24 Tahun 1997) atau dibuat secara schijnhandeling, maka dengan demikian Akta Perjanjian No. 73 sepanjang yang berkenaan dengan "opsi menjual dan opsi membeli" tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

11. Bahwa asas dalam perjanjian jual beli adalah pertama ada orang yang menjual dan kedua ada orang yang membeli, atau dengan kata lain "tidak ada jual, tidak ada beli".

Bahwa dalam perkara ini "opsi menjual" oleh pemilik/yang menyewakan (Tergugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi) adalah tunduk pada ketentuan Pasal 2.4. Akta No. 73 yang menentukan :

- "Bahwa yang menyewakan (Tergugat/Pemohon Kasasi) menjamin bahwa ia telah memperoleh persetujuan BRI untuk sewa menyewa dan dilaksanakannya kewajiban yang menyewakan/pemilik berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan perjanjian ini termasuk menggunakan hak pertama oleh penyewa untuk membeli hotel dan tanah, jika BRI menyatakan bahwa yang menyewakan wanprestasi terhadap perjanjian pinjaman sebagaimana ketentuan Pasal 14.4 ;

- Pasal 14.4 : Setelah kejadian peristiwa dalam Pasal 14.3 (a) dan (b) (apakah penyewa menggunakan haknya untuk memutuskan perjanjian ini atau tidak) dan tanpa membatasi hak yang mungkin dimiliki penyewa menurut hukum yang berlaku ;

- Bahwa ternyata pemberi sewa/pemilik telah mengajukan gugatan untuk membatalkan perjanjian tersebut (Pasal 14.1 dan 14.2). Gugatan No. 534/Pdt.G/2009/PN.Dps dengan dalil bahwa Tergugat PT. Mountbatten Resorts Indonesia/penyewa (dalam perkara ini sebagai Termohon Kasasi) telah melakukan wanprestasi, dan gugatan tersebut telah diputus pada tanggal 11 Maret 2010, dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti T. 8) ;

12. Bahwa "opsi membeli" dari penyewa baru muncul, jika "BRI menyatakan bahwa yang menyewakan berwanprestasi berdasarkan perjanjian pinjaman (Tergugat meminjam uang pada BRI, sehingga tanah dan hotel tersebut dipasang hak tanggungan). Bahwa selama persidangan berlangsung Penggugat/Termohon Kasasi tidak pernah dapat membuktikan bahwa BRI telah mengeluarkan pernyataan tentang wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat/Pemohon Kasasi, dengan demikian ketentuan Pasal 14.4. akta No. 73 tidak bisa diterapkan. Bahwa pertimbangan

Hal. 37 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



Pengadilan Tinggi Denpasar yang berpendapat bahwa Tergugat/Pemohon Kasasi telah wanprestasi dan memerintahkan Tergugat untuk menjual tanah dan hotel kepada Penggugat adalah pertimbangan hukum yang menyesatkan, penuh kesalahan dan kekeliruan sehingga penerapan hukumnya menjadi salah pula ;

13. Bahwa perjanjian sewa menyewa berbeda dengan perjanjian jual beli. Dalam "perjanjian sewa menyewa" bisa dibuat terobosan "perjanjian sewa beli", sedangkan dalam "perjanjian jual beli" dapat diterobos dengan "pengikatan jual beli" ;

- Bahwa dalam perjanjian in casu yang perjanjian pokoknya adalah perjanjian sewa dan manajemen hotel (Akta No. 73), tidak terdapat adanya perjanjian tersendiri "perjanjian atau pengikatan jual beli" antara Pemohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) dengan Termohon Kasasi (Tergugat/Terbanding) ;
- Bahwa berdasarkan atas Pasal 10 PP 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan harus dilengkapi dengan sertifikat hak milik aslinya ;
- Bahwa terhadap obyek sengketa tidak pernah dibuatkan perjanjian tersendiri sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tersebut, karena untuk bisa ditandatangani akta jual beli sebidang tanah memerlukan syarat tertentu yaitu wajib menunjukkan sertifikat hak milik asli, sehingga mencantumkan opsi menjual dan opsi membeli dalam perjanjian sewa menyewa (Akta No. 73 tersebut) tidak mempunyai kausa yang legal (syarat wajib) atau merupakan schjinhandeling ;
- Bahwa Termohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) sejak semula telah mengetahui bahwa obyek sewa menyewa telah dibebani/dipasang hak tanggungan oleh PT. BRI (BRI telah menjadi pemilik, karena bila debitur wanprestasi, hanya BRI yang berhak menjual), maka dengan menggunakan ketentuan Pasal 1471 BW yang menentukan : jual beli atas barang milik orang lain daripada si penjual adalah batal (nietig, null and void), dengan demikian "opsi menjual dan opsi membeli" dalam perkara in casu adalah batal (nietig), perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dari semula dianggap tidak pernah ada atau batal sejak dibuat (ex tunc) ;

14 Bahwa Akta Perjanjian No. 73 (bukti P.1A, P.1AT, T.1, T.2) tidak bisa dilepaskan dengan Akta Perjanjian No. 74 (Bukti P.1B, P.1BT, T.3, T.4) karena Akta Perjanjian No. 74 melahirkan Akta Perjanjian No. 73, maka itu berdasarkan Pasal 2.a.b. Akta Perjanjian No. 73 jo Pasal 4.1.1. Akta Perjanjian



No. 74, maka dengan telah dilaksanakan kewajiban oleh Tergugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi yaitu membayar USD 3,500,000. kepada Penguat/ Pemanding/Termohon Kasasi, maka opsi membeli dari Penguat/ Pemanding/Termohon Kasasi, menjadi gugur (Bukti T. 5), sehingga dengan demikian Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak berada dalam keadaan wanprestasi ;

15 Bahwa dalil gugatan Penguat adalah berkenaan dengan perbuatan melawan hukum yaitu mengambil alih manajemen hotel (Bukti P. 283 dan P. 284) sehingga Penguat menderita kerugian sejumlah uang, dalil ini didukung oleh bukti berupa Payment Voucher (Bukti P. 8 sampai dengan P. 20 dan P. 38 sampai dengan P. 273) dan 2 orang saksi ahli yang bernama : GEOFFREY D. SIMMS dan DR. I WAYAN WIRYAWAN, S.H., M.H., tetapi Pengadilan Tinggi Denpasar tiba-tiba mempertimbangkan dan berkesimpulan telah terjadi wanprestasi karena Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak menjual tanah dan hotel kepada Penguat/Pemanding/Termohon Kasasi, maka jelas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut bertentangan dan tidak menerapkan hukum acara pembuktian sebagaimana seharusnya ;

16 Bahwa dalil gugatan Penguat bercampur aduk karena menggabungkan antara perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dengan cedera janji (wanprestasi), gugatan semacam ini menurut yurisprudensi Mahkamah Agung dinamakan gugatan kabur, seharusnya gugatan Penguat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), tapi Pengadilan Tinggi Denpasar telah berpendapat lain, maka dengan demikian Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam penerapan hukum ;

17 Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara a quo yaitu amar angka 5 (hal. 31) tentang uang paksa (dwangsom) adalah tidak jelas dan tidak menurut hukum :

1 Tidak jelas, keliru dan non executable ;

Kata-kata yang tidak jelas terdapat pada kalimat : "Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penguat dalam Konvensi .....dan seterusnya, untuk membayar uang paksa US\$ 50.000 /bulan ;

Persoalan hukumnya adalah bahwa jika putusan pembayaran uang paksa yang keliru ini tetap dipertahankan, sejak kapan pembayaran itu harus dilaksanakan, siapakah yang dihukum membayar uang paksa, Tergugat dalam Konvensi atau

Hal. 39 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



Penggugat dalam Konvensi. Amar putusan yang tidak jelas, keliru dan kabur serta tidak pasti tersebut, sepatutnya harus ditolak ;

2 Tidak dapat dibenarkan menurut hukum ;

Ketentuan tentang perintah agar membayar uang paksa (amar tidak jelas) karena Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi wanprestasi, padahal Akta Perjanjian No. 73 dan No. 74 telah dinyatakan batal (Bukti T.8) dan juga telah dinyatakan gugur demi hukum (Bukti T. 5 dan T. 6), Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tersebut telah menjadi hak tanggungan pada BRI (Bukti T. 16 sampai dengan T. 25), maka karenanya Pemohon Kasasi tidak berhak menyerahkan sertifikat hak milik tanah dan hotel yang kenyataannya masih dibebani hipotik dan hak tanggungan oleh BRI sebagai pihak ketiga. Dengan demikian dikabulkannya gugatan Peggugat/Termohon Kasasi dengan pembebanan uang paksa (sejumlah uang), tidak dapat dibenarkan menurut hukum. Apalagi Pemohon Kasasi diperintahkan untuk menjual tanah dan hotel kepada Peggugat dengan harga jual beli US\$ 10.000.000 sedangkan Pemohon Kasasi masih ada kewajiban membayar utang pinjaman kepada BRI, hanya jika nantinya Tergugat wanprestasi pada BRI, baru mungkin akan melakukan penjualan piutang atau aset hak tanggungan tersebut melalui eksekusi atau pelelangan secara umum ;

3 Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara a quo telah lalai dalam menerapkan hukum acara perdata yang mewajibkan pengadilan harus menilai bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, secara adil dan berimbang. Apabila bukti berupa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 534/Pdt.G/2009/PN.Dps, tanggal 11 Maret 2010 antara I Made Wiranatha (Pemohon Kasasi) sebagai Peggugat melawan David Dargaville Hosking selaku Direktur PT. Mountbatten Resorts Indonesia sebagai Tergugat I yang pada pokoknya Peggugat dinyatakan sah sebagai pemilik tanah dan hotel dan menyatakan Akta No. 73 dan Akta No. 74, tanggal 14 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat II (Eddy Nyoman Winarta, S.H.) adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya, putusan mana sejak tanggal 30 April 2010 telah mempunyai kekuatan hukum tetap (vide Bukti T. 8). Dengan terbukti dalam putusan, Tergugat I dalam keadaan wanprestasi, maka Akta Perjanjian No. 73 dinyatakan batal demi hukum, seharusnya gugatan Peggugat dalam perkara a quo haruslah ditolak ;



18. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara a quo semata-mata pertimbangannya berdasarkan Akta Perjanjian No. 73, tanggal 14 Agustus 2008 (The Lease and Management Hotel Agreement/Perjanjian Sewa Menyewa dan Manajemen Hotel) sebagaimana dalil Penggugat/Pembanding/ Termohon Kasasi. Padahal fakta yang diketemukan didalam persidangan, ternyata :

18.1. Ada perjanjian kerja sama dituangkan dalam Akta Perjanjian No. 74 (Three Party Agreement/Perjanjian Tiga Pihak) tersebut antara I Made Wiranatha selaku pemilik/yang menyewakan tanah dan hotel dengan PT. Mountbatten Resorts Indonesia dan Contiki Resorts Indonesia Pte. Ltd. didirikan menurut hukum Republik Singapura ;

18.2. Contiki telah mengalihkan haknya kepada Mountbatten untuk mem-peroleh pembayaran kembali investasi dalam akuisisi hotel dan keuntungan dari peningkatan sewa menyewa, pengalihan mana telah disetujui oleh I Made Wiranatha ;

18.3. I Made Wiranatha sebagai pemilik tanah dan hotel, sepakat membuat perjanjian dengan PT. Mountbatten Resorts Indonesia dan Contiki (tiga pihak). I Made Wiranatha menyetujui untuk menyewakan hotel dan tanah dan memberi hak yang leluasa untuk mengelola hotel kepada PT. Mountbatten Resorst Indonesia, dan Contiki menyetujui bahwa Contiki akan menghentikan pengoperasian hotel terhitung tanggal 1 September 2008, dan I Made Wiranatha (pemilik) setuju untuk menyewakan hotel dan tanah ("sewa menyewa") dan memberi hak yang leluasa untuk mengelola hotel kepada PT. Mountbatten Resorts Indonesia ("Mountbatten Indonesia") untuk maksud tersebut sekaligus dengan melangsungkan perjanjian ini, Contiki dan Mountbatten Indonesia menandatangani sewa menyewa dan manajemen perjanjian hotel berkenaan dengan hotel dan tanah (perjanjian sewa menyewa baru) sebagaimana diuraikan dalam konsideran huruf C Akta Perjanjian No. 74. Selanjutnya yang dimaksud dengan "perjanjian sewa menyewa baru" adalah Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hotel (Akta No. 73) ;

18.4. Juga disepakati oleh pihak pemilik hotel dan tanah setuju akan menjual hotel dan tanah kepada PT. Mountbatten Resorts Indonesia dan dari kedua Perseroan tersebut Sdr. David Dargaville Hosking berke-dudukan sebagai Direktur ;

18.5. Ternyata dari perjanjian tersebut masih erat kaitannya antara satu dengan yang lain. Dimana I Made Wiranatha mengakui berhutang pada David Dargaville

Hal. 41 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



Hosking (Direktur dari kedua perseroan tersebut) sejumlah US\$ 3.500 juta. Hutang ini terbukti telah dilunasi oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 12 Agustus 2009 menjelang hari pertama tahun kedua adanya "opsi menjual dan opsi membeli", maka secara yuridis baru bersifat kesepakatan kearah jual beli (adanya kalimat akan menjual). Hak untuk membeli hotel dan tanah tersebut adalah gugur demi hukum dalam pengertian Pemohon Kasasi tidak terikat dan tidak dapat dipaksa guna menyetujui isi perjanjian apalagi sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan di atas ternyata pula terbukti Termohon Kasasi wanprestasi membayar sewa/kontrak hotel, Pemohon Kasasi telah mengajukan pembatalan akta No. 73 dan No. 74 dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 534/Pdt.G/ 2009/PN.Dps, tanggal 11 Maret 2010 telah diputus yang amarnya antara lain berbunyi : Penyewa wanprestasi dan perjanjian batal demi hukum. Sekiranya Pengadilan Tinggi Denpasar secara adil, transparan dan berimbang memberikan pertimbangan hukum atas bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, maka gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya ;

19. Bahwa Bank BRI sebagai kreditur yang memberikan pinjaman kredit kepada Pemohon Kasasi adalah pihak ketiga yang tidak tunduk pada putusan dalam perkara a quo, dalam arti BRI dapat saja mengesampingkan perintah untuk menjual hotel dan tanah milik Pemohon Kasasi dengan harga US\$ 10 juta. Pihak BRI sekiranya pun tahu adanya perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan PT. Mountbatten Resorts Indonesia, harus ada pernyataan tidak keberatan atau persetujuan tertulis dari BRI secara hukum merupakan syarat essensial diperlukan dalam perjanjian penjualan piutang, apalagi dalam kenyataannya obyek tanah dan hotel terkait perjanjian, pembiayaan atau pinjaman antara Pemohon Kasasi dengan Bank BRI, dan Pemohon Kasasi dengan PT. Mountbatten Resorts Indonesia, nilai jual tanah dan hotel disepakati dengan harga US\$ 10. Juta, belum tentu cukup untuk menutup hutang Pemohon Kasasi kepada BRI sekiranya nilai harga tanah dan hotel kalau dijual kepada pihak ketiga lebih dari US\$ 10 juta, sudah sepatutnya Akta No. 73 dan No. 74 dinyatakan batal demi hukum. Bank BRI atas persetujuan pemilik tanah dan hotel, akan menjual kepada pembeli yang lebih menguntungkan apalagi opsi yang ada dalam Akta Perjanjian No. 73 hanyalah kesepakatan akan menjual tanah dan bangunan, tidaklah mungkin Pemohon Kasasi secara bebas menyerahkan barangnya kepada pembeli selama obyek tersebut masih menjadi jaminan hak tanggungan pada BRI ;



20. Bahwa sengketa yang menyangkut pembayaran sejumlah uang tidaklah tepat apalagi salah satu pihak lalai, dan harus dibebani untuk membayar uang paksa, maka dengan demikian Pengadilan Tinggi Denpasar sepanjang dalam pokok perkara yang mengabulkan gugatan Penggugat uang paksa adalah mengandung kesalahan penerapan hukum, kesalahan penerapan hukum acara perdata dan beban pembuktian, *Judex Facti* begitu saja mengabulkan uang dwangsom tanpa pertimbangan hukum yang jelas (*vide* putusan hal. 25, alinea pertama), seharusnya uang paksa ditolak atau tidak dapat dikabulkan ;
21. Bahwa Penggugat telah mengetahui akan kedudukan utama dari PT. BRI dalam perjanjian No. 73, dan juga dalam persidangan terbukti PT. BRI adalah pemegang hak tanggungan, maka seharusnya Penggugat (*Termohon Kasasi*) menarik pihak PT. BRI sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan yang kurang pihak adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*) ;
22. Bahwa posisi PT. Mountbatten Resorts Indonesia bersifat dua sisi yaitu : di satu sisi sebagai penyewa, dan disatu sisi lagi sebagai kreditur baru dalam perikatan (*opsi akan membeli*). Dalam hal perkara ini adalah sewa menyewa (*vide* Akta Perjanjian No. 73) dan supaya menjadi clear, haruslah jelas posisi Penggugat (PT. Mountbatten Resorts Indonesia/David Dargaville Hosking) antara sebagai penyewa dan sebagai kreditur baru. Hal ini harus dijelaskan dalam gugatan, namun dalam gugatan tidak dijelaskan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang sempurna (*obscur libel*), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
23. Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, maka oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 17 Januari 2011, No. 145/Pdt/2010/PT.Dps., harus dibatalkan ;

Tambahan Memori Kasasi :

- 1 Bahwa tanah tempat berdirinya hotel yang diberi nama "The Breezes" (*obyek sengketa*) adalah terdiri dari beberapa Sertifikat Hak Milik yang pada saat sekarang ini dipegang dan dikuasai oleh BRI karena dipakai jaminan dan telah dibebani/dipasangi hak tanggungan, atas hutang (*pinjaman*) Tergugat pada BRI ;
- 2 Bahwa dengan adanya perkara ini, BRI telah menyampaikan Surat Kepada Ketua Mahkamah Agung yang isinya meminta perlindungan hukum atas tanah yang menjadi hak tanggungan (*fotokopi terlampir*) ;

Hal. 43 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



- 3 Bahwa Sdr. David Dargaville Hosking yang bertindak untuk dan atas nama PT. Mountbatten Resort Indonesia dan Natalie Elaine Le Clerc, kedua person ini paling bertanggung jawab atas Akta No. 73 dan No. 74, sekarang ini diburu oleh Interpol dan berstatus Wanted (fotokopi terlampir) ;
- 4 Bahwa surat gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara rinci dan jelas tentang batas-batas tanah dan hotel serta sertifikat hak milik yang mana yang menjadi obyek sengketa, karena bangunan hotel tersebut berdiri di atas tanah yang sertifikat hak miliknya lebih dari satu (yaitu SHM No. 3154, No. 3155, No. 3299, No. 5789, No. 5791, No. 3329, No. 3411, dan No. 3412), maka surat gugatan Penggugat yang semacam ini adalah obscur libel (kabur), sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengabulkan gugatan Penggugat adalah telah salah dalam penerapan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya ;
- 5 Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Denpasar (halaman 23 baris terakhir dan hal 24) yaitu : "Menimbang bahwa ternyata Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding ternyata tidak memenuhi isi perjanjian tersebut di atas yaitu tidak menjual hotel dan tanah milik Tergugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/ Pem-banding setelah Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/ Pembanding mengajukan niatnya membeli hotel tersebut seharga US\$ 10 juta sebagaimana yang telah disepakati dalam akta Notaris No. 73 a quo maka perbuatan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding tersebut merupakan wanprestasi";
- 6 Bahwa tindakan "Tergugat yang tidak bersedia menjual hotel dan tanah miliknya kepada Penggugat", tidak merupakan perbuatan wanprestasi, apalagi "opsi menjual dan opsi membeli" jelas-jelas digantungkan pada kewajiban Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat, dan kewajiban tersebut telah



dilaksanakan dengan sempurna, bahwa Tergugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi telah membayar lunas hutangnya sebelum berakhirnya tahun pertama jangka waktu sewa menyewa (vide Bukti T. 5 dan Bukti T. 6), maka jelaslah Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak berada dalam keadaan wanprestasi ;

7 Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Denpasar (hal 23 dan 24) tersebut adalah menyesatkan dan tidak mengandung keadilan hukum atau pertimbangan yang tidak berdasar dan telah keluar dari isi Pasal 2.3. (a) dan 2.3. (b) Akta No. 74 dan Pasal 4.1.1. Akta No. 73 jo. Pasal 2.4. Akta No. 73 jo. Pendapat Hukum Notaris (turut Tergugat /turut Terbanding/ turut Termohon Kasasi), dengan demikian Judex Facti Pengadilan Tinggi Denpasar nyata-nyata telah salah dalam penerapan hukum atau tidak melaksanakan hukum sebagaimana mestinya, maka oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Denpasar a quo sudah sepatutnya dibatalkan ;

8 Bahwa hukum agraria Indonesia dasarnya adalah hukum adat (Pasal 5 UUPA), maka dengan demikian asas "Droit de suite" sebagai salah satu ciri hak tanggungan tidak dapat diterapkan secara kaku ;

9 Bahwa "droit de suite" (Pasal 7 UUHT) bukan satu-satunya asas yang dikenal dalam hak tanggungan. Justru dalam hak tanggungan asas yang paling utama adalah "droit de preference" (hak yang diutamakan) kepada kreditur/pemberi pinjaman yang memegang hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 UUHT, dengan demikian dalam perkara ini asas "droit de suite" dikalahkan oleh asas "droit de preference";

10 Bahwa asas "Droit de preference" adalah memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada krediturnya sebagai pihak yang dimiliki dan pemegang hak tanggungan. Hal ini berarti kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya dan fakta persidangan

Hal. 45 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



menunjukkan bahwa (Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi) bukan pemegang hak tanggungan dan bukan pula kreditur ;

11. Bahwa dalam perkara in casu tanah dan hotel (obyek sengketa) telah dibebani perjanjian pokok yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 77, tanggal 23 November 2004 dengan beberapa kali addendum terakhir dengan Akta Novasi No. 79, tanggal 18 Juni 2008 dan telah diikat dengan Hak Tanggungan I No. 2969/2004 dan Hak Tanggungan II No. 1762/2007 ;

12. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 77, tanggal 23 November 2004 tersebut, menyebabkan kewenangan pemilik obyek hak tanggungan (Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi) menjadi terbatas, karena hak penguasaan atas obyek hak tanggungan sebagian secara yuridis sudah beralih kepada dan berada pada pihak pemegang hak tanggungan/kreditur dalam hal ini BRI ;

13. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Kredit tersebut sebagai perjanjian pokok yang belum hapus, maka Hak Tanggungan sebagai perjanjian aksesoir juga belum hapus atau dengan kata lain perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir masih berlaku sampai saat ini, dengan demikian "opsi menjual dan opsi membeli" tidak dapat dilaksanakan, kecuali mendapat persetujuan dari pemegang hak tanggungan dalam hal ini BRI ;

14. Bahwa pada saat dirumuskan Akta No. 73 yang salah satu memuat ketentuan "opsi menjual dan opsi membeli" sebagaimana diatur dalam Pasal 4, Pihak I Made Wiranatha (Tergugat) telah terikat dalam Akta Perjanjian Kredit dengan BRI dan obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan artinya Akta Perjanjian Kredit tersebut adalah berlaku dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (mengikat antara I Made Wiranatha/Tergugat dan BRI). Dengan demikian sepanjang yang berkenaan dengan "opsi menjual dan opsi membeli" adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan berlaku dan tidak mengikat, karena rumusan/ ketentuan "opsi menjual dan opsi membeli" telah bertentangan dengan UUHT (kausa terlarang) ;

15. Bahwa "Droit de suite" baru mempunyai sifat dapat berlaku apabila debitur cidera janji (vide Andrian Sutedi, S.H.M.H., Hukum Hak Tanggungan, Penerbit Sinar Grafika, h. 166). Bahwa apabila Tergugat (I Made Wiranatha) sebagai debitur BRI tidak berada dalam keadaan wanprestasi atas pinjamannya tersebut, maka tanah yang dibebani hak tanggungan tidak dapat/boleh dijualbelikan. Jika tanah dan hotel yang menjadi hak tanggungan dijual belikan, maka terjadi pelanggaran terhadap UUHT ;

16. Dalam Pasal 2.4. Akta No. 73, (Bukti T.1 atau T.2.) ditentukan :



- 16.1. Yang menyewakan dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa dia telah memperoleh persetujuan BRI untuk sewa menyewa dan dijalankannya hak penyewa dan dilaksanakannya kewajiban yang menyewakan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam perjanjian ini termasuk menggunakan hak pertama oleh penyewa untuk membeli hotel dan tanah, jika BRI menyatakan bahwa yang menyewakan berwanprestasi berdasarkan Perjanjian Pinjaman sebagaimana di-uraikan selanjutnya dalam Pasal 14.4 ;
- 16.2. Dengan ketentuan Pasal ini, maka syarat mutlak untuk adanya "opsi menjual dan opsi membeli" adalah pernyataan wanprestasi dari BRI atas pinjaman uang (pemilik tanah dan hotel pemberi sewa/Tergugat). Dengan demikian sepanjang tidak ada pernyataan wanprestasi dari BRI sebagai pemberi pinjaman, maka "opsi menjual dan opsi membeli" tidak pernah ada ;
17. Bahwa setiap peralihan obyek jaminan (obyek sengketa) yang dibebani hak tanggungan atau yang dijaminakan, maka peralihan obyek jaminan harus tetap mendapat persetujuan dari pemegang hak tanggungan. Apabila mengacu pada Akta No. 73 (Bukti T.1 dan T.2), dan selama pemeriksaan dipersidangan pihak BRI selaku pemegang hak tanggungan tidak pernah memberikan persetujuan tertulis, maka dengan demikian "opsi menjual dan membeli" adalah batal, karena "opsi" tersebut bertentangan dengan kausa yang halal (melanggar UUHT) ;
18. Bahwa alasan Termohon Kasasi yang menafsirkan : bahwa pihak BRI telah mengetahui dan menyetujui penandatanganan Akta No. 73, patut untuk dikesampingkan. Karena BRI bukan sebagai pihak dalam perjanjian dan tidak ikut menandatangani Akta No. 73 tentang "Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hotel (Bukti T.1 dan T.2), maka ini berarti pihak BRI tidak memberi persetujuan atas perjanjian tersebut, sehingga perjanjian sewa menyewa dan pengelolaan hotel tersebut tidak memenuhi syarat subyektif, dengan demikian perjanjian tersebut adalah batal ;
19. Bahwa "opsi menjual dan opsi membeli" tidak dapat diterapkan dalam perkara ini karena Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding/ Pemohon Kasasi tidak berada dalam keadaan wanprestasi. Bahwa opsi ini mutlak tunduk pada Pasal 2.4. akta No. 73 yang menentukan : " ..... jika BRI menyatakan bahwa yang menyewakan berwanprestasi berdasarkan Perjanjian Pinjaman sebagaimana diuraikan selanjutnya dalam Pasal 14.4" ;
20. Bahwa "opsi membeli" yang dimiliki Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi terhadap hotel dan tanah (obyek

Hal. 47 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



sengketa) tidak dapat diterapkan, karena Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi bukan pemegang hak tanggungan, tetapi hanya sebagai penyewa ;

21. Bahwa pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Denpasar (DALAM POKOK PERKARA, halaman 14-16 yang pada pokoknya menyatakan : "tidak melarang dialihkannya obyek hak tanggungan tersebut kepada orang lain") adalah pertimbangan hukum yang menyesatkan, niet rechtszekerheids dan niet rechtsbilijkheids dan karenanya salah atau keliru dalam penerapan hukum dan tidak sesuai dengan fakta persidangan, maka dengan demikian putusan Judex Facti a quo haruslah dibatalkan dan tidak dapat diper-tahankan ;
22. Bahwa terhadap argumentasi ketentuan Pasal 11 (1) huruf g Undang-Undang No.4 Tahun 1996, ternyata Termohon Kasasi telah salah menerapkan atau mengutipnya, karena Pasal 11 (1) tersebut terdiri dari huruf a sampai dengan huruf e, jadi dengan demikian Pasal 11 (1) huruf g tidak ada, maka karenanya kontra memori kasasi tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan ;
23. Bahwa kehadiran BRI pada saat akta No. 73 dan No. 74 tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat adalah untuk menjelaskan dan menerangkan bahwa bangunan hotel yang berdiri di atas beberapa bidang tanah sertifikat hak milik No. 3154, No. 3155, No. 3299, No. 5789, No. 5791, No. 3329, No. 3411, dan No. 3412 yang terletak di Kelurahan Kuta tercatat atas nama I Made Wiranatha telah dibebani hak tanggungan atau dengan kata lain BRI telah menjelaskan bahwa tanah dan hotel tersebut telah diikat dan dibebani dengan hak tanggungan I No. 2969/2004 dan Hak Tanggungan II No. 1762/2007 oleh BRI ;
24. Bahwa kehadiran BRI, tidak untuk menyetujui "opsi menjual dan opsi membeli" obyek hak tanggungan, maka dalam akta No. 73 tidak ada satu Pasal atau ayat yang mengatur tentang persetujuan BRI dimaksud ;
25. Bahwa dengan kehadiran BRI tersebut, sejatinya pihak PT. Mountbatten Resorts Indonesia (Penggugat) sudah mengetahui dengan cara saksama bahwa tanah dan hotel telah diikat dan dibebani hak tanggungan oleh BRI, meskipun telah diketahui oleh PT. Mountbatten Resorts Indonesia (Penggugat) yang pada saat itu diwakili dan sah bertindak untuk dan atas nama perseroan adalah David Dargaville Hosking, akan tetapi tidak keberatan dan tetap menandatangani perjanjian tersebut, seharusnya David Dargaville Hosking yang bertindak untuk dan atas nama PT. Mountbatten Resorts Indonesia (Penggugat) menolak menandatangani akta No. 73 tersebut ;

**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)



26. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 17 Januari 2011, No. 145/Pdt/2010/PT.Dps., sangat nampak keberpihakannya kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi dan sangat tidak adil serta salah dalam penerapan hukum, dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Denpasar a quo tidak patut untuk dipertahankan dan harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan 23 dan tambahan memori kasasi :

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi/Judex Facti telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa dalam perjanjian Akta No. 73 Pasal 2 nomor 2.4 disebutkan : “Pemberi sewa dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa pihaknya telah mendapatkan persetujuan dari BRI atas sewa dan pelaksanaan hak-hak penyewa dan pelaksanaan kewajiban pemberi sewa berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan perjanjian ini termasuk pelaksanaan hak pertama untuk membeli hotel dan tanah oleh penyewa apabila BRI menyatakan pemberi sewa lalai berdasarkan perjanjian pinjaman sebagaimana diuraikan selanjutnya dalam Pasal 14.4” ;
- Bahwa sesuai dengan bunyi akta tersebut maka ijin dari PT. BRI mutlak harus diperlukan. Namun kenyataannya ijin dari BRI belum ada untuk mengizinkan beralihnya benda yang diletakkan hak tanggungan, sehingga Akta No. 73 dan No. 74 sepanjang mengenai opsi menjual dinyatakan batal demi hukum, maka gugatan Penggugat ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : I MADE WIRANATHA dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 145/PDT/2010/PT.Dps., tanggal 17 Januari 2011 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 550/Pdt.G/2009/PN.DPS., tanggal 7 September 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah

Hal. 49 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-

undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : I MADE WIRANATHA tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 145/PDT/ 2010/PT.Dps., tanggal 17 Januari 2011 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 550/Pdt.G/2009/PN.DPS., tanggal 7 September 2010 ;

## MENGADILI SENDIRI :

### A DALAM KONVENSI :

#### I Provisi :

- Menolak provisi Penggugat secara keseluruhan ;

#### II Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat secara keseluruhan ;

#### III Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan ;

### B DALAM REKONVENSI :

#### I Dalam eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat dalam Rekonvensi ;
- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima ;

### C DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 9 Februari 2012 oleh Dr.H.Mohammad Saleh, S.H.,M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum. dan Dr. Sofyan Sitompul, S.H.,M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Yuli Heryati, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

Ttd./ H.Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.

Ttd./ Dr. Sofyan Sitompul, S.H.,M.H.

K e t u a ;

Ttd.

Dr.H.Mohammad Saleh, S.H.,M.H.

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti ;

1 Meterai ..... Rp. 6.000,-

Ttd.

2 Redaksi ..... Rp. 5.000,-

Yuli Heryati, S.H.,M.H.

3 Administrasi kasasi..... Rp. 489.000.- +

Jumlah ..... Rp. 500.000,-

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 51 dari 51 hal. Put. No. 1694 K/PDT/2011



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia