



PUTUSAN
Nomor 3715 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

ADE CHAERANI NUR SAFITRI, bertempat tinggal di Banjar Susut, Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Ngurah Wirakusuma, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Dewata Centro Building 2nd floor, kav. A-10, Jalan Teuku Umar Nomor 220, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PERSEROAN TERBATAS (PT) BALI RESORT & LEISURE (PT BALI RESORT & LEISURE COMPANY, diwakili oleh Charles Autony Kneipp sebagai Presiden Direktur, berkedudukan di Jimbaran Pui Bali Hotel, Jalan Yoga Pekanthi Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Propinsi Bali, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Samijaya, S.H., M.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Jalan Kapten Tjok Agung Tresna Nomor 49, Renon, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2016;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat selaku pribadi memiliki 3 (tiga) bidang tanah, yaitu terdiri dari:
 1. Sebidang tanah seluas 26.800 m² (dua puluh enam ribu delapan ratus meter persegi), terletak di Banjar Susut, Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1103/Desa Buah, tercatat atas nama

Halaman 1 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ade Chaerani Nur Safitri;

2. Sebidang tanah seluas 5.655 m² (lima ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi), terletak di Banjar Susut, Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1087/Desa Buah, tercatat atas nama Ade Chaerani Nur Safitri;

3. Sebidang tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi), terletak di Banjar Susut, Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1088/Desa Buah, tercatat atas nama Ade Chaerani Nur Safitri;

2. Bahwa Penggugat juga telah mendirikan Perseroan Terbatas (PT) Buah yang beralamat di Banjar Susut, Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, dengan Akta Pendirian Nomor 41, tanggal 22 Juli 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris I Made Puryatma, S.H., dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-01196 HT.01.01.TH.2004, tanggal 16 Januari 2004, berikut Akta Penyesuaian Nomor 44, tanggal 20 Februari 2014, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-10972.AH.01.02 Tahun 2014, tanggal 12 Maret 2014, dan perubahan berikutnya berdasarkan Akta Nomor 37, tanggal 19 Maret 2014, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-01814.40.22.2014, tanggal 11 April 2014, serta perubahan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Rapat Umum Pemegang Saham luar Biasa Perseroan Terbatas (PT) Buah sebagaimana Akta Nomor 31 tanggal 12 Mei 2014 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-10972.AH.01.02 Tahun 2014, tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang ditetapkan tanggal 12 Maret 2014, dimana akta-akta tersebut keseluruhan dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hartono, S.H., halmana Penggugat berkedudukan sebagai Direktur PT Buah;

3. Bahwa Penggugat baik dalam kapasitas selaku pribadi maupun dalam kedudukannya selaku Direktur PT Buah telah mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) dengan Tergugat (dalam perjanjian di tulis juga PT Bali Resort & Leisure Company) sebagaimana terurai dalam *Lease Agreement* (Perjanjian Sewa Menyewa) tanggal 30 April 2003, beserta perubahan pertama (*addendum*) tanggal 2 Mei 2005 dan perubahan

Halaman 2 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua tanggal 1 Juni 2007;

4. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian berbahasa Inggris di bawah tangan (*non autentik*) dan penandatanganannya dilakukan di Thailand, namun tidak pernah dilegalisasi/didaftarkan oleh otoritas Indonesia di negara Thailand. Selain itu penyusunan draft Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) dimaksud dipersiapkan sepenuhnya oleh Tergugat melalui pengacaranya di Thailand yang ditunjuk oleh Tergugat, halmana pada saat tersebut Penggugat telah memperlihatkan dan melengkapi legalitas PT Buahhan berikut Akta Perubahannya dalam penyusunan perjanjian tersebut, sedangkan Tergugat tidak memperlihatkan atau melengkapi legalitasnya;
5. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) dimaksud pada prinsipnya menguraikan yaitu pihak Penggugat menyewakan bangunan miliknya dalam bentuk akomodasi pariwisata kepada Tergugat, yang dikelola oleh Tergugat sebagai Hotel Berbintang, dengan segala perijinannya di atasnamakan Penggugat;
6. Bahwa setelah penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tersebut, Penggugat dalam kurun waktu 2 (dua) tahun dengan biayanya sendiri telah melakukan pembangunan akomodasi pariwisata berikut ijin operasionalnya di atas tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud poin (1) di atas, berupa bangunan kamar-kamar sebanyak 38 (tiga puluh delapan) unit dan fasilitas pendukung seperti kolam renang, restaurant dan lainnya;
7. Bahwa setelah Penggugat mendirikan akomodasi pariwisata tersebut dengan seluruh fasilitasnya, maka selanjutnya Tergugat pada tahun 2005 telah mulai melaksanakan operasional akomodasi wisata tersebut dengan mempergunakan Ijin Usaha Pondok Wisata atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Bupati Gianyar, yang terdiri dari Ijin Usaha Pondok Wisata Sanjiwani I sampai dengan Sanjiwani VI, yang setempat kemudian dikenal dengan nama Ubud Hanging Gardens;
8. Bahwa pada bulan Oktober 2013 dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) berkaitan dengan operasional Ubud Hanging Gardens oleh Tergugat, halmana Penggugat baru mengetahui jika Tergugat adalah Perseroan Terbatas (PT) dalam bentuk Penanaman Modal Asing (PMA) yang hanya boleh mengelola hotel minimal klasifikasi bintang 4 (empat), sehingga dengan hal tersebut tentunya secara tegas Tergugat tidak boleh mengoperasionalkan Ubud Hanging Gardens dengan ijin usaha Pondok Wisata Sanjiwani I sampai dengan Sanjiwani VI;

Halaman 3 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

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)



9. Bahwa terhadap fakta tersebut, dalam kurun waktu 8 (delapan) tahun Penggugat telah merasa dibohongi dan "dimanfaatkan" oleh Tergugat, oleh karena selama ini Tergugat sebagai Perseroan Terbatas (PT) dalam bentuk Penanaman Modal Asing (PMA) telah "memaksakan" untuk menjalankan dan mengoperasikan usaha Pondok Wisata milik Penggugat, padahal diketahui oleh Tergugat hal tersebut telah melanggar Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1967 *juncto* Undang Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1970 *juncto* Undang Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 *juncto* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 77 Tahun 2007 *juncto* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2007 *juncto* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2010 *juncto* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2014;
10. Bahwa selain telah melanggar undang-undang dan peraturan-peraturan di atas, Tergugat juga telah melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 1996 tentang Penyelenggaraan Kepariwisata Pasal 113 ayat 92) yang menyebutkan sebagai berikut: "Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pelanggaran terhadap ketentuan mengenai penyelenggaraan kepariwisataan dapat dikenakan sanksi administrasi berupa pencabutan izin usaha yang didahului dengan peringatan tertulis";
11. Bahwa setelah mengetahui hal tersebut, Penggugat selanjutnya berusaha untuk mengetahui legalitas perijinan yang dimiliki oleh Tergugat dalam bentuk Perusahaan Penanaman Modal Asing untuk melakukan atau menjalankan usahanya di Indonesia khususnya dalam hubungan sewa- menyewa dengan Penggugat, halmana Penggugat berusaha meminta klarifikasi terhadap hal tersebut ke Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia (BKPM RI) dan Badan Penanaman Modal Dan Perijinan (BPMP) Provinsi Bali, termasuk meminta bantuan Ombudsman Republik Indonesia;
12. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia (BKPM RI) dan Badan Penanaman Modal Dan Perijinan (BPMP) Provinsi Bali, diketahui Tergugat memiliki Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal Asing Nomor 165/11/PMA/2003, tanggal 24 Juli 2003 untuk Bidang Usaha Jasa Manajemen Hotel International berlokasi di Kabupaten Gianyar Propinsi Bali dan disebutkan dalam lampiran Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal Asing Nomor 165111/PMAI2003, tanggal 24 Juli 2003 jika Hotel yang dikelola adalah minimal bintang 4 (empat);



13. Bahwa selain itu dalam kurun waktu tersebut Tergugat juga tidak menyampaikan kewajiban Laporan Penanaman Modal (LKPM) secara periodik, terlebih Tergugat hingga saat ini tidak memiliki Ijin Usaha Tetap (IUT) terkait investasinya di wilayah Gianyar (Ubud Hanging Gardens);
14. Bahwa pihak BKPM RI yang mengetahui dan menemukan pelanggaran tersebut, telah melakukan teguran kepada Tergugat, dan akhirnya Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal Asing Nomor 165111/PMA/2003, tanggal 24 Juli 2003 untuk Bidang Usaha Jasa Manajemen Hotel International berlokasi di Kabupaten Gianyar Propinsi Bali tersebut dibatalkan secara resmi oleh BKPM RI sebagaimana Surat Pembatalan Nomor 51/B/VII/PMA/2014, tanggal 21 Oktober 2014;
15. Bahwa selain ijin tersebut, pada tahun 2014, Tergugat juga telah mengajukan permohonan izin Prinsip Perubahan Penanam Modal Asing kepada BKPM RI dan telah terdaftar dengan Nomor 3031/1/IP- PB/PMA/2014, tanggal 27 Oktober 2014 dengan lokasi proyek, yaitu untuk Jasa Manajemen Hotel Jaringan International berada di Br. Susut, Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, dan Jasa Akomodasi (*Cottage*) di Jalan Yoga Perkanthi, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dimana izin tersebut kemudian dikoreksi atau direvisi oleh BKPM RI sebagaimana Surat Nomor 1450/1/IP-PB/PMA/2015, tanggal 18 Mei 2015 yang menyatakan lokasi proyek PT Bali Resort & Leisure dibidang usaha jasa akomodasi (*cottage*) dan jasa manajemen hotel jaringan international adalah hanya untuk di Uluwatu Jimbaran, Lingkungan Jerokuta, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dan bukan di Kabupaten Gianyar;
16. Bahwa atas perizinan Tergugat tersebut, telah ditegaskan kembali oleh BKPM RI kepada Penggugat dalam Suratnya dengan Nomor 184/B.4/A.9/2015, tanggal 3 Juni 2015 perihal Klarifikasi Perizinan PT Bali Resort & Leisure dimana pada intinya Tergugat sama sekali tidak memiliki izin dari BKPM RI untuk melakukan usaha di Kabupaten Gianyar Propinsi Bali khususnya terkait investasi di wilayah Kabupaten Gianyar (Ubud Hanging Gardens);
17. Bahwa mengacu Article 8 Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, khususnya 8.9 sebagaimana dikutip, yaitu: "*The Lessee shall be solely responsible to obtain any and all licenses, permits, approvals and validations in the name off the Lessee for the operation of the Hotel, including all permits and licenses required for the management and operation of the Premises and all necessary governmental approvals and*



certificates for the sales and services of all beverages authorized by applicable laws and shall be responsible for all extension or renewal of those licenses, permits, approvals, registration, clearances, if the same is or are expired at its own costs. The Lessee shall also be responsible for obtaining all necessary entry and exit visas, work permits and approvals for its personnel and organization if any, and if requested by the Lessor, the LESSEE will show proof of correct licensing of its operation and of its personnel. All costs incurred by the Lessee in complying with these provisions shall be borne and paid by the Lessee";

Yang dalam terjemahan bebasnya berarti:

"Penyewa akan bertanggungjawab sendiri untuk memperoleh semua ijin-ijin, persetujuan dan validasi apapun atas nama Penyewa untuk pelaksanaan hotel tersebut, termasuk semua ijin dan perijinan yang diperlukan untuk manajemen dan pelaksanaan lokasi tersebut dan semua persetujuan pemerintah serta sertifikat penjualan dan pelayanan semua minuman yang diresmikan oleh hukum yang berlaku dan akan bertanggungjawab untuk semua perpanjangan ijin, perijinan, persetujuan, pendaftaran, pembersihan tersebut, jika hal yang sama atau berakhir dengan biaya sendiri. Penyewa juga akan bertanggungjawab untuk memperoleh semua visa keluar dan masuk ijin kerja dan persetujuan untuk personel dan organisasi apapun jika ada yang diperlukan, dan jika diperlukan oleh yang menyewakan, Penyewa akan menunjukkan bukti kebenaran dari ijin pelaksanaannya dan personilnya. Semua biaya yang ditimbulkan oleh penyewa sesuai dengan ketentuan ini akan dibebankan dan dibayarkan oleh penyewa";

18. Bahwa jika dihubungkan fakta hukum sebagaimana uraian Article 8 Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, khususnya 8.9 tersebut di atas, halmana terbukti Tergugat selaku pihak Penyewa telah gagal untuk memiliki validasi perijinan untuk menjalankan badan usahanya selaku Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Asing (PMA) guna menjalankan operasional Pondok Wisata Sanjiwani I sampai dengan Sanjiwani VI (Ubud Hanging Gardens) milik Penggugat, sehingga dengan demikian maka tindakan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi;
19. Bahwa sebagai akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat selama 8 (delapan) tahun, maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil maupun immateriil. Adapun kerugian material berupa adanya 2 (dua) putusan arbitrase The SIAC Singapore yang diajukan oleh Tergugat, dimana dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusannya The SIAC Singapore telah memutuskan secara sepihak kepada Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat masing-masing untuk ARB 221 sebesar US\$1,000.00 (seribu dolar Amerika) dan ARB 236 sebesar GBP256,125,54 (dua ratus lima puluh enam ribu seratus dua puluh lima koma lima empat poundsterling) serta US\$250,520.00 (dua ratus lima puluh ribu lima ratus dua puluh dolar Amerika), selain itu juga Penggugat mengalami kerugian berupa, kerugian Properti sebesar US\$1,029,000.00 (satu juta dua puluh sembilan ribu dolar Amerika), kerugian asset sewa sebesar US\$10,000.00 (sepuluh ribu dolar Amerika), kerugian keuntungan yang tidak diperoleh sebesar US\$6,704,583.33 (enam juta tujuh ratus empat ribu lima ratus delapan puluh tiga koma tiga tiga dolar Amerika), yang mana jika keseluruhan di atas dikalikan dengan kurs tukar mata uang Dollar Amerika ke mata uang rupiah saat ini sebesar Rp13.694,00 (tiga belas ribu enam ratus sembilan puluh empat rupiah) dan tukar mata uang Poundsterling (GBP) ke mata uang rupiah sebesar Rp21.381,00 (dua puluh satu ribu tiga ratus delapan puluh satu rupiah) maka jumlah kerugian Penggugat untuk mata uang Dollar Amerika adalah sebesar Rp109.484.945.165,01 (seratus sembilan miliar empat ratus delapan puluh empat juta sembilan ratus empat puluh lima ribu seratus enam puluh lima rupiah satu sen) serta untuk mata uang Poundsterling (GBP) adalah sebesar Rp5.476.220.170,74 (lima miliar empat ratus tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh ribu seratus tujuh puluh rupiah tujuh puluh empat sen) serta kerugian immaterial sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) serta biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk menunjuk pengacara/kuasa hukum di Inggris, Singapore dan Indonesia untuk membela kepentingan dan Hak Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), sehingga jumlah keseluruhan kerugian Penggugat adalah sebesar Rp125.961.165.171,00 (seratus dua puluh lima miliar sembilan ratus enam puluh satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah seratus tujuh puluh satu sen), sehingga atas hal-hal tersebut dan oleh karena terganggunya aktifitas pekerjaan Penggugat, tekanan mental dan bathin Penggugat atas permasalahan ini, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat yang jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp125.961.165.171,00 (seratus dua puluh lima miliar sembilan ratus enam puluh satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah seratus tujuh puluh satu sen);

20. Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan dalam perkara a

Halaman 7 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

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)



quo serta menghindari bertambahnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum dan membebaskan pembayaran ganti kerugian material dan immaterial yang diderita Penggugat seluruhnya sebesar: Rp125.961.165.171,00 (seratus dua puluh lima miliar sembilan ratus enam puluh satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah seratus tujuh puluh satu sen) kepada Orient Express International yang saat ini bernama Belmond (UK) Limited sebagai induk perusahaan dari Perseroan Terbatas PT Bali Resort & Leisure (PT Bali Resort & Leisure Company) yang berbadan hukum di Inggris yang berkantor dan berkedudukan di London, beralamat di 1st Floor Shackleton House, 4 Battle Bridge Lane, London, SE1 2HP, United Kingdom sebagai Corporate Guarantee (Penanggungjan badan hukum) dari Tergugat;

21. Bahwa selain itu, untuk menjamin agar Tergugat taat untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat juga agar dihukum untuk membayar uang paksa "*dwangsom*" kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatannya memenuhi putusan pengadilan terhitung sejak pertama perkara ini berkekuatan hukum tetap yang untuk pelaksanaannya bilamana perlu dapat dipaksakan (eksekusi) dengan ataupun tanpa bantuan dari yang berwajib;
22. Bahwa agar permasalahan ini tidak berlarut-larut dan gugatan Penggugat didukung oleh bukti yang kuat, maka penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta/*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat menempuh upaya hukum lebih lanjut melalui upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, perlawanan, maupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memiliki legalitas perijinan selaku Perseroan Terbatas (PT) dalam bentuk Penanaman Modal asing (PMA) dalam menjalankan operasional Ubud Hanging Gardens milik Penggugat berdasarkan *Lease Agreement* (Perjanjian Sewa Menyewa) tanggal 30 April 2003, beserta perubahan pertama (*addendum*) tanggal 2 Mei 2005 dan perubahan kedua tanggal 1 Juni 2007 adalah perbuatan wanprestasi;



3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian material berupa adanya 2 (dua) putusan arbitrase The SIAC Singapore yang diajukan oleh Tergugat, dimana dalam putusannya The SIAC Singapore telah memutuskan secara sepihak kepada Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat masing-masing untuk ARB 221 sebesar US\$1,000.00 (seribu dolar Amerika) dan ARB 236 sebesar GBP256,125,54 (dua ratus lima puluh enam ribu seratus dua puluh lima koma lima empat poundsterling) serta US\$250,520,00 (dua ratus lima puluh ribu lima ratus dua puluh dolar Amerika), selain itu juga Penggugat mengalami kerugian berupa, kerugian Properti sebesar US\$1,029,000.00 (satu juta dua puluh sembilan ribu dolar Amerika), kerugian asset sewa sebesar US\$10,000.00 (sepuluh ribu dolar Amerika), kerugian keuntungan yang tidak diperoleh sebesar US\$6,704,583.33 (enam juta tujuh ratus empat ribu lima ratus delapan puluh tiga koma tiga tiga dolar Amerika), yang mana jika keseluruhan di atas dikalikan dengan kurs tukar mata uang Dollar Amerika ke mata uang Rupiah saat ini sebesar Rp13.694,00 (tiga belas ribu enam ratus sembilan puluh empat rupiah) dan tukar mata uang Poundsterling (GBP) ke mata uang Rupiah sebesar Rp21.381,00 (dua puluh satu ribu tiga ratus delapan puluh satu rupiah) maka jumlah kerugian Penggugat untuk mata uang Dollar Amerika adalah sebesar Rp109.484.945.165,001,00 (seratus sembilan miliar empat ratus delapan puluh empat juta sembilan ratus empat puluh lima ribu seratus enam puluh lima rupiah satu sen) serta untuk mata uang Poundsterling (GBP) adalah sebesar Rp5.476.220.170,74,00 (lima miliar empat ratus tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh ribu seratus tujuh puluh rupiah tujuh puluh empat sen) serta kerugian immaterial sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) serta biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk menunjuk pengacara/kuasa hukum di Inggris, Singapore dan Indonesia untuk membela kepentingan dan Hak Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), sehingga jumlah keseluruhan kerugian Penggugat dalam mata uang Rupiah adalah sebesar Rp125.961.165.171,00 (seratus dua puluh lima miliar sembilan ratus enam puluh satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah seratus tujuh puluh satu sen) kepada Penggugat secara tunai dan seketika;
4. Menghukum dan membebaskan pembayaran ganti kerugian material dan immaterial yang seluruhnya sebesar: Rp125.961.165.171,00 (seratus dua puluh lima miliar sembilan ratus enam puluh satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah seratus tujuh puluh satu sen) tersebut kepada Orient Express International yang saat ini bernama Belmond (UK) Limited sebagai



Induk perusahaan dari Perseroan Terbatas PT Bali Resort & Leisure (PT Bali Resort & Leisure Company) yang berbadan hukum Inggris dan berkedudukan di London, yang berkantor dan beralamat di 1st Floor Shackleton House, 4 Battle Bridge Lane, London, SE1 2HP, United Kingdom sebagai Corporate Guarantee (Penanggungan badan hukum) dari Tergugat;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa "*dwangsom*" sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi Putusan Pengadilan, terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap, dan untuk pelaksanaannya bilamana perlu dapat dipaksakan ("eksekusi") dengan bantuan dari pihak yang berwajib;
6. Menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta/*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat menempuh upaya hukum lebih lanjut melalui upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, perlawanan maupun upaya hukum lainnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Mohon putusan yang adil dan patut dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Kompetensi Absolut;

1. Pengadilan Negeri Denpasar Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *A Quo* Karena Perkara *A Quo* Berkaitan Dengan Sengketa Perjanjian Yang Telah Menjadi Kewenangan Lembaga Arbitrase The Singapore International Arbitration Centre (SIAC) Untuk Memeriksa Dan Mengadilinya; Bahwa berdasarkan "perjanjian" yang telah dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat tertanggal 30 April 2003 di dalam ketentuan "Pasal 14 Perjanjian" pada bagian arbitrase ditegaskan sebagai berikut:

"Article 14:

Arbitration:

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



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

14.2. *The Parties expressly agree that:*

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

(b) *the arbitrators shall only reach their decision by applying strict rules of law to the facts and shall not purport to resolve any dispute ex aequo et bono;*

(c) *the arbitration shall be conducted in the English language;*

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

(e) *each Party shall bear the expenses, such as traveling, meals and lodging expenses, which It incurs in connection with the arbitration.*

The fees and expenses of the arbitrating entity and other related expenses shall be borne by the losing Party unless otherwise determined by the arbitrating entity;

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

Terjemahan dalam Bahasa Indonesia:

"Pasal 14:

Arbitrasi:

14.1. *Perselisihan yang timbul di antara para pihak yang muncul dari*



perjanjian ini atau perjanjian lain yang terkait yang tidak dapat diselesaikan oleh para presiden direktur pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam waktu sembilan puluh (90) hari sejak salah satu pihak mengajukan permintaan pertemuan secara tertulis untuk menyelesaikan perselisihan yang terkait, wajib diajukan ke lembaga arbitrase di Singapura yang bersifat mengikat, di Singapore International Arbitration Center ("SIAC") atau tempat lain sebagaimana disetujui oleh Para Pihak berdasarkan *Rules for Arbitration of SIAC* yang berlaku pada saat tersebut dan menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 14 ini. Dewan arbitrase akan terdiri dari tiga (3) orang arbitrator, satu (1) orang arbitrator ditunjuk oleh Pemohon, satu (1) orang arbitrator dipilih oleh Para Termohon dan satu (1) orang arbitrator lagi dipilih oleh para arbitrator yang dipilih oleh Pemohon dan Para Termohon;

14.2. Para pihak secara nyata telah setuju bahwa:

- (a) Sidang arbitrase akan memutuskan perkara secepat mungkin, dan arbitrase akan diselesaikan dan keputusan yang dikeluarkan oleh para arbitrator tidak lebih daripada dua belas (12) bulan setelah tanggal permulaan gugatan arbitrase (yang merupakan tanggal pengajuan pengaduan oleh pihak yang memulai arbitrase). Kecuali jika dewan arbitrase mendapatkan alasan yang patut untuk memperpanjang waktu penyelesaiannya;
- (b) Para arbitrator hanya akan mencapai keputusan mereka dengan menerapkan peraturan-peraturan hukum yang ketat atas fakta-fakta dan tidak akan berupaya untuk menyelesaikan perselisihan berdasarkan prinsip *ex Arbitrator Daruratquo at bono*;
- (c) Arbitrase akan dilaksanakan dalam bahasa Inggris;
- (d) Keputusan dari sidang arbitrase bersifat tidak dapat diganggu gugat, mengikat dan pihak manapun tidak boleh mempertengkarkan atau mempertanyakan keputusan sidang arbitrase dihadapan pihak berwenang hukum manapun di Republik Indonesia atau di tempat lain;
- (e) Masing-masing pihak wajib menanggung biaya, seperti biaya perjalanan, makan, dan penginapan, yang timbul sehubungan dengan arbitrase tersebut. Biaya dan ongkos pihak yang mengajukan arbitrase serta biaya-biaya terkait lainnya wajib ditanggung oleh Pihak yang kalah, kecuali jika ditentukan lain oleh pihak yang mengajukan arbitrase;

14.3. Sebelum dan sesudah penyerahan arbitrase dan sesudahnya hingga



sidang arbitrase mengeluarkan keputusannya, masing-masing Pihak wajib untuk menjalankan semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian tanpa merugikan penyesuaian akhir menurut kemenangan perkara arbitrase, kecuali karena habis masa berlaku, pengakhiran atau kegagalan Pihak lain untuk mematuhi atau menuruti suatu keputusan atau perintah dari sidang arbitrase";

2. Berpedoman pada ketentuan Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat mengenai klausula penunjukan lembaga arbitrase sebagai lembaga penyelesaian sengketa ke dalam suatu perjanjian tertulis disebut dengan "perjanjian arbitrase";
3. Bahwa "Perjanjian Arbitrase" sebagaimana dituangkan pihak Penggugat dan Tergugat didalam "Perjanjian Sewa" (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003 adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
4. Bahwa substansi pokok gugatan perkara *a quo* jelas-jelas berkaitan dengan sengketa Perjanjian yakni sengketa atas dilanggarnya pelaksanaan "Perjanjian" oleh Penggugat yakni diambil alihnya operasional hotel secara paksa dan melawan hukum oleh Penggugat disaat masa sewa masih berlangsung;
5. Terlebih terhadap seluruh sengketa yang berkaitan dengan isi dan pelaksanaan Perjanjian *a quo*, saat ini telah diputus oleh Lembaga Arbitrase Singapore International Arbitration Centre (SIAC) - Singapore. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 60 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999, putusan dari lembaga arbitrase tersebut bersifat *final and binding* (Final dan Mengikat);
6. Bahkan sebelum sengketa (gugatan) dalam perkara-perkara lain yang berkaitan dengan "Perjanjian" *a quo* diajukan Penggugat, Lembaga Arbitrase Internasional Singapura (SIAC) pada tanggal 23 Desember 2013 telah mengeluarkan putusan sela yang dikenal dengan putusan "Interim Award" yang pada intinya berisi "larangan atau pencegahan kepada Para Pihak khususnya Penggugat agar tidak mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Denpasar dan mewajibkan Penggugat untuk melakukan segala upaya untuk menghentikan gugatan perdata tersebut sampai adanya putusan perkara dari Lembaga Arbitrase Internasional Singapore tersebut";
7. Terlebih, terhadap seluruh sengketa yang berkaitan dengan Perjanjian *a quo*, saat ini telah diputus oleh Lembaga Arbitrase Singapore International Arbitration Centre (SIAC) - Singapore. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 60 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Putusan dari Lembaga Arbitrase



tersebut bersifat Final and Binding (Final dan Mengikat). Sehingga secara Hukum perkara *a quo* sudah tidak patut dan layak lagi untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar;

8. Selain hal tersebut, dalam perkara/sengketa-sengketa sejenis yang berkaitan dengan isi dan pelaksanaan dari "Perjanjian" *a quo* yang diajukan Penggugat dalam perkara-perkara sejenis sebelumnya di Pengadilan Negeri Denpasar yakni antara lain:

- 1) Perkara Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps, tanggal 7 November 2013;
- 2) Perkara Nomor 571/Pdt.G/2014/PN Dps, tanggal 26 Agustus 2014;
- 3) Perkara Nomor 658/Pdt.G/2014/PN Dps, tanggal 7 September 2014;
- 4) Perkara Nomor 913/Pdt.G/2014/PN Dps, tanggal 19 Desember 2014;
- 5) Perkara Nomor 914/Pdt.G/2014/PN Dps, tanggal 19 Desember 2014;
- 6) Perkara Nomor 915/Pdt.G/2014/PN Dps, tanggal 19 Desember 2014;

Keseluruhannya telah diputus dan ditolak Pengadilan Negeri Denpasar dengan amar putusan yang pada intinya menyatakan, bahwa "Secara Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan tidak berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo*";

9. Bahwa dasar Pengakuan dan Pemberlakuan pelaksanaan putusan Lembaga Arbitrase baik Lembaga Arbitrase Nasional maupun Lembaga Arbitrase Internasional di negara dan sistem peradilan kita adalah sebagai berikut:

- a) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1981, dimana berdasarkan Keputusan Presiden tersebut Pemerintah Indonesia telah mengesahkan (meratifikasi) "*Convention On the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards*" disingkat New York Convention (1958) yaitu konvensi tentang Pengakuan Dan Pelaksanaan Putusan Arbitrase Luar Negeri yang diadakan pada tanggal 10 Juni 1958 di New York yang diprakarsai oleh PSS;
- b) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 1 Tahun 1990. Selanjutnya dengan disahkan dan diratifikasinya Konvensi New York oleh Negara Indonesia berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1958 tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) tentang Tata Cara Pelaksanaan Putusan Arbitrase Asing pada tanggal 1 Maret 1990 dan berlaku sejak tanggal dikeluarkan;
- c) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dimana didalam ketentuan Pasal 3 Undang Undang tersebut ditegaskan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”;

- d) Selanjutnya didalam Pasal 11 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tersebut juga ditegaskan sebagai berikut:

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

- e) Bahkan secara tegas Mahkamah Agung RI didalam Rapat Kerja Nasional (Rakernas Ma-Ri) tanggal 18 sampai dengan 22 September 2005 di Denpasar Bali telah membuat kesepakatan secara bulat dan tegas yang dituangkan ke dalam "petunjuk teknis yudisial" yang isinya antara lain menegaskan:

“Pengadilan Negeri atau Umum dan Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) tidak berwenang untuk mengadili suatu perkara yang para pihaknya telah terikat dalam "perjanjian arbitrase" walaupun perkara tersebut didasarkan pada dalil “gugatan melawan hukum”;

10. Faktanya, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk saling mengikatkan diri kedalam "Perjanjian Arbitrase". Dengan demikian Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak ikut campur tangan dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase. Hal tersebut merupakan bagian dari Prinsip atau Asas "*Limited Court Involvement*”;

Dalam Rekonvensi:

1. Perlu Penggugat tegaskan apa yang Penggugat uraikan pada bagian konvensi merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi ini;
2. Sebagaimana didalihkan Tergugat dalam *posita* angka 3 pada halaman 3 gugatan Tergugat, memang benar antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat dan menandatangani kesepakatan dalam bentuk "perjanjian sewa menyewa" (*lease agreement*) yang untuk selanjutnya Penggugat sebut dengan "perjanjian" yang ditandatangani pada tanggal 30 April 2003. Dimana dalam perjanjian tersebut Penggugat berkedudukan sebagai Penyewa dan Tergugat sebagai pemberi sewa (yang menyewakan) atas tanah dan bangunan;
3. Bahwa masa sewa yang disepakati dalam "perjanjian" adalah selama 25 (dua puluh lima) tahun yang dimulai sejak tanggal pembukaan resort/hotel (resort/hotel baru dibuka pada bulan Juli tahun 2005) sehingga masa sewa baru

Halaman 15 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

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)



akan berakhir pada bulan Juli tahun 2030 (*vide* Pasal 4.1 Perjanjian sewa);

4. Bahkan pengakuan tentang adanya "perjanjian" antara Penggugat dengan Tergugat tersebut oleh Tergugat telah pula ditegaskan dan dituangkan kedalam Akta Perubahan Dan Penegasan Kembali Sewa Menyewa Tanah Nomor 1, tanggal 2 Mei tahun 2005, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT N.W. Sukarmini, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Gianyar. Sehingga oleh karenanya "perjanjian" tersebut sah dan mengikat. Terlebih perjanjian tersebut telah berjalan selama kurang lebih 8 (delapan) tahun serta seluruh kewajiban Penggugat telah Penggugat penuhi sesuai dengan "perjanjian";
5. Selain itu Penggugat juga memiliki andil turut mengeluarkan biaya dalam proses konstruksi pembangunan bangunan Hotel "Ubud Hanging Gardens" antara tahun 2003 - 2005 yang nilainya kurang lebih senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);
6. Bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati pula pihak Tergugat memiliki kewajiban mengurus seluruh perijinan yang diperlukan untuk operasional hotel;
7. Bahwa sejak beroperasinya "Ubud Hanging Gardens" pada bulan Juli tahun 2005, Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya dengan baik sesuai dengan isi perjanjian sewa (*lease agreement*). Bahkan Penggugat terkadang harus mengeluarkan kewajiban tambahan terhadap hal-hal yang sebenarnya tidak diperjanjikan dalam perjanjian, seperti contoh: Penggugat akhirnya harus menanggung beban biaya balik nama perijinan dari atas nama para nominee Tergugat saat akan dilakukannya perpanjangan perijinan, yang akan dibalik nama ke atas nama Tergugat;
8. Bahwa pada tahun 2005 sebagai hotel yang baru berdiri Penggugat harus bekerja keras untuk mengenalkan dan memasarkan hotel "Ubud Hanging Gardens (UHG) kepada masyarakat (turis) mancanegara agar mau datang dan menginap di Ubud Hanging Gardens, untuk itu Penggugat juga tidak sedikit mengeluarkan biaya baik untuk promosi, maupun kegiatan lainnya yang berkaitan dengan promosi dan pemasaran hotel. Sebagai hotel baru dengan lokasi dan medan yang cukup sulit dan terpencil tentu tidak mudah bagi Penggugat untuk mempromosikannya kepada tamu mancanegara. Namun atas kerja keras seluruh manajemen Penggugat, maka dalam kurun yang tidak terlalu lama hotel yang dikelola Penggugat, dibanjiri tamu yang menginap di Ubud Hanging Gardens dan makin hari semakin ramai dan maju;
9. Bahwa selama kurun 8 (delapan) tahun masa sewa tersebut, Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban Penggugat sesuai dengan isi perjanjian. Dan



karena Penggugat adalah Penyewa yang beritikad baik, maka sudah seharusnya hak-hak Penggugat dilindungi. Hubungan Penggugat dengan Tergugat selama kurun waktu itu cukup baik. Sepengetahuan Penggugat, Tergugat justru sering berkonflik dengan pihak-pihak lain, antara lain:

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

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

10. Begitu pula terhadap Penggugat, perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat baru muncul disaat usaha yang dikelola Penggugat mengalami kemajuan yang pesat. Perselisihan mulai terjadi sekitar tahun 2010 saat ijin operasional Ubud Hanging Gardens harus diperpanjang. Sesuai Perjanjian Tergugatlah yang memiliki kewajiban mengurus perpanjangan ijin. Terlebih seluruh perijinan tersebut masih atas nama Tergugat dan atas nama pihak lain yang ditunjuk Tergugat (*nominee*). Selain itu Tergugat pulalah yang meminta agar seluruh perijinan tersebut dibalik namakan keatas nama Tergugat sendiri secara keseluruhan;
11. Bahwa dalam proses perpanjangan ijin-ijin operasional hotel tersebut Tergugat berjanji akan mengurus seluruh perijinan hotel, sedangkan biayanya ditanggung oleh Penggugat. Saat itu Tergugat meminta dana sebesar USD300,000.00 (tiga ratus ribu dolar Amerika) atau jika dirupiahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setara dengan kurang lebih Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah). Penggugat sangat kaget dengan permintaan dana pengurusan perpanjangan ijin sebesar itu. Karena sepengetahuan Penggugat biaya yang diperlukan untuk pengurusan ijin-ijin tersebut tidak sampai sebesar itu;

12. Bahwa namun Tergugat tetap ngotot minta dana sebesar itu dan mengancam jika tidak diberikan dana senilai itu perijinannya tidak akan diurus. Akhirnya nilai tersebut disetujui Penggugat dan dana sebesar USD300,000.00 (tiga ratus ribu dolar Amerika) telah diberikan kepada Tergugat. Namun kenyataannya proses perpanjangan perijinan yang diurus Tergugat tidak jalan dan sempat macet dan tidak bisa diproses, dan menurut Tergugat dikarenakan ada tuntutan kompensasi dari para nominee yang namanya dicantumkan didalam ijin-ijin hotel oleh Tergugat. Mereka menuntut kompensasi dan jika pihak Tergugat tidak memberikan dana kompensasi mereka menolak menandatangani surat peralihan atau balik nama ijin-ijin tersebut ke atas nama Tergugat;
13. Bahwa menurut Tergugat pihak-pihak yang namanya dicantumkan didalam perjanjian tersebut menuntut kompensasi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk 4 (empat) orang atau masing-masing sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Dan untuk proses itupun Tergugat meminta Penggugat yang membayarnya. Meski seharusnya biaya tersebut menjadi tanggungan Tergugat, namun demi terselesainya ijin yang sedang diurus Tergugat dan demi dapat beroperasinya Ubud Hanging Gardens, akhirnya Penggugat dengan berat hati menyanggupi pembayaran kompensasi balik nama ijin-ijin tersebut keatas nama Tergugat. Sehingga untuk proses perpanjangan ijin-ijin tersebut saja Penggugat telah mengeluarkan dana kurang lebih sebesar USD300,000.00 = Rp3.000.000.000,00 + Rp500.000.000,00 sehingga totalnya kurang lebih Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);
14. Bahwa meskipun dana pengurusan perpanjangan ijin-ijin telah diberikan Penggugat pada Tergugat dengan nilai sebesar itu, namun kenyataannya pengurusan perpanjangan perijinan hotel oleh Tergugat terkatung-katung dan memakan waktu yang sangat lama, bahkan hotel yang dikelola oleh Penggugat sempat dipolice line oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Gianyar karena Tergugat tak kunjung dapat menyelesaikan perpanjangan perijinan tersebut;
15. Bahwa meskipun akhirnya perpanjangan ijin tersebut selesai, namun ternyata Tergugat tidak dapat menyelesaikan perijinan yang diperlukan

Halaman 18 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



- Penggugat secara keseluruhan sesuai dengan apa yang telah disepakati;
16. Akibat tidak lengkapnya perijinan yang diurus oleh Tergugat tersebut, Penggugat meminta agar Tergugat mengurus dan menyelesaikan perijinan yang belum diperoleh untuk diselesaikan Tergugat;
 17. Bahwa setelah Penggugat mengajukan complain atas tidak lengkapnya ijin-ijin yang diurus Tergugat tersebut, alih-alih Tergugat mau mengurus dan menyelesaikan perijinan yang diminta Penggugat tersebut, tapi justru sebaliknya Tergugat malah mengajukan tuntutan tambahan biaya pengurusan ijin-ijin tersebut kepada Penggugat dengan nilai yang sangat fantastis yakni senilai USD850,000.00 (delapan ratus lima puluh ribu dolar Amerika) atau jika dirupiahkan saat ini kurang lebih senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 18. Tentu permintaan tambahan biaya pengurusan perijinan yang sangat tidak masuk akal tersebut ditolak Penggugat. Sebab selain tidak disertai rincian peruntukannya dengan jelas, permintaan tersebut sangat tidak masuk akal. Dan jika tambahan biaya tersebut disetujui Penggugat maka total biaya untuk mengurus perpanjangan perijinan tersebut bernilai sebesar USD1,150,000.00 (satu juta seratus lima puluh ribu dolar Amerika) atau jika dirupiahkan saat ini bernilai lebih dari Rp13.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah);
 19. Tentu biaya yang diajukan Tergugat tersebut Penggugat tolak karena sangat tidak masuk akal dan Penggugat memiliki keyakinan biaya pengurusan ijin tersebut tidak sampai sebesar itu. Sejak saat itulah mulai terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat. Menurut Penggugat perselisihan tersebut sengaja dicari cari dan diciptakan oleh Tergugat sebagai alasan Tergugat untuk mengambil alih operasional Ubud Hanging Gardens yang saat itu sedang mengalami kemajuan pesat;
 20. Akibat adanya perselisihan tersebut, kemudian merujuk kepada isi perjanjian Pasal 14 tentang Arbitrase ayat 14.1 Perjanjian, maka pada tanggal 12 Desember 2012 Penggugat mengajukan Permohonan Penyelesaian Perselisihan tersebut ke Lembaga Arbitrase Internasional di Singapura bernama "Singapore International Arbitration Center" (SIAC);
 21. Bahwa namun kemudian Tergugat memohon kepada Penggugat agar Penggugat menunda dan atau membatalkan proses permohonannya ke Lembaga Arbitrase Singapura (SIAC), dengan alasan Tergugat ingin membicarakan kembali masalah tersebut secara kekeluargaan dengan Penggugat. Atas permintaan Tergugat tersebut, Penggugat memohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Lembaga Arbitrase Singapura (SIAC) untuk menunda proses pemeriksaan permohonan/gugatan Penggugat tersebut;

22. Bahwa atas dasar permintaan renegotiasi/musyawarah kembali dari Tergugat kepada Penggugat maka pada tanggal 12 Juli 2013 dilaksanakanlah musyawarah/negosiasi kembali antara Penggugat dengan Tergugat. Dimana dalam perundingan tersebut pihak Penggugat diwakili Direktur Utama PT Bali Resort saudara Filip Boyen sedangkan pihak Tergugat langsung dihadiri oleh pihak Tergugat sendiri;

23. Bahwa dari hasil musyawarah atau perundingan tersebut akhirnya telah disepakati dan ditandatangani kesepakatan baru tertanggal 12 Juli 2013 yang telah menghasilkan butir-butir kesepakatan baru yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat. Sejak ditandatanganinya kesepakatan baru yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut, Penggugat anggap seluruh permasalahan dengan Tergugat telah diselesaikan dengan baik dan tinggal melaksanakan isi butir-butir kesepakatan baru tersebut. Sejak saat itu maka Penggugat kembali fokus untuk mengelola Ubud Hanging Gardens Hotel;

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

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

25. Kemudian perampasan operasional Ubud Hanging Gardens tersebut juga disertai dengan pengusiran terhadap para manager dan karyawan Penggugat yang mencoba mempertanyakan legalitas dan dasar pengambilalihan/perampasan operasional hotel tersebut;

26. Bahwa perbuatan tersebut telah pula Penggugat laporkan kepada pihak Kepolisian Polda Bali. Dan sejak tanggal 11 November 2013 pengelolaan

Halaman 20 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

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)



dan operasional Ubud Hanging Gardens berada di bawah penguasaan Tergugat yang kemudian mengganti nama "*branding-nya*" menjadi Hanging Gardens Ubud. Dan sejak terjadinya perampasan pengelolaan operasional Ubud Hanging Gardens hotel tersebut Penggugat sampai saat ini tidak lagi dapat mengelola operasional hotel meskipun masa sewa Penggugat masih berjalan dan baru akan berakhir tahun 2030 karena dikuasai Tergugat;

27. Bahwa perbuatan perampasan dan pengambilalihan pengelolaan dan operasional Ubud Hanging Gardens hotel secara paksa oleh Tergugat, disaat Penggugat sedang menjalankan hak sewa yang dimiliki Penggugat dan baru akan berakhir pada bulan Juli tahun 2030 adalah jelas-jelas merupakan bukti adanya perbuatan "ingkar janji/cedera janji (*wanprestasi*)". Yang telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana telah dituangkan didalam "Perjanjian" antara lain sebagai berikut:

- a) Tergugat telah melakukan ingkar janji atas jaminan keamanan, kenyamanan serta kedamaian kepada Penggugat untuk menempati dan mengoperasikan tanah dan hotel selama Penggugat melakukan kewajiban pembayaran uang sewa secara teratur serta mematuhi ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian (*vide* ketentuan Pasal 2 ayat 2.4 Perjanjian Sewa). Faktanya, Penggugat telah melakukan kewajiban pembayaran sewa secara teratur kepada Tergugat, namun tanpa didasari alasan hukum yang jelas dan kuat Tergugat telah merampas pengelolaan dan operasional hotel dari Penggugat dengan cara-cara yang melanggar isi perjanjian maupun melanggar hukum;
- b) Tergugat telah ingkar janji terhadap pelaksanaan hak atas masa sewa yang dimiliki Penggugat. Secara jelas berdasarkan perjanjian Penggugat memiliki hak sewa sampai dengan bulan Juli tahun 2030. Faktanya, pada saat masa sewa baru berjalan selama 8 (delapan) tahun Tergugat telah merampas dan mengambil paksa obyek sewa dan pengelolaan obyek sewa dari Penggugat. (*vide* ketentuan Pasal 4 ayat 4.1 Perjanjian Sewa);
- c) Tergugat telah ingkar janji/bohong atas adanya jaminan bahwa lokasi tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang dikenal dengan Ubud Hanging Gardens yang kemudian disewa Penggugat dapat dijadikan diusahakan sebagai hotel, karena ternyata berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar dan Peraturan Gubernur Bali, letak lokasi tanah dan bangunan yang disewa Penggugat dari Tergugat tersebut berada pada zona atau kawasan yang tidak diperuntukkan untuk usaha perhotelan;
- d) Tergugat telah ingkar janji dalam hal penggunaan cara-cara penyelesaian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perselisihan yang terjadi dengan kesepakatan akan menyelesaikannya melalui "Lembaga Arbitrase SIAC Singapore" (*vide* ketentuan Pasal 14.1, Pasal 14.2 dan Pasal 14.3 Perjanjian Sewa);

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

1. Biaya untuk pembangunan villa dan pembelian barang untuk keperluan villa sebesar USD1,900,390.00 (satu juta sembilan ratus ribu tiga ratus sembilan puluh dolar Amerika) dan Rp647.487.998,00 (enam ratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah);
2. Biaya untuk pengurusan perpanjangan perijinan villa pada tahun 2012 sebesar USD300,000.00 (tiga ratus ribu dollar Amerika);
3. Biaya kompensasi untuk nominee sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
4. Potensi keuntungan yang diperoleh selama masa perjanjian dihitung sejak operasional Resort diambil paksa pada tanggal 11 November 2013 sampai dengan berakhirnya masa sewa pada bulan Juli 2030 sebesar USD26,586,978.00 (dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh enam ribu sembilan ratus tujuh puluh delapan dollar Amerika);

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat berjumlah USD28,787,368.00 (dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh delapan dollar Amerika) atau jika dirupiahkan saat ini dengan kurs Rp13.500,00 (tiga belas ribu lima ratus rupiah) per dollar maka menjadi senilai Rp388.629.468.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan miliar enam ratus dua puluh sembilan juta empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah) dan Rp1.147.487.998,00 (satu miliar seratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah);

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

30. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat memiliki nilai dan berharga, maka untuk menjamin pembayaran ganti rugi tersebut dapat dilaksanakan oleh Tergugat jika tuntutan ganti rugi Penggugat

Halaman 22 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

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

dikabulkan Majelis, maka kami memohon agar majelis melakukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap beberapa bidang tanah, yakni:

- a) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1103/Desa Buah, seluas 26.800 m² (dua puluh enam ribu delapan ratus meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, Surat Ukur tanggal 24 - 6 - 2000 Nomor 40/2000, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- b) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1088/Desa Buah, seluas 5.655 m² (lima ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, Surat Ukur tanggal 24 - 8 - 2000, Nomor 41/2000, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- c) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1087/Desa Buah, seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, Surat Ukur tanggal 15 - 5 - 2001, Nomor 67/2001, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- d) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1195/Desa Buah, seluas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- e) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3783/Desa Ungasan, seluas 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- f) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 5272/Desa Ungasan, seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- g) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3196/Desa Ungasan, seluas 8.700 m² (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- h) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3199/Desa Ungasan, seluas 10.000 m²

Halaman 23 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);

- i) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3202/Desa Ungasan, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- j) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3773/Desa Ungasan, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- k) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3784/Desa Ungasan, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- l) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3785/Desa Ungasan, seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- m) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3786/Desa Ungasan, seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- n) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 4026/Desa Ungasan, seluas 4.178 m² (empat ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- o) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 5273/Desa Ungasan, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- p) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 0955/Desa Ungasan, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);

31. Bahwa oleh karena Penggugat meragukan itikad baik Tergugat untuk dapat

Halaman 24 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

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

melaksanakan kewajiban hukumnya atas putusan yang dijatuhkan majelis yang berkekuatan hukum tetap, serta untuk mendesak Tergugat agar melaksanakan kewajiban hukumnya tersebut, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) atas setiap keterlambatan pembayaran dan atau kelalaian pemenuhan kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) antara Ade Chairani Nursafitri selaku pribadi dan dalam kapasitasnya selaku pendiri Perseroan Terbatas PT Buahian dengan PT Bali Resort & Leisure tertanggal 30 April 2003 adalah sah;
3. Menyatakan perbuatan perampasan dan pengambilalihan pengelolaan dan operasional "Ubud Hanging Gardens" hotel secara paksa oleh Tergugat, disaat Penggugat sedang menjalankan hak Sewa yang dimiliki Penggugat dan baru akan berakhir pada bulan Juli tahun 2030 sebagaimana tertuang didalam ketentuan Pasal 14.1, Pasal 14.2 dan Pasal 14.3 Perjanjian Sewa tertanggal 30 April 2003 adalah merupakan perbuatan "ingkar janji/cedera janji/wanprestasi";
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian yang dialami Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 1. Pinjaman Tergugat untuk biaya pembangunan villa dan pembelian barang untuk keperluan villa sebesar USD1,900,390.00 (satu juta sembilan ratus ribu tiga ratus sembilan puluh dolar Amerika) dan Rp647.487.998,00 (enam ratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah);
 2. Biaya untuk perijinan villa sebesar USD300,000.00 (tiga ratus ribu dollar Amerika);
 3. Biaya kompensasi untuk nominee sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 4. Potensi keuntungan yang diperoleh selama masa perjanjian berlangsung terhitung sejak operasional Resort Ubud Hanging Garden diambil alih paksa oleh Tergugat terhitung sejak tanggal 11 November 2013 sampai dengan tahun 2030 sebesar USD26,586,978.00 (dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh enam ribu sembilan ratus tujuh puluh delapan dollar

Halaman 25 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

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)



Amerika);

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat berjumlah USD28,787,368.00 (dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh delapan dollar Amerika) atau jika dirupiahkan saat ini dengan kurs Rp13.500,00 (tiga belas ribu lima ratus rupiah) per dollar Amerika maka menjadi senilai Rp388.629.468.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan miliar enam ratus dua puluh sembilan juta empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah) dan Rp1.147.487.998,00 (satu miliar seratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah). Sehingga nilai total kerugian seluruhnya senilai = Rp388.629.468.000,00 + Rp1.147.487.998,00 = Rp389.776.955.988 (tiga ratus delapan puluh sembilan miliar tujuh ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus lima puluh lima ribu sembilan ratus delapan puluh delapan rupiah);

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
- Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1103/Desa Buah, seluas 26.800 m² (dua puluh enam ribu delapan ratus meter persegi) beserta bangunan yang didirikan di atasnya, Surat Ukur tanggal 24 - 6 - 2000 Nomor 40/2000, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
 - Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1088/Desa Buah, seluas 5.655 m² (lima ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang didirikan di atasnya, Surat Ukur tanggal 24 - 8 - 2000 Nomor 41/2000, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
 - Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1087/Desa Buah, seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) beserta bangunan yang didirikan di atasnya, Surat Ukur tanggal 15 - 5 - 2001 Nomor 67 I 2001, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. Bangunan-bangunan yang berdiri di atas ketiga bidang tanah huruf (a), (b) dan (c) tersebut di atas dahulu dikenal dengan nama "Ubud Hanging Gardens" dan sekarang dikenal dengan nama "Hanging Gardens Ubud";
 - Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1195/Desa Buah, seluas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buah, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
 - Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3783/Desa Ungasan, seluas 7500 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- f) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 5272/Desa Ungasan, seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- g) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3196/Desa Ungasan, seluas 8.700 m² (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- h) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3199/Desa Ungasan, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- i) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3202/Desa Ungasan, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- j) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3773/Desa Ungasan, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- k) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3784/Desa Ungasan, seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- l) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3785/Desa Ungasan, seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- m) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3786/Desa Ungasan, seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- n) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 4026/Desa Ungasan, seluas 4.178 m² (empat ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi), tertera atas nama

Halaman 27 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- o) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 5273/Desa Ungasan, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- p) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 0955/Desa Ungasan, seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pembayaran dan atau kelalaian pemenuhan kewajiban pembayaran ganti rugi kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Atau:

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 597/Pdt.G/2015/PN Dps, tanggal 21 Januari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat Diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp555.000,00 (lima ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 96/PDT/2016/PT DPS,

Halaman 28 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 4 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 September 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 96/PDT/2016/PT DPS, *juncto* 597/Pdt.G/2015/PN Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut pada tanggal 27 September 2016;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 3 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 10 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, 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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam gugatan, replik, kesimpulan maupun memori banding yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam perkara *a quo* pada pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Denpasar) maupun pada pengadilan tingkat banding (Pengadilan Tinggi Denpasar), dianggap dan termasuk dalam bagian yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian memori kasasi ini;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi keberatan atas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar yang tertuang dalam putusan *a quo* pada halaman 24 sampai dengan 26, telah menunjukkan Pengadilan Tinggi Denpasar telah melakukan "kekeliruan" dalam menerapkan hukum, khususnya dalam hal mengadili dan memutus perkara yang secara nyata terlihat dalam pertimbangan hukum yang notabene: "Mengambil alih seluruh pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 597/Pdt.G/2015/PN Dps, tanggal 21

Halaman 29 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2016, sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dengan menyatakan bahwa hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dalam tingkat banding”;

Menunjuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 194K/Sip/1975, tanggal 30 November 1976, antara lain dinyatakan bahwa: “dalam peradilan banding, Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus (mengadili) perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian yang telah diputus oleh Pengadilan pada tingkat pertama;

Sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas, maka materi yang menjadi tugas atau pekerjaan Majelis Hakim pada peradilan tingkat banding, tidaklah semata-mata memeriksa bagian-bagian yang telah diputus (diperiksa) oleh pengadilan pada tingkat pertama, akan tetapi juga mencakup pemeriksaan perkara dalam keseluruhannya;

Pengambil alihan seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara *a quo* secara nyata menunjukkan bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah lalai melakukan tugas dan kewajibannya, yang dalam hal ini mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a. Mengkonstatir (mempertimbangkan secara seksama suatu peristiwa, menilai mengenai konstateringnya, mendapat kepastian dengan pembuktian melalui penggunaan alat-alat atau sarana);
- b. Mengkwalifisir (menilai peristiwa, menemukan hukum terhadap peristiwa yang telah dikualifisir, menetapkan peraturan hukumnya);
- c. Mengkonstituir (mengambil kesimpulan dari adanya premis major (peraturan hukum) dan premis minor (peristiwa), menetapkan hukum/ memberi konstitusi);

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar mengambil alih seluruh pertimbangan dari Majelis Hakim tingkat pertama serta menyatakan memori banding dari Pembanding semula Penggugat oleh karena alasannya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan, adalah nyata-nyata menunjukkan, bahwa pemeriksaan pada tingkat banding tidak akomodatif dan proporsional, dengan alasan:

- a. Bahwa Pengadilan Tinggi tidak melakukan peninjauan dan penilaian ulang atas segala sesuatu yang berhubungan dengan pemeriksaan dan putusan;
- b. Bahwa Pengadilan Tinggi sama sekali tidak menguraikan dasar alasan dan

Halaman 30 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



pertimbangan hukum mengapa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam putusannya dianggap sudah tepat, benar dan lengkap;

- c. Bahwa putusan *a quo* nyata-nyata tidak menguraikan pertimbangan hukum dari masing-masing majelis hakim, berkenaan dengan perkara yang sedang diperiksa;

Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Putusan Pengadilan harus selalu memuat dasar alasan dan pertimbangan hukum yang lengkap. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (4) dan (5) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa:

Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan;

Dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat hakim yang berbeda wajib dimuat dalam putusan;

Bahwa ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tersebut pada prinsipnya menganut asas "*disent*" yang menunjukkan bahwa setiap anggota Majelis Hakim harus mampu menjelaskan dan mengambil peran aktif untuk mengajukan alasan atau argumentasinya terhadap setiap perkara yang sedang diperiksa. Dengan demikian harapan dari Pasal ini adalah keputusan yang diambil oleh Majelis Hakim bukanlah keputusan yang berdasarkan kompromistis, akan tetapi suatu keputusan yang memiliki keragaman pemikiran dan kebenaran;

Bahwa Sejalan dengan ketentuan tersebut di atas dalam Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 juga menyatakan:

Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula Pasal tertentu dari peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal-Pasal yang dikemukakan di atas, maka dengan tidak diuraikannya alasan-alasan yang berkenaan dengan dasar penjatuhan putusan sebagaimana dimaksud di atas, maka dengan demikian telah cukup membuktikan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara *a quo* tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), dan karenanya dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Juli 1976, Nomor 558 K/Sip/1975 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia tanggal 22 Juli 1970, Nomor 638 K/Sip/1969;

3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara *a quo* yang telah mengabaikan alasan-alasan keberatan yang telah dikemukakan oleh Pemanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan menyatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwasannya alasan memori banding tidak dapat diterima, sehingga membuktikan, "*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*)";

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi kembali menyampaikan bahwasannya pertimbangan majelis hakim perkara pada tingkat pertama (Pengadilan Negeri Denpasar) pada halaman 46 yang mengabulkan eksepsi yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pemanding/ Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*, dengan mendasarkan hanya pada dalil yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang menyatakan bahwa dalam Pasal 14.1 Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003 yang menyatakan:

"perselisihan antara para pihak yang muncul dari perjanjian ini atau dari perjanjian lain yang terkait dengan perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan oleh Presiden Direktur yang menyewakan dan penyewa dalam waktu sembilan puluh (90) hari setelah permintaan tertulis yang dikirimkan oleh salah satu pihak untuk mengadakan pertemuan dalam upaya menyelesaikan perselisihan tersebut, maka perselisihan tersebut akan diserahkan kepada Lembaga Arbitrase di Singapura di The Singapore Arbitration Centre (SIAC) atau di tempat lain yang disetujui oleh para pihak berdasarkan peraturan Arbitrase dari SIAC yang berlaku pada saat itu dengan ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam Pasal 14. Dewan arbitrase terdiri dari tiga (3) arbitrator, satu (1) dipilih oleh Pemohon, satu (1) dipilih oleh Termohon dan seorang arbitrator kepala yang ditunjuk oleh para arbitrator yang dipilih oleh Pemohon dan Termohon";

adalah pertimbangan hukum yang tidak cermat dan utuh, oleh karena majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* tidak mempertimbangkan dalil yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam Gugatan terkait dengan kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar yang berwenang memeriksa dan

Halaman 32 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi perihal tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, sehingga seharusnya merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar dengan mendasarkan ketentuan-ketentuan Article 8 Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, khususnya 8.9, yaitu:

"The Lessee shall be solely responsible to obtain any and all licenses, permits, approvals and validations in the name off the Lessee for for the operation of the Hotel, including all permits and licenses required for the management and operation of the Premises and all necessary governmental approvals and certificates for the sales and services of all beverages authorized by applicable laws and shall be responsible for all extension or renewal of those licenses, permits, approvals, registration, clearances, if the same is or are expired at its own costs. The Lessee shall also be responsible for obtaining all necessary entry and exit visas, work permits and approvals for its personnel and organization if any, and if requested by the LESSOR, the LESSEE will show proof of correct licensing of its operation and of its personnel. All costs incurred by the Lessee in complying with these provisions shall be borne and paid by the Lessee";

Yang dalam terjemahan bebasnya berarti:

"Penyewa akan bertanggungjawab sendiri untuk memperoleh semua ijin-ijin, persetujuan dan validasi apapun atas nama Penyewa untuk pelaksanaan hotel tersebut, termasuk semua ijin dan perijinan yang diperlukan untuk manajemen dan pelaksanaan lokasi tersebut dan semua persetujuan pemerintah serta sertifikat penjualan dan pelayanan semua minuman yang diresmikan oleh hukum yang berlaku dan akan bertanggungjawab untuk semua perpanjangan ijin, perijinan, persetujuan, pendaftaran, pembersihan tersebut, jika hal yang sama atau berakhir dengan biaya sendiri. Penyewa juga akan bertanggungjawab untuk memperoleh semua visa keluar dan masuk ijin kerja dan persetujuan untuk personel dan organisasi apapun jika ada yang diperlukan, dan jika diperlukan oleh yang menyewakan, Penyewa akan menunjukkan bukti kebenaran dari ijin pelaksanaannya dan personilnya. Semua biaya yang ditimbulkan oleh penyewa sesuai dengan ketentuan ini akan dibebankan dan dibayarkan oleh penyewa";

Bahwa jika dihubungkan fakta hukum sebagaimana uraian Article 8 Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, khususnya 8.9

Halaman 33 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016



tersebut di atas, halmana terbukti Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi selaku pihak Penyewa telah gagal untuk memiliki validasi perijinan untuk menjalankan badan usahanya selaku Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Asing (PMA) guna menjalankan operasional Pondok Wisata Sanjiwani I sampai dengan Sanjiwani VI (Ubud Hanging Gardens) milik Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi, sehingga dengan demikian maka tindakan Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi;

Bahwa atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, maka *quod non* dihubungkan dengan bukti surat sebagai pembuktian awal atas Eksepsi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yaitu berupa Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, halmana dalam ketentuan-ketentuan Pasal 13.1 huruf (b) dan huruf (j);

Huruf (b) menyatakan:

“Tuntutan proses hukum apapun atau tindakan apapun (baik pidana atau perdata) akan diadakan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi yang mana secara material akan mempengaruhi kemampuan pihak yang melakukan wanprestasi untuk membayar hutangnya atau ketidakmampuan untuk membayar kebutuhan untuk dibuktikan daripada digambarkan”;

Huruf (j) menyatakan:

“proses litigasi, arbitrase atau administratif yang mengakibatkan kegagalan dari pihak yang melakukan wanprestasi untuk menjalankan kewajibannya di bawah perjanjian ini dan/atau dokumen terkait yang lain atau dokumen yang dipertimbangkan atau dilaksanakan sehubungan dengannya”;

Sehingga ketentuan Pasal 13.1 huruf (b) dan huruf (j) sebagaimana terurai di atas telah secara jelas dan tegas menentukan apabila terjadi tindakan wanprestasi sebagaimana yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, maka sudah tepat dan benar tuntutan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ke Pengadilan Negeri Denpasar;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas seharusnya Majelis Hakim perkara *a quo* dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 13.1 huruf (b) dan huruf (j)



Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa selain itu pertimbangan *Judex Facti* yang mengabulkan eksepsi kompetensi absolut dari Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi secara tidak langsung telah membenarkan bahwa terkait sengketa menyangkut Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003 antara Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi diselesaikan melalui lembaga Arbitrase, halmana menurut hemat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi lembaga arbitrase bukanlah lembaga peradilan atau penyelesaian secara litigasi sebagaimana dimaksud Pasal 13.1 huruf (b) dan huruf (j), melainkan lembaga alternative penyelesaian perkara di luar lembaga peradilan, sehingga Putusan Lembaga Arbitrase Singapura, yaitu The Singapore International Arbitration Centre (SIAC) ARB Nomor 221 tahun 2012 & ARB Nomor 236 tahun 2013 telah secara nyata bertentangan dengan hukum Indonesia;
5. Bahwa selain itu perkara *a quo* tidak bisa dilepaskan dari adanya perkara terkait gugatan perdata sebelumnya dari Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ke Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps, tanggal 22 April 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 99/PDT/2014/PT DPS. tanggal 16 Oktober 2014 yang amar putusannya pada intinya menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps, tanggal 22 April 2014, serta dengan mengadili sendiri dengan menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, halmana terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 99/PDT/2014/PT DPS. tanggal 16 Oktober 2014 telah diajukan upaya hukum permohonan kasasi oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, dan terhadap pemeriksaan di tingkat kasasi dengan register perkara Nomor 2430 K/Pdt/2015 telah diputus pada tanggal 30 Desember 2015 yang pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intinya amar putusannya adalah Tolak, atau dengan kata lain permohonan Kasasi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah ditolak, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 99/PDT/2014/PT DPS, tanggal 16 Oktober 2014 yang amar putusannya pada intinya menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps, tanggal 22 April 2014, serta dengan mengadili sendiri dengan menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, telah dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi;

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2430 K/Pdt/2015, tanggal 30 Desember 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 99/PDT/2014/PT DPS, tanggal 16 Oktober 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps, tanggal 22 April 2014, adalah Putusan Pengadilan yang paling tepat dan benar dalam menyelesaikan perkara terkait Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003 antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, mengingat dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*), tanggal 30 April 2003 telah secara jelas dan tegas ditentukan adanya pilihan hukum secara litigasi, baik melalui perdata dan pidana ke Pengadilan Negeri yaitu yurisdiksi Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 13.1 huruf (b) dan (j), serta dipertegas dengan ketentuan Pasal 17 menyatakan: "Hukum yang berlaku perjanjian ini akan diatur dan ditafsirkan sesuai dengan hukum Republik Indonesia", sehingga dengan demikian dihubungkan dengan perkara *a quo*, maka dalam perkara *a quo* seharusnya *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak eksepsi dari Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, oleh karena perkara *a quo* menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri Denpasar, serta sebaliknya Lembaga Arbitrase Singapura, yaitu The Singapore International Arbitration Centre (SIAC) bukanlah merupakan Lembaga Peradilan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 13.1 huruf (b), (j) dan Pasal 17 Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*), tanggal 30 April 2003;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena telah ternyata *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum, tidak cukup memberikan pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan putusannya sangat bertentangan dengan rasa keadilan, sebagaimana keberatan-keberatan yang

Halaman 36 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

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

dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang beralasan dan berdasar hukum, sehingga sudah seharusnya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 96/PDT/ 2016/PT DPS, tanggal 4 Agustus 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 597/Pdt.G/2015/PN Dps, tanggal 21 Januari 2016 dibatalkan dan Majelis Hakim Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan mengadili sendiri menjatuhkan amar putusan sebagaimana gugatan perdata yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tanggal 24 Agustus 2015;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 26 September 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 10 Oktober 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat Perjanjian Sewa tertanggal 30 April 2003 yang memuat klausula arbitrase di dalam Pasal 14 Perjanjian, dimana ditegaskan, bahwa bila timbul perselisihan, maka wajib diajukan ke Singapore Arbitration Center (SIAC);

Bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 3 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 37 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

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

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ADE CHAERANI NUR SAFITRI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ADE CHAERANI NUR SAFITRI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 8 Februari 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd/Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah.....	Rp500.000,00 Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP.1963 0325 1988 03 1001

Halaman 38 dari 38 hal. Put. Nomor 3715 K/Pdt/2016

