



PUTUSAN
Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Praya yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MICHAEL JAMES GROSSMAN, bertempat tinggal di 375 Grossmans RD Torquay VIC 3228 Australia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Miliyanti, S.H. dan Ahmad Fadhillah, S.H. M.H. selaku para advokat pada kantor advokat & konsultan hukum "SMY & Partners" yang beralamat di BTN Royal Zam Zam 2 Blok A Nomor 36 Desa Labuapi, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SMY/FH/Pdt.G/04/2024 tanggal 26 April 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya Nomor 175/SK-HK/2024/PN.PYA tanggal 29 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

SUPARDI, bertempat tinggal di Kuta 1, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Kuta, Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ida Bagus Wiratama, S.H. M.H. selaku advokat pada kantor hukum "Gandiwa Law Office (GLO)" yang beralamat di Jalan Bangau Nomor 5 Lantai 3 Hotel Bidari, Cakranegara, Kota Mataram berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 011/SK/Pdt.G.T/GLO/V/2024 tanggal 14 Mei 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya Nomor 157/SK-HK/2024/PN.PYA tanggal 15 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Dan

Halaman 1 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



RETNO KUSBANDINI, bertempat tinggal di jalan Gajah Mada Nomor 86
Leneng Praya, Kabupaten Lombok Lombok Tengah,
selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 30 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya melalui sistem informasi pengadilan (*e-court*) pada tanggal 02 Mei 2024 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya;

Menimbang, bahwa gugatan yang telah dilakukan perbaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu sebagai berikut:

A. TENTANG PARA PIHAK

1. Bahwa penggugat adalah pemberi Modal yang berwarga negara Australia yang telah memberikan modal pada pengembangan usaha Tergugat yaitu FAMILY CAFÉ yang bergerak dibidang café dan akomodasi perhotelan agar menjadi bisnis yang bertaraf Internasional yang mana dalam Usaha tersebut diatas Penggugat mendapatkan keuntungan sebesar 40 % dari pendapatan;
2. Bahwa Tergugat adalah pemilik 60% (enam puluh persen) saham pada usaha FAMILY CAFÉ berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 33 antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa Turut Tergugat adalah Notaris yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;

B. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat merupakan pemilik dua bidang tanah dengan data sebagai berikut :

Halaman 2 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Milik No. 591/Kuta dengan surat Ukur No. 31/Kuta/1999 tertanggal 24 April 1999 seluas 600 M² atas nama Supardi;
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 769/Kuta dengan surat Ukur NO. 334/Kuta/2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 M² atas nama Supardi;
2. Bahwa pada tahun 2011 di atas tanah yang kami telah diuraikan diatas, telah berdiri Kafe yang diberi nama : FAMILY CAFE, yang mana sekarang cafe tersebut telah berubah menjadi hotel dan restoran, yang dalam perubahan Pembangunan FAMILY CAFÉ dan fasilitas lainnya adalah uang milik Penggugat.
 3. Bahwa tahun 2011 Penggugat membutuhkan dana tambahan untuk mengembangkan usaha penginapan FAMILY CAFÉ dengan menambahkan fasilitas-fasilitas lain seperti Bar, Restaurant, Kolam renang serta fasilitas lainnya yang menunjang agar penginapan FAMILY CAFE layak dan dapat menjadi penginapan yang bertaraf internasional dan nyaman untuk para wisatawan yang datang menginap di FAMILY CAFÉ.
 4. Bahwa pada tahun 2011 Tergugat mengajak Penggugat untuk bergabung dalam hal mengembangkan usaha hotel yang bernama family cafe dalam hal ini Penggugat sebagai pemodal dalam mengembangkan usaha yang di bangun diatas tanah milik Tergugat, diatas dua (2) bidang objek tanah milik Tergugat sebagai objek perjanjian dalam perjanjian antara Pengugat dengan Tergugat, dengan Akta perjanjian Kerja Sama No.33 yang dibuat di Notaris Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB.
 5. Bahwa Penggugat merupakan satu-satunya pemilik modal yang mengembangkan usaha penginapan FAMILY CAFÉ sesuai dengan rencana dari Tergugat, karena Tergugat membutuhkan segera uang tersebut, Penggugat pun mengirimkan uang dengan cara ditransfer melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan nomor rekening 2690169030 atas nama penerima Supardi atau Tergugat secara bertahap walaupun pada saat pengiriman uang oleh Penggugat belum menandatangani suatu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan kerjasama tersebut.
 6. Bahwa adapun detail pengiriman uang dari Penggugat kepada Tergugat akan diuraikan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa tanggal 26 Oktober 2011 Penggugat mentransfer uang kepada Tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar AUD 100.000 (seratus ribu Australian Dollar) jika di konversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1=Rp.10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransferkan penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
2. Bahwa tanggal 14 Desember 2011 penggugat mentransfer uang kepada tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar AUD 100.000 (seratus ribu Australia Dollar) jika dikonversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1 =Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransfer penggugat kepada tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
3. Bahwa tanggal 20 April 2012 Penggugat mentransfer uang kepada tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar "AUD 1800 (Seribu Delapan Ratus Australia Dollar) jika dikonversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1 = Rp.10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransfer penggugat kepada tergugat sebesar Rp. 18.000.000 (Delapan Belas Juta) dan di transfer dalam 12 kali transfer dengan total sekali transfer Rp.1.500.000.
4. Bahwa tanggal 30 April 2012 Penggugat mentransfer uang kepada tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar AUD 10.000 (Sepuluh Ribut Australia Dollar) jika dikonversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1 =Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransfer penggugat kepada tergugat sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah).
5. Bahwa tanggal 25 Mei 2012 penggugat mentransfer uang kepada tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar AUD 2.250 (Dua Ribu Dua Ratus Lima Puluh Australia Dollar) jika dikonversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1 =Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransfer penggugat kepada tergugat sebesar Rp. 22.500.000 (satu miliar rupiah) dan di transfer dalam 9 kali transfer.

Halaman 4 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya

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)



6. Bahwa tanggal 01 Juni 2012 penggugat mentransfer uang kepada tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar AUD 100.000 (seratus ribu Australia Dollar) jika dikonversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1 =Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransfer penggugat kepada tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).

7. Bahwa tanggal 05 September 2012 Penggugat mentransferkan uang kepada tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar AUD 15.000 (lima belas ribu Australia dollar) jika dikonversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1 =Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransferkan kepada Tergugat sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

8. Bahwa tanggal 24 September 2012 penggugat mentransferkan uang kepada Tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar AUD 18.000 (delapan belas ribu Australia dollar) jika dikonversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1 =Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransferkan kepada Tergugat sebesar Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah).

9. Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2012 Penggugat mentransferkan uang kepada Tergugat sebesar AUD 3000,00 jika dikonversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1 =Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransferkan kepada Tergugat sebesar Rp.30.000.000 (tiga puluh juta Rupiah).

10. Bahwa dari apa yang kami uraikan diatas akan kami perjelas lagi melalui tabel sebagai berikut :

TABEL : I

No	Tanggal Pengiriman	No Rek.	AUD	IDR	Total
1.	26 Oktober 2011	2690169030 (BCA)	100.000	10.000	Rp.1.000.000.000
2.	14 Desember 2011	2690169030 (BCA)	100.000	10.000	Rp.1.000.000.000
3.	20 April 2012	2690169030	1.800	10.000	Rp.18.000.000

Halaman 5 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



		(BCA)			
4.	30 April 2012	2690169030 (BCA)	10.000	10.000	Rp. 100.000.000
5.	25 Mei 2012	2690169030 (BCA)	2.250	10.000	Rp. 22.500.000
6.	01 Juni 2012	2690169030 (BCA)	100.000	10.000	Rp.1.000.000.000
7.	05 September 2012	2690169030 (BCA)	15.000	10.000	Rp. 150.000.000
8.	24 September 2012	2690169030 (BCA)	18.000	10.000	Rp.180.000.000
9.	18 Oktober 2012	2690169030 (BCA)	3000	10.000	Rp.30.000.000
Bahwa total transferan uang dari Penggugat Kepada Tergugat untuk investasi Family Café			AUD.350.050		RP. 3.500.500.000

C. Tentang perjanjian kerja sama.

7. Bahwa adapun kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat telah dituangkan dalam bentuk akta otentik yaitu akta perjanjian No. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di kantor Turut Tergugat;

8. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2012 Penggugat dan Tergugat mendatangi kantor Turut Tergugat untuk membuat perjanjian Kerjasama tersebut dibuat dalam bentuk akta otentik sehingga terbitlah **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 33** terkait dengan usaha penginapan FAMILY CAFÉ Dimana tergugat ingin memperluas serta menambah fasilitas-fasilitas pendukung seperti Bar, Restaurant, Swimming Pool dan sarana penunjang lainnya agar nantinya menjadi Penginapan yang layak dan bertaraf Internasional;

9. Bahwa sesuai dengan pasal dua (2) dalam akta perjanjian kerjasama No. 33 perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di kantor Turut Tergugat yang mana bunyinya sebagai berikut :

PASAL 2

“ Pihak pertama (tergugat) dan pihak kedua (penggugat) telah setuju bahwa pihak kedua akan menyerahkan uang sebesar AUD 350.000 (tiga

Halaman 6 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



ratus lima puluh ribu dolar Australia) dikalkulasikan di dalam rupiah AUD 1. (persatu Dollar Australia) adalah setara dengan RP.10.000 (sepuluh ribu rupiah)”

10. Bahwa total transferan uang milik penggugat sebesar AUD.350.050, (tiga ratus lima puluh ribu lima puluh Dolar Australia) atau jika dikonversi dengan Rupiah sebesar Rp3.500.500.000,00 (Tiga Miliar Lima Ratus Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) namun yang tertulis dalam akta digenapkan menjadi 3.500.000.000 (Tiga Miliar Lima Ratus Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).-

11. Bahwa Penggugat telah mentrasfer sebesar Rp. 60.000.000 (Enam puluh juta rupiah) dalam dua kali transfer kepada pihak ketiga yang bernama **NI MADE TOYA** yang mengurus pembuatan ijin Family Cafe dengan maksud untuk memenuhi pasal 8 dalam Akta Perjanjian No. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 yang mana bunyinya sebagai berikut :

IJIN-IJIN

PASAL 8

Pihak kedua (penggugat) dan pihak pertama (tergugat) akan menjalankan akomodasi (penginapan bisnis bagi wisatawan, bar dan restoran, dan fasilitas pendukung lainnya) atau jenis usaha yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, dan dalam mendukung dan menjalankan usaha tersebut, para pihak harus menyusun perolehan izin berhubungan dengan bisnis seperti yang akan dioperasikan pada objek perjanjian sampai berakhirnya masa perjanjian ini. biaya tersebut untuk memperoleh izin dibebankan kepada pihak kedua.

12. Bahwa pihak ketiga telah menerima uang sebesar AUD 6000 atau jika dikonversikan kedalam rupiah sebesar Rp. 60.000. 000.00 (Enam puluh juta rupiah) dari pihak kedua atau Penggugat untuk membuat Perizinan Family Cafe, sesuai apa yang diuraikan dalam pasal 8 dalam perjanjian kerja sama yaitu akta no. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 namun menurut pihak ketiga Tergugat tidak memberikan dokumen-dokumen persyaratan untuk Pembuatan Perizinan dengan dalil bahwa yang mengurus harus langsung Tergugat.

13. Bahwa dari nominal yang tertulis dalam akta perjanjian kerjasama No. 33 oleh penggugat sebesar RP.3.500.000.000, (tiga miliar lima ratus juta rupiah), para pihak telah sepakat pembagian keuntungan dari bisnis Family cafe, Penggugat akan mendapatkan 40 % dari keuntungan setiap bulannya dan Tergugat mendapatkan 60% dari keuntungan setiap

Halaman 7 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



bulannya sebagaimana yang telah dituangkan dalam pasal 5 Akta perjanjian No. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 adalah sebagai berikut :

PASAL 5

PEMBAGIAN KEUNTUNGAN

Pihak pertama dan Pihak kedua sepakat bahwa pembagian keuntungan dengan ketentuan sebagai berikut :

- 60% (enam puluh persen) untuk Pihak Pertama (tergugat)
- 40% (empat puluh persen) untuk Pihak Kedua (penggugat)

Pembagian keuntungan akan dibagikan dan dihitung setiap akhir bulan berjalan.

Pihak Pertama menjamin bahwa modal pihak kedua sebesar Rp.3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dapat kembali paling lambat selama 5 (lima) tahun dari jumlah keuntungan 40% (empat puluh persen) yang merupakan bagian pihak kedua. Jika ternyata modal sebesar Rp.3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) pihak kedua tidak dapat kembali dalam jangka waktu 5 (lima) tahun maka kedua belah pihak sepakat bahwa kerja sama ini akan diperpanjang selama 5 (lima) tahun sehingga akan berakhir pada tanggal dua puluh enam juli dua ribu tiga puluh dua (26-07-2032).

14. Bahwa dari apa yang telah diuraikan dalam pasal 5 dalam Akta perjanjian kerja sama No. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 pihak kedua dalam hal ini Penggugat tidak pernah mendapatkan/menerima keuntungan dari usaha FAMILY CAFE sejak ditandatangani akta perjanjian kerja sama nomor 33 tertanggal 23 Agustus 2012 di kantor Turut Tergugat;

15. Bahwa Tergugatpun telah melanggar pasal 4 dalam perjanjian kerja sama yang mana penginapan Family Cafe akan dikelola oleh pihak ketiga tetapi pada faktanya Family Cafe di kelola oleh Tergugat sendiri hal tersebut tidak sesuai dengan apa yang dinyatakan dalam akta perjanjian kerja sama nomor 33 dalam pasal 4 tentang pengelolaan yang bunyinya sebagai berikut :

PENGELOLAAN

PASAL 4

Pihak pertama dan pihak kedua sepakat akan menyerahkan pengelolaan kerja sama ini kepada pihak ketiga.

16. Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas bahwa pihak pertama (Tergugat) telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) atas perjanjian kerja



sama yang telah disepakati bersama dan sudah dituangkan dalam bentuk akta otentik diantaranya:

- a. Bahwa Pihak pertama telah melanggar sebagaimana dalam pasal 4 yang menyatakan bahwa pengelolaan kerja sama ini diserahkan dan dikelola kepada pihak ketiga;
- b. Bahwa tergugat telah melakukan ingkar janji sesuai apa yang telah diuraikan dalam pasal 8 dalam perjanjian kerja sama No. 33 yaitu tidak memberikan dokumen kepada pihak ketiga untuk pembuatan izin Family Cafe sementara penggugat telah menyerahkan uang sebesar RP. 60.000.000 (enam puluh juta) kepada pihak ketiga untuk mengurus perizinan Family Cafe tersebut;
- c. Bahwa Tergugat tidak memberikan hak dari Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam akta nomor 33 tentang kerja sama, yaitu keuntungan dengan nominal 40 % dari keuntungan setiap bulan sejak perjanjian ditandatangani;
- d. Bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji pada pasal 5 dalam perjanjian kerja sama yang mana Tergugat berjanji bahwa modal dari Penggugat dapat dikembalikan dalam jangka waktu 5 tahun sejak penandatanganan perjanjian kerjasama No.33 tertanggal 23 Agustus 2012 namun pada kenyataannya Tergugat tidak pernah menyerahkan uang kepada Penggugat.

17. Bahwa sangat jelas Tergugat telah melakukan ingkar janji dan tidak melaksanakan prestasinya sesuai apa yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian No. 33 tertanggal 23 Agustus 2012, menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut (*Ibrahim, 2004*):

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

a. Tentang Pendapatan Family CAFE dan Pembagian keuntungan Penggugat 40 % dan Tergugat 60 % Untuk Periode Tahun 2013 Atas Laporan Tergugat.



18. Bahwa dari tahun 2013 sampai 2018 Tergugat pernah membuat laporan namun uangnya tidak pernah diberikan kepada Penggugat sementara aktivitas dari penginapan FAMILY CAFE terus berjalan dan mendapatkan pemasukan dalam setiap bulannya, ada pun laporan dari Tergugat akan diuraikan seperti pada tabel berikut :

TABEL 2013

No	Bulan/2013	Total pendapatan Family Cafe/ 2013	Pendapatan Tergugat 60%	Pendapatan Penggugat 40 %
1.	September	Rp. 111.937.000	Rp. 67.162.200	Rp. 44.774.800
2.	Oktober	Rp. 125.250.000	RP. 75.150.000	Rp. 50.100.000
3.	November	Rp. 87.874.000	Rp. 57.724.000	Rp. 35.149.600
4.	Desember	Rp.18.000.000	Rp.10.800.000	Rp.7.200.000
	TOTAL	Rp. 343.061.000	Rp.210.836.200	Rp.137.224.400

19. Bahwa apa yang kami uraikan dalam tabel 2013 diatas merupakan hasil laporan dari Tergugat kepada Penggugat atas pendapatan atau keuntungan bersih dari Family Cafe untuk periode tahun 2013 yaitu sebesar RP. 343.061.000 (tiga ratus empat puluh tiga juta enam puluh satu ribu rupiah).

20. Bahwa dalam laporan Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2013, total keuntungan milik penggugat dari pembagian keuntungan milik penggugat senilai 40% yaitu sebesar Rp.137.224.400 (seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus dua puluh empat ribu empat ratus rupiah) yang mana nominal tersebut yang harus diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat.

21. Bahwa sampai diajukan gugatan ini kehadiran yang mulia Majelis Hakim penggugat belum menerima sepeserpun dari keuntungan atas penghasilan usaha bersama dengan tergugat yaitu Family Cafe.

b. Tentang Pendapatan Family CAFE dan Pembagian keuntungan Penggugat 40 % dan Tergugat 60 % untuk periode tahun 2014

TABEL 2014.

Nama Bulan/Tahun 2014	Total pendapatan Family Cafe/ 2014	60% dari total keuntungan Tergugat setiap bulan	40% dari Total keuntungan penggugat setiap bulan
Januari	Rp. 105.500.000	Rp.63.300.000	Rp. 42.200.000
Februari	Rp. 80.000.000	Rp.48.000.000	Rp. 32.000.000

Halaman 10 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Maret	Rp. 80.000.000	Rp.82.860.000	Rp. 55.240.000
April	Rp. 138.100.000	Rp.100.920.000	Rp. 67.280.000
Mei	Rp. 168.200.000	Rp.95.776.759	Rp. 63.851.173
Juni	Rp.159.627.93	Rp.80.517.535	Rp. 53.678.356
Juli	Rp. 134.195.892	Rp.94.825.830	Rp. 63.217.220
Agustus	Rp. 158.043.051	Rp.167.758.760	Rp. 111.839.173
September	Rp. 279.597.934	Rp.92.665.810	Rp. 61.777.207
Oktober	Rp. 154.443.018	Rp.83.245.317	Rp. 55.496.878
November	Rp. 138.742.195	Rp.54.000.000	Rp. 7.269.000
Desember	Rp. 104.413.186	Rp.39.600.000	Rp. 26.000.000
Total	Rp.1.700.863.206	Rp. 1.003.470.011	Rp. 639.849.000

22. Bahwa apa yang kami uraikan dalam tabel 2014 diatas merupakan hasil laporan dari Tergugat kepada Penggugat atas pendapatan Family Cafe untuk periode tahun 2014. yaitu Rp.1.700.863.206 (satu miliar tujuh ratus delapan puluh enam puluh tiga juta dua ratus enam juta rupiah).

23. Bahwa dalam laporan Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2014, total keuntungan milik Penggugat dari pembagian keuntungan 40 % milik penggugat, yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 639.849.000 (enam ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) dan uang tersebut belum diterima oleh Penggugat sampai diajukan Gugatan a quo.

c. Tentang Pendapatan Family CAFE dan Pembagian keuntungan Penggugat 40 % dan Tergugat 60 % untuk periode tahun 2015.

TABEL 2015

Nama bulan / tahun 2015	Total pemasukan perusahaan	60% dari total keuntungan Tergugat setiap bulan	40% dari Total keuntungan penggugat setiap bulan
Januari	Rp. 127.000.000	Rp.76.200.000	Rp. 50.800.000
Februari	Rp. 56.500.000	Rp.33.900.000	Rp. 22.600.000
Maret	Rp. 58.000.000	Rp.34.800.000	Rp. 23.200.000



April	Rp. 75.800.000	Rp.45.480.000	Rp. 30.320.000
Mei	Rp. 75.500.000	Rp.45.300.000	Rp. 30.200.000
Juni	Rp.102.850.000	Rp.61.710.000	Rp. 41.140.000
Juli	Rp. 110.800.000	Rp.66.480.000	Rp. 44.320.000
Agustus	Rp. 169.000.000	Rp.101.400.000	Rp. 67.600.000
September	Rp. 117.850.000	Rp.70.710.000	Rp. 47.140.000
Oktober	Rp. 120.000.000	Rp.48.000.000	Rp. 48.000.000
November	Rp.39.350.000	Rp.15.740.000	Rp. 15.740.000
Desember	Rp. 47.000.000	Rp.18.800.000	Rp. 18.800.000
Total	Rp. 1.099.650.000	Rp. 619.520.000	Rp. 480.130.000

24. Bahwa apa yang kami uraikan dalam tabel 2015 diatas merupakan hasil laporan dari Tergugat kepada Penggugat atas pendapatan Family Cafe untuk periode tahun 2015 dengan total keuntungan bersih yaitu Rp. 1.099.650.000 (satu miliar sembilan puluh sembilan ribu enam ratus lima puluh ribu rupiah).

25. Bahwa dalam laporan Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2015, total keuntungan milik Penggugat dari pembagian keuntungan 40 % milik penggugat, yang harus Dibayar oleh tergugat sebesar Rp. **480.130.000** (empat ratus delapan puluh juta seratus tiga puluh ribu rupiah).

d. Tentang Pendapatan Family CAFE dan Pembagian keuntungan Penggugat 40 % dan Tergugat 60 % untuk periode tahun 2016

TABEL 2016

Nama bulan / tahun 2016	Total pemasukan perusahaan	60% dari total keuntungan Tergugat setiap bulan	40% dari Total keuntungan penggugat setiap bulan
Januari	Rp. 65.000.000	Rp.39.000.000	Rp. 26.000.000
Februari	Rp. 81.450.000	Rp.48.870.000	Rp. 32.580.000
Maret	Rp. 61.000.000	Rp.36.600.000	Rp. 24.400.000
April	Rp. 30.492.000	Rp.18.295.000	Rp. 12.196.700
Mei	Rp. 86.481.000	Rp.51.888.600	Rp. 34.592.400
Juni	Rp. 5.000.000	Rp.3.000.000	Rp. 2.000.000
Juli	Rp. 100.000.000	Rp.60.000.000	Rp. 40.000.000
Agustus	Rp. 127.831.573	Rp.76.698.943	Rp. 51.132.630



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September	Rp. 99.689.724	Rp.59.813.834	Rp. 39.875.890
Oktober	Rp. 104.922.306	Rp.62.953.383	Rp. 41.968.922
November	Rp.74.035.556	Rp.44.421.333	Rp. 29.614.222
Desember	Rp.86.772.725	Rp.52.063.635	Rp. 34.709.090
Total	Rp. 922.674.884	Rp.553.604.728	Rp. 369.069.854

26. Bahwa apa yang kami uraikan dalam tabel tahun 2016 diatas merupakan hasil laporan dari Tergugat kepada Penggugat atas pendapatan Family Cafe untuk periode tahun 2016. yaitu Rp. 922.674.884 (sembilan ratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah).

27. Bahwa dalam laporan tergugat kepada penggugat pada tahun 2016, total keuntungan milik penggugat dari pembagian keuntungan 40 % milik penggugat, yang harus dibayar oleh tergugat sebesar Rp. **369.069.854** (tiga ratus enam puluh sembilan juta enam puluh sembilan ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah);

e. Tentang Pendapatan Family CAFE dan Pembagian keuntungan Penggugat 40 % dan Tergugat 60 % untuk periode tahun 2017.

TABEL 2017

Nama bulan / tahun 2017	Total pemasukan perusahaan	60% dari total keuntungan Tergugat setiap bulan	40% dari Total keuntungan penggugat setiap bulan
Januari	Rp. 57.800.000	Rp.34.680.000	Rp. 23.120.000
Februari	Rp. 47.900.000	Rp.28.740.000	Rp. 19.160.000
Maret	Rp. 71.341.205	Rp.42.804.723	Rp. 28.536.482
April	Rp. 59.167.480	Rp.35.500.488	Rp. 23.666.992
Mei	Rp. 74.224.110	Rp.44.534.466	Rp. 29.689.644
Juni	Rp. 10.088.500	Rp.6.053.100	Rp. 4.035.400
Juli	Rp. 90.902.000	Rp.54.541.200	Rp. 36.360.800
Agustus	Rp. 139.784.000	Rp.83.870.400	Rp. 55.913.600
September	Rp. 71.048.800	Rp.42.629.280	Rp. 28.419.520
Oktober	Rp. 87.590.560	Rp.52.554.336	Rp.35.036.224
November-Desember	Rp.136.120.676	Rp.81.672.405	Rp.54.448.270
Total	Rp. 845.967.331	Rp.507.580.398	Rp. 338.386.932



28. Bahwa apa yang kami uraikan dalam tabel 2017 diatas merupakan hasil laporan dari Tergugat kepada penggugat atas pendapatan Family Cafe untuk periode tahun 2017 dengan besarnya keuntungan bersih yaitu Rp. 845.967.331 (delapan ratus empat puluh lima juta sembilan ratus enam puluh tujuh tiga ratus tiga puluh satu rupiah).

29. Bahwa dalam laporan tergugat kepada penggugat pada tahun 2017, total keuntungan milik penggugat dari pembagian keuntungan 40 % milik penggugat, yang harus dibayar oleh tergugat sebesar Rp. 338.386.932 (tiga ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah);

f. **Tentang Pendapatan Family CAFE dan Pembagian keuntungan Penggugat 40 % dan Tergugat 60 % untuk periode tahun 2018.**

TABEL 2018

Nama bulan / tahun 2018	Total pemasukan perusahaan	60% dari total keuntungan Tergugat setiap bulan	40% dari Total keuntungan penggugat setiap bulan
Januari	Rp. 127.712.000	Rp.76.627.200	Rp. 51.084.800
Februari			
Maret	Rp. 85.048.500	Rp.51.029.500	Rp. 34.019.400
April	Rp. 106.444.000	Rp.63.866.400	Rp. 42.577.600
Total	Rp. 319.204.500	Rp.191.523.100	Rp. 127.681.800

30. Bahwa apa yang kami uraikan pada tabel 2018 merupakan hasil laporan Tergugat kepada Penggugat atas besaran keuntungan bersih dari penginapan FAMILY CAFE terhitung dari bulan Januari sampai April tahun 2018 sebesar Rp. 319. 204.500 (tiga Ratus sembilan belas juta dua ratus empat ribu lima ratus rupiah);

31. Bahwa dalam laporan tergugat kepada penggugat pada tahun 2018 total keuntungan milik penggugat dari pembagian keuntungan sebesar 40% dari keuntungan setiap bulannya yang harus dibayarkan oleh tergugat sebesar Rp. 127.681.800 (seratus dua puluh tujuh juta enam ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus rupiah);

TABEL TOTAL KERUGIAN DARI PENGGUGAT, 2013- 2018.

No.	Tahun	Total pendapatan family cafe dari 2013 sampai April 2018	Nominal Keuntungan 40%
1	2013	Rp.343.061.000	Rp.137.224.400



2	2014	Rp.1.700.863.206	Rp.639.849.000
3	2015	Rp.1.099.650.000	Rp.409.660.000
4.	2016	Rp.922.674.884	Rp.369.069.953
5.	2017	Rp.845.967.331	Rp.265.076.940
6.	2018	Rp.319.204.500	Rp.127.681.800
	TOTAL	Rp.5.231.420.921	Rp.1.948.542.092

32. Bahwa total kerugian Penggugat sejak penandatanganan perjanjian kerja sama dalam akta No. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 sampai April tahun 2018 sebesar **Rp. 1.948.542.092 (satu miliar sembilan ratus empat puluh delapan juta lima ratus empat puluh dua ribu sembilan puluh dua rupiah).**

33. Bahwa apa yang telah diuraikan diatas adalah hasil dari laporan Tergugat kepada Penggugat namun Tergugat tidak pernah memberikan keuntungan yang menjadi hak dari Penggugat, hal tersebut terjadi sejak ditandatangani akta nomor 33 tentang perjanjian kerja sama sampai di ajukan gugatan *a quo* kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Praya.

34. Bahwa dari bulan Mei 2018 sampai di ajukan gugatan ini ke hadapan yang mulia yaitu April 2024 tergugat tidak pernah membuat laporan keuangan tentang pendapatan Family cafe.

35. Bahwa atas Tergugat tidak pernah membuat laporan atas pendapatan family cafe, dari bulan Mei 2018 sampai bulan April 2024, maka oleh karenanya kami menguraikan sebagai berikut :

a. Bahwa untuk pendapatan dari September 2013 sampai Mei 2018, total pendapatan perusahaan Famili cafe sebesar Rp.5.231.420.921 (lima miliar dua ratus tiga puluh satu juta empat ratus dua puluh ribu sembilan ratus dua puluh satu rupiah).

b. Bahwa total jenjang waktu dari tanggal 23 Agustus 2012 sampai bulan Mei tahun 2018 totalnya sebanyak 68 bulan, maka oleh karenanya jika penghasilan keseluruhan dari tanggal 23 Agustus 2012 sampai bulan Mei tahun 2018 sebesar Rp.5.231.420.921 dibagi 68 bulan = Rp. 76.932.660 (Tujuh puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu enam ratus enam puluh).

c. Bahwa berdasarkan uraian diatas untuk pendapatan perbulan family Cafe ditetapkan sebesar Rp. 76.932.660 (Tujuh puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu enam ratus enam puluh).

Halaman 15 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa jenjang waktu dari Mei 2018 sampai April 2024, jumlah bulan nya sebanyak 72 bulan.
- e. Bahwa untuk mengetahui pendapatan Family Cafe dari Mei 2018 sampai April 2024, ditetapkan sebesar Rp. 76.932.660 untuk perbulan di kali 72 (jumlah bulan = Rp. 5.539.151.520 (Lima miliar lima ratus tiga puluh sembilan juta seratus lima puluh satu ribu lima ratus dua puluh rupiah).
- f. Bahwa untuk mengetahui total pendapatan family cafe dari Mei 2018 sampai April 2024, sebesar Rp. 5.539.151.520 (Lima miliar lima ratus tiga puluh sembilan juta seratus lima puluh satu ribu lima ratus dua puluh rupiah).
- g. Bahwa untuk mengetahui keuntungan dari penggugat dari Mei 2018 sampai April 2024, yaitu 40 % dari Rp. 5.539.151.520 = Rp. 2.215.660.608 (dua miliar dua ratus lima belas juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus delapan rupiah).
- h. Bahwa total keuntungan dari penggugat dari Mei 2018 sampai April 2024 yaitu sebesar Rp. 2.215.660.608 (dua miliar dua ratus lima belas juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus delapan rupiah).
- i. Bahwa untuk lebih jelasnya kami akan menggambarkan pada tabel berikut:

TABEL :

MEI 2018 – APRIL 2024

No	Pendapatan Family Café dari Bulan Mei 2018 - April 2024	Keuntungan 60%, tergugat	Keuntungan 40%, Penggugat
1.	Rp. 5.539.151.520	Rp. 3.323.490.912	Rp. 2.215.660.608

36. Bahwa total kerugian penggugat dari 2013 - 2018 + Mei 2018 – April 2024 akan kami uraikan pada tabel berikut :

TABEL TOTAL KERUGIAN PENGGUGAT 2013 - 2018 + Mei 2018 - April 2024

No	TOTAL KERUGIAN KEUNTUNGAN PENGGUGAT 2013 -2018	TOTAL KERUGIAN KEUNTUNGAN PENGGUGAT MEI 2018 - April 2024	TOTAL KESELURUHAN KEUNTUNGAN KERUGIAN PENGGUGAT 2013-2024
1	Rp. 1. 948.542.092	Rp. 2.215.660.608	Rp. 4.164.202.700

37. Bahwa total kerugian keuntungan milik Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat dari September 2013 sampai April 2024 adalah sebesar Rp.



4.164.202.700 (empat miliar seratus enam puluh empat juta dua ratus dua ribu tujuh ratus rupiah).

38. Bahwa dengan Tergugat tidak memberikan keuntungan milik Penggugat sebesar 40 % dari September 2013 – April 2024, serta tidak menyerahkan pengelolaan kepada pihak ketiga yang telah disepakati bersama sesuai apa yang dinyatakan dalam perjanjian bersama No.33 tertanggal 23 Agustus 2012, atas kelalaian dari Tergugat maka sudah terpenuhinya unsur wanprestasi;

D. Tentang Ingkar Janji (wanprestasi)

39. Bahwa Wanprestasi merupakan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara Kreditur dan Debitur atau antara para pihak dalam perjanjian hal senada juga disampaikan oleh R. Subekti, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

40. Bahwa jika kita korelasikan dengan kasus a quo, pasal 5 akta perjanjian kerja sama No. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 secara garis besar berbunyi : penggugat akan mendapatkan keuntungan 40% serta Tergugat/Pihak Pertama dalam perjanjian kerja sama menjamin modal dari Penggugat/Pihak Kedua sebesar Rp. 3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dapat dikembalikan paling lama 5 tahun dari jumlah keuntungan 40% (empat puluh persen) yang merupakan milik pihak kedua, dalam hal ini Tergugat menjamin akan dikembalikan modal milik Penggugat selama lima (5) tahun sejak penanda tangan perjanjian kerja sama.

41. Bahwa dalam pasal 5 juga para pihak telah sepakat akan membagikan keuntungan dari bisnis bersama atau keuntungan akan dibagikan setiap akhir bulan berjalan.

40. Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas Tergugat telah mengabaikan pasal 5 dalam perjanjian kerja sama No. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 yang mana point adalah sebagai berikut:

Halaman 17 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



- a. Tidak pernah membagikan Keuntungan kepada Penggugat.
- b. Keuntungan 40 % milik Penggugat tidak pernah diberikan oleh Tergugat sejak penandatanganan perjanjian pada tahun 2012.
- c. Tergugat telah menggelapkan keuntungan milik Penggugat.

41. Bahwa Tergugat selalu menghindari dan tidak pernah mau ketemu dengan Penggugat untuk mengklarifikasi serta menyelesaikan masalah tersebut secara kekeluargaan.

42. Bahwa Penggugat sempat mengirimkan surat somasi kepada Tergugat untuk meminta hasil keuntungan dan laporan kelanjutan pembayaran keuntungan Perusahaan dan kondisi Perusahaan.

- Somasi pertama tertanggal, 20 Desember 2023
- Somasi kedua tertanggal, 27 Desember 2023
- Somasi ketiga tertanggal, 05 Januari 2024

43. Bahwa dari beberapa somasi tersebut tergugat sama sekali tidak membalas atau merespon dan tidak memiliki niat baik untuk menyelesaikan secara kekeluargaan, berdasarkan hal tersebut bahwa tergugat sah berdasarkan hukum Ingkar janji (Wanprestasi) karena tidak melaksanakan Prestasi yang sudah disepakati Bersama Para Pihak sebagaimana yang tertuang dalam *pasal 1234 KUHP*erdata, *Wanprestasi yaitu "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*.

Yang mana unsur-unsur dalam Ingkar Janji (wanprestasi) adalah sebagai berikut:

- Unsur adanya kesalahan, kelainan serta kesengajaan

Unsur ini sudah terpenuhi oleh tergugat yang Dimana tergugat sengaja untuk tidak membagikan keuntungan sesuai perjanjian kerja sama yaitu 40% setiap bulan dari pendapatan usaha penginapan FAMILY CAFÉ sebagaimana yang telah diuraikan atas padahal aktivitas perusahaan tetap berjalan terbukti dengan total pendapatan Perusahaan yang telah diuraikan diatas.

- Unsur adanya kerugian

Dalam hal ini dengan jelas sebagaimana yang diuraikan diatas bahwa akibat kesalahan, kelainan serta kesengajaan dari tergugat membuat



penggugat mengalami kerugian sebesar **Rp. 4.164.202.700** (empat miliar seratus enam puluh empat juta dua ratus dua ribu tujuh ratus rupiah).

● Unsur adanya sanksi

Bahwa Oleh karena kesalahan, kelalaian serta kesengajaan yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka Tergugat harus membayarkan total kerugian Penggugat tersebut.

44. Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya” dalam hal ini Tergugat tidak tunduk pada undang-undang yang sudah disahkan melalui akta nomor 33 tentang perjanjian kerjasama atas dasar kesepakatan Bersama, oleh karenanya Tergugat secara sah dan meyakinkan dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*)

45. Bahwa oleh karena situasi Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tidak harmonis lagi dan tidak dapat dilanjutkan kerja sama lagi sampai dengan masa berakhirnya perjanjian kerja sama akta nomor 33, karena telah merugikan Penggugat serta Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan perkara ini.

E. PETITUM.

Berdasarkan uraian Penggugat diatas memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa, serta memutuskan perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas perjanjian kerja sama dengan penggugat berdasarkan akta nomor 33 Tentang Perjanjian Kerja Sama;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa keuntungan mulai Bulan September 2013 sampai dengan bulan April 2024 sebesar **Rp. 4.164.202.700** (empat miliar seratus enam puluh empat juta dua ratus dua ribu tujuh ratus rupiah).
5. Menghukum Tergugat untuk membayar pengembalian berupa Modal sebesar Rp.3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) Penggugat secara tunai;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek perjanjian Sertifikat Hak Milik No. 591/Kuta dengan surat Ukur No. 31/ Kuta /1999 tertanggal 24 april 1999 seluas 600 M2 atas nama

Halaman 19 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Supardi serta Sertifikat Hak Milik No. 769/Kuta dengan surat Ukur No. 334/Kuta /2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 M2 atas nama Supardi, yang di atasnya berdiri Bangunan Family Café dan Fasilitas lainnya;-

7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan kemudian menyerahkan tanah milik Tergugat tersebut kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi);

8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.300.000 (tiga ratus ribu rupiah). Untuk setiap harinya atas keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan keputusan ini yakni dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul; Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*.)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan terhadap Turut Tergugat Konvensi telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut oleh Takwan, S.H. selaku Jurusita Pengganti sebagaimana risalah panggilan sidang Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya tanggal 07 Mei 2024 dan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya tanggal 17 Mei 2024, ternyata ketidakhadirannya tersebut disebabkan tanpa alasan yang sah, oleh karena itu dipandang menurut hukum Turut Tergugat Konvensi melepaskan haknya dalam membela kepentingannya di persidangan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Mohammad Kamil Ardiansyah, S.H. M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Praya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 03 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 20 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

Bahwa, setelah **TERGUGAT** membaca, mencermati, dan mengkaji surat gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 30 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Register Perkara Nomor : 37 / Pdt. G / 2024 / PN Pya tanggal 02 Mei 2024, yang telah diperbaiki oleh **PENGGUGAT** dalam agenda sidang perbaikan gugatan yang dilaksanakan pada tanggal 8 Juli 2024, maka perkenankalan **TERGUGAT** dengan segala kerendahan hati mengajukan **EKSEPSI, JAWABAN DAN REKONVENS** atas Gugatan **PENGGUGAT** tersebut dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

I. EKSEPSI :

1. EKSEPSI SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN ;

Bahwa, pada sidang pertama pada saat pemeriksaan Surat Kuasa Khusus **PENGGUGAT** yang diwakili oleh kuasanya mengajukan Surat Kuasa Khusus dengan identitas **PEMBERI KUASA** yang berbeda dengan identitas **PENGGUGAT** dalam surat gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 30 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Register Perkara Nomor : 37 / Pdt. G / 2024 / PN Pya tanggal 02 Mei 2024, yang telah diperbaiki oleh **PENGGUGAT** dalam agenda sidang perbaikan gugatan yang dilaksanakan pada tanggal 8 Juli 2024, selanjutnya identitas dari **PEMBERI KUASA** tersebut juga berbeda dengan identitas **PIHAK KEDUA** dalam Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, **perbedaan tersebut terlihat dari Nomor Paspor sebagai bukti identitas seseorang terlebih PENGGUGAT** seorang Warga Negara Asing (**WNA**) dari Negara Australia yang melakukan perbuatan dan tindakan hukum di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, yaitu sebagai berikut :

Halaman 21 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor paspor yang termuat dalam Surat Kuasa Khusus **PEMBERI KUASA** dalam kapasitasnya sebagai **PENGGUGAT** :

MICHAEL JAMES GROSSMAN dengan Nomor Paspor : **PB5543560**

- Nomor paspor yang termuat dalam surat gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 30 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Register Perkara Nomor : 37 / Pdt. G / 2024 / PN Pya tanggal 02 Mei 2024, yang telah diperbaiki oleh **PENGGUGAT** dalam agenda sidang perbaikan gugatan yang dilaksanakan pada tanggal 8 Juli 2024 :

MICHAEL JAMES GROSSMAN dengan Nomor Paspor : **N4009070**

- Nomor paspor yang termuat dalam Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB :

MICHAEL JAMES GROSSMAN dengan Nomor Paspor : **N4009070**

Alasan Hukumnya :

- Bahwa, Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh kuasa **PENGGUGAT** tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 1 Tahun 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994, yaitu dengan pengaturan persyaratan sebagai berikut : tidak menyatakan secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relative, **tidak menjelaskan identitas para pihak yang berperkara**, tidak menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta tidak mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa. Dalam perkara *A-Quo* surat kuasa tersebut **tidak menyertakan surat keterangan dari otoritas resmi** untuk dapat membuktikan hak dari **PEMBERI KUASA/PENGGUGAT** dengan nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** dengan Nomor Paspor : **PB5543560** untuk melakukan tindakan hukum mengajukan gugatan wanprestasi yang didasari oleh adanya Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** adanya hubungan hukum dengan

Halaman 22 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



TERGUGAT, fakta yang ada berbeda dalam akta tersebut justru menjelaskan hubungan hukum yang ada dengan seseorang yang bernama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** dengan Nomor Paspor : **N4009070**, hal tersebut juga diakui oleh **PENGGUGAT** dalam surat gugatannya yang menuliskan hubungan hukum **TERGUGAT** dengan identitas dengan nomor paspor **N4009070**, bukan dengan identitas dengan nomor paspor **PB5543560**;

- Bahwa, dengan adanya fakta diatas dengan demikian dapat dinyatakan surat kuasa tersebut dibuat oleh orang yang tidak berwenang untuk mengajukan gugatan dikarenakan **TERGUGAT** tidak pernah ada hubungan hukum dengan **seorang Warga Negara Asing (WNA) dari Negara Australia dengan Nomor Paspor : PB5543560**, hal tersebut didasari oleh Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, yang membuktikan adanya hubungan hukum **TERGUGAT** termuat dalam akta tersebut dengan **seorang Warga Negara Asing (WNA) dari Negara Australia dengan Nomor Paspor : N4009070**;

Bahwa, dengan dikemukakannya alasan sebagaimana diatas, selanjutnya memperhatikan fakta persidangan mengenai Surat Kuasa Khusus **PENGGUGAT** yang inkonsisten antara Nomor Paspor dalam Surat Kuasa dengan Nomor Paspor identitas **PENGGUGAT** dalam surat gugatannya, sehingga sudah sepatutnya **dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**;

2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA ;

Eksepsi yang diajukan oleh **TERGUGAT** bahwa **PENGGUGAT** tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai pihak dalam perkara ini "*Exception Non Legitimate Persona Standi in Judicio*" **PENGGUGAT** terkwalifikasi **ERROR IN PERSONA**;

Alasan Hukumnya :

Bahwa, dengan adanya fakta dalam Surat Kuasa Khusus **PEMBERI KUASA/PENGGUGAT** dengan nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** dengan Nomor Paspor : **PB5543560** untuk melakukan tindakan hukum mengajukan gugatan wanprestasi yang didasari oleh adanya Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang

Halaman 23 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



beralamat di jalan Gajah Mada No. 86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** adanya hubungan hukum dengan **TERGUGAT**, fakta yang ada berbeda dalam akta tersebut justru menjelaskan hubungan hukum yang ada dengan seseorang yang bernama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** dengan Nomor Paspor : **N4009070**, hal tersebut juga diakui oleh **PENGGUGAT** dalam surat gugatannya yang menuliskan hubungan hukum **TERGUGAT** dengan identitas dengan nomor paspor **N4009070**, bukan dengan identitas dengan nomor paspor **PB5543560**, dengan demikian dapat dinyatakan surat kuasa tersebut dibuat oleh orang yang tidak berwenang untuk mengajukan gugatan dikarenakan **TERGUGAT** tidak pernah ada hubungan hukum dengan **seorang Warga Negara Asing (WNA)** dari **Negara Australia** dengan Nomor Paspor : **PB5543560**, memperhatikan fakta persidangan mengenai Surat Kuasa Khusus **PENGGUGAT** yang inkonsisten antara Nomor Paspor dalam Surat Kuasa dengan Nomor Paspor identitas **PENGGUGAT** dalam surat gugatannya, dihubungkan dengan Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No. 86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa **PENGGUGAT** tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai pihak dalam perkara ini "**Exception Non Legitimate Persona Standi in Judicio**" sehingga sudah sepatutnya **dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**;

3. EKSEPSI GEMIS AANHOEDANIGHEID :

Eksepsi yang diajukan oleh **TERGUGAT** dalam hal **PENGGUGAT** tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara tersebut;

Alasan Hukumnya :

Bahwa, setelah **TERGUGAT** membaca, mencermati, dan mengkaji surat gugatan **PENGGUGAT** kemudian memperhatikan **Peraturan PerUndang-Undangan Republik Indonesia** dimana **PENGGUGAT MICHAEL JAMES GROSSMAN** yang berkewarganegaraan Australia datang ke Indonesia dengan menggunakan **Bebas Visa Kunjungan dalam rangka Wisata** sebagaimana yang tertera dalam paspor kewarganegaraan Australia No. Paspor : **N4009070** atas nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan bisnis adalah telah menyalahgunakan izin tinggal yang diberikan dimana **PENGGUGAT**

Halaman 24 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Sdr. **MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggalnya "**patut diduga keras**" telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 122 huruf a Undang-undang RI No.6 tahun 2011 tentang keimigrasian, yang unsur-unsur sebagai berikut :**

1. *Orang asing;*
2. *Unsur Dengan sengaja menyalahgunakan atau melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian ijin tinggal yang diberikan kepadanya;*

Bahwa, **PENGGUGAT Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** sebagai orang asing yang ingin melakukan kegiatan Penanaman Modal Asing di wilayah Indonesia diatur dalam **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal** dan **Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja** yang telah ditetapkan sebagai undang-undang. Bahwa, Penanam Modal Asing adalah perseorangan WNA, badan usaha asing, dan/atau pemerintah asing yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia, Sedangkan PMA sendiri adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh Penanam Modal Asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri, Bahwa fakta yang ada **PENGGUGAT Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** yang berkewarganegaraan Australia datang ke Indonesia dengan menggunakan **Bebas Visa Kunjungan dalam rangka Wisata** sebagaimana yang tertera dalam paspor kewarganegaraan Australia **No. Paspor : N4009070** atas nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan bisnis adalah telah menyalahgunakan izin tinggal yang diberikan dimana **PENGGUGAT Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggalnya "**patut diduga keras**" telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 122 huruf a Undang-undang RI No.6 tahun 2011 tentang keimigrasian ;**

Kekeliruan **PENGGUGAT** dalam menetapkan **TERGUGAT** sebagai pihak yang digugat (**GEMIS AANHOEDA NIGHEID**) tersebut, selaras dengan

Halaman 25 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



pendapat ahli hukum, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Gugatan, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" halaman 53, yang diantaranya menyatakan bahwa:

"... cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung *Error in Persona*".

Bahwa, dengan menyandarkan kepada beberapa pasal yang tercantum dalam Peraturan PerUndang-Undangan tersebut, dapat diketahui bahwa subjek hukum yang mempunyai hak dan kapasitas hukum untuk melakukan tindakan keperdataan sebagaimana dilakukan oleh **PENGGUGAT** diatur oleh Peraturan PerUndang-Undangan Negara Republik Indonesia. Oleh karena **PENGGUGAT** telah lalai memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan, yaitu mengabaikan prinsip "**Legitima persona standi in judicio**", maka sangat beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* menyatakan bahwa gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);

4. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM / EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ;

Eksepsi yang diajukan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** dalam hal para pihak yang diajukan sebagai Tergugat tidak lengkap, karena masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai para pihak dalam perkara *A-Quo* yang harus dimasukkan, sehingga persoalan dapat diselesaikan secara tuntas.

Alasan Hukumnya :

Bahwa, setelah **TERGUGAT** membaca, mencermati, dan mengkaji surat gugatan **PENGGUGAT** kemudian memperhatikan posita gugatannya **PENGGUGAT TENTANG POKOK PERKARA**, yaitu sebagai berikut :

- posita angka 1 (satu) halaman 3 surat gugatan **PENGGUGAT**
Bahwa Tergugat merupakan pemilik dua bidang tanah dengan data sebagai berikut:



- a. *Sertifikat Hak Milik No. 591/Kuta dengan surat Ukur No. 31/ Kuta /1999 tertanggal 24 April 1999 seluas 600 M2 atas nama Supardi.*
 - b. *Sertifikat Hak Milik No. 769/Kuta dengan surat Ukur NO. 334/ Kuta /2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 M2 atas nama Supardi.*
- **Petitium angka 6 (enam) dan & 7 (tujuh)** yang diminta agar dikabulkan oleh Hakim pada halaman 22 (Dupuluh Dua) surat gugatan **PENGGUGAT**
6. *Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek perjanjian **Sertifikat Hak Milik No. 591/Kuta** dengan surat Ukur No. 31/ Kuta /1999 tertanggal 24 april 1999 seluas 600 M2 atas nama Supardi serta **Sertifikat Hak Milik No. 769/Kuta** dengan surat Ukur No. 334/ Kuta / 2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 M2 atas nama Supardi, yang diatasnya berdiri Bangunan Family Café dan Fasilitas lainnya;-*
 7. *Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan kemudian menyerahkan tanah milik Tergugat tersebut kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi);*

Bahwa, objek yang diminta / disengketakan / diperebutkan oleh **PENGGUGAT** sebagaimana termuat dalam **Petitium angka 6 (enam) dan & 7 (tujuh)** diatas merupakan **HARTA "BERSAMA / GONO GINI"** antara **TERGUGAT** dengan Istrinya yang bernama **RUSNAWATI** sebagai sepasang suami isteri sah yang **menikah pada hari Senin tanggal 28 Juni 1999** dan telah dicatatkan di Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah sebagaimana dengan adanya bukti surat **Kutipan Akta Nikah Nomor: 212/31/VII/1999, tanggal 28 Juni 1999**, Bahwa, obyek sebagaimana disebutkan diatas tersebut berdasarkan **Pasal 35 dan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan**, harta yang diperoleh oleh suami dan istri selama perkawinan mereka menjadi harta bersama dan mengenai tindakan atas harta bersama tersebut harus dengan persetujuan kedua belah pihak (suami dan istri), dimana kedua objek tersebut timbul atau

Halaman 27 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



didapat atas jerih payah dari hasil perkawinan antara **TERGUGAT** dengan Istrinya yang bernama **RUSNAWATI**, hal tersebut terlihat dari perolehan jual beli atas dua bidang tanah tersebut yaitu :

- Sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor : 591**, Letak Tanah : Desa Kuta, Kec. Pujut, Kab. Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, diterbitkan pada Tanggal 1 Mei 1999, Berdasarkan Surat Ukur Nomor : 31/ Kuta / 1999 tertanggal 24 April 1999, dengan luas 600 M² (Enam Ratus Meter Persegi), tercatat atas nama **SUPARDI**, NIB : 23.02.02.02.00031, tanah tersebut diperoleh berdasarkan Akta Jual beli Nomor : 125/1999 pada tanggal **20 Oktober 1999** dihadapan PPAT atas Nama **ABDUL AZIS SALEMAN, SH** ; Sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor : 769**, Letak Tanah : Desa Kuta, Kec. Pujut, Kab. Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, diterbitkan pada Tanggal 7 Desember 2004, Berdasarkan Surat Ukur Nomor : 334/ Kuta /2004 tertanggal 09 November 2004, dengan luas 700 M² (Tujuh Ratus Meter Persegi), tercatat atas nama **SUPARDI** , NIB : 23.02.02.02.00346, tanah tersebut diperoleh berdasarkan Akta Jual beli Nomor : 311/2004 pada tanggal **17 Desember 2004** dihadapan PPAT atas Nama **ABDUL AZIS SALEMAN, SH** ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, seharusnya Gugatan **PENGGUGAT** menarik istri **TERGUGAT** yang bernama **RUSNAWATI** dikarenakan atas dua bidang tanah yang diminta oleh **PENGGUGAT** merupakan **HARTA BERSAMA / GONO GINI** tanpa menariknya sebagai pihak, baik sebagai pihak **TERGUGAT** atau **TURUT TERGUGAT** dalam perkara *A-Quo* maka dengan demikian membuktikan gugatan **PENGGUGAT** menjadi tidak lengkap ;

Bahwa, berdasarkan fakta peristiwa dan fakta hukum atas **HARTA BERSAMA / GONO GINI** antara **TERGUGAT** dengan Istrinya yang bernama **RUSNAWATI** tersebut untuk selanjutnya dalam kondisi memperjuangkan dan untuk mensehatkan usaha dengan nama **FAMILY CAFE** telah mengajukan pinjaman di PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka (BANK BRI) sebagaimana diterangkan dalam bukti surat yaitu sebagai berikut :

Halaman 28 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Salinan Akta Surat Perjanjian Kredit Nomor : 41, tanggal 30 Januari 2014, dibuat dihadapan Notaris dan PPAT DEWI LESTARI GOENARDI, S.H. yang beralamat Kantor di Jl. Jendral Sudirman No. 88 Praya, Lombok Tengah, antara **PIHAK PERTAMA** sebagai Debitur : **PENGGUGAT INTERVENSI** dengan **TERGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT-2 INTERVENSI**, dan **PIHAK KEDUA** sebagai KREDITUR : **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka (BANK BRI)**, pada intinya pada perjanjian tersebut menyatakan untuk kepentingan PENGAMBIL KREDIT, maka BANK menyediakan fasilitas Kredit Investasi senilai Rp. 600.000.000,- (enamratus juta rupiah), angsuran pokok bulan Ke-1 sampai dengan bulan ke 60 masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), fasilitas kredit tersebut dipergunakan untuk memperluas aset usaha Cafe, Restoran dan Home Stay, guna menjamin pembayaran maka sebagai jaminan hutang yaitu dua bidang tanah sebagaimana disebutkan pada posita angka 3 (tiga) yaitu pada angka **3.1). SHM No. 591/KUTA** dengan surat ukur No. 31/Kuta/1999 tertanggal 24 April 1999, seluas 600 m2, tercatat atas nama SUPARDI ; **3.2). SHM No. 769/Kuta** dengan surat ukur No. 334/Kuta/2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 m2 atas nama SUPARDI, dengan demikian diatas tanah yang berdiri bangunan tempat usaha dengan nama **FAMILY CAFE** tersebut terikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") ;
- Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 21, tanggal 21 Januari 2015, dibuat dihadapan Notaris dan PPAT DEWI LESTARI GOENARDI, S.H. yang beralamat Kantor di Jl. Jendral Sudirman No. 88 Praya, Lombok Tengah, antara **PIHAK PERTAMA** sebagai Debitur : **PENGGUGAT INTERVENSI** dengan **TERGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT-2 INTERVENSI**, dan **PIHAK KEDUA** sebagai KREDITUR : **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka (BANK BRI)**, pada intinya pada perjanjian tersebut menyatakan untuk kepentingan PENGAMBIL KREDIT, maka BANK menyediakan fasilitas Kredit Investasi senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), angsuran pokok setiap 6 (enam) bulan sekali masing-masing sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), fasilitas kredit tersebut dipergunakan untuk menyelesaikan Investasi Bangunan Home Stay, guna menjamin pembayaran maka sebagai

Halaman 29 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



jaminan hutang yaitu dua bidang tanah sebagaimana disebutkan pada posita angka 3 (tiga) yaitu pada angka **3.1). SHM No. 591/KUTA** dengan surat ukur No. 31/Kuta/1999 tertanggal 24 April 1999, seluas 600 m², tercatat atas nama SUPARDI ; **3.2). SHM No. 769/Kuta** dengan surat ukur No. 334/Kuta/2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 m² atas nama SUPARDI, dengan demikian diatas tanah yang berdiri bangunan tempat usaha dengan nama **FAMILY CAFE** tersebut terikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) ;

- Salinan Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Dan Suplesi Kredit (KMK) Nomor : 22, tanggal 14 Maret 2016, dibuat dihadapan Notaris dan PPAT I NYOMAN ALIT, S.H., M.Kn., yang beralamat Kantor di Jl. Untung Surapati No. 24 Praya, Lombok Tengah, antara **PIHAK PERTAMA** sebagai Debitur : **PENGGUGAT INTERVENSI** dengan **TERGUGAT KONVENSI/TERGUGAT-2 INTERVENSI**, dan **PIHAK KEDUA** sebagai KREDITUR : **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka (BANK BRI)**, pada intinya pada perjanjian tersebut menyatakan untuk kepentingan PENGAMBIL KREDIT, maka BANK menyetujui Perpanjangan Jangka Waktu untuk Kredit sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan suplesi Kredit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), guna menjamin pembayaran maka sebagai jaminan hutang yaitu dua bidang tanah sebagaimana disebutkan pada posita angka 3 (tiga) yaitu pada angka **3.1). SHM No. 591/KUTA** dengan surat ukur No. 31/Kuta/1999 tertanggal 24 April 1999, seluas 600 m², tercatat atas nama SUPARDI ; **3.2). SHM No. 769/Kuta** dengan surat ukur No. 334/Kuta/2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 m² atas nama SUPARDI, dengan demikian diatas tanah yang berdiri bangunan tempat usaha dengan nama **FAMILY CAFE** tersebut terikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) ;

Bahwa, dengan adanya fakta peristiwa dan fakta hukum atas kedua obyek yang diminta oleh **PENGGUGAT** tersebut dimana sampai dengan saat ini terikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) hal tersebut juga dipertegas dengan adanya **Surat Peringatan Pertama, Nomor : B. 802-X/KC/ADK/07/2024 Tanggal 12 Juli 2024** dari **BANK RAKYAT INDONESIA (BRI)**, yang pada intinya berdasarkan catatan

Halaman 30 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



administrasi yang ada pada BANK BRI KANCA PRAYA, menyampaikan kewajiban kredit antara **TERGUGAT** dengan Istrinya yang bernama **RUSNAWATI**, posisi tanggal 12 Juli 2024 sejumlah **Rp. 1.226.989.842,- (Satu Milyar Dua Ratus Dua Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Dua Rupiah)** sehubungan dengan hal tersebut agar dapat segera menyelesaikan tunggakan dimaksud paling lambat tanggal 25 Juli 2024 apabila sampai dengan tanggal tersebut belum menyelesaikan, maka akan diberikan Surat Peringatan Ke-2 dan selanjutnya akan dilakukan (EKSEKUSI LELANG) ;

Bahwa, dikarenakan **PENGGUGAT** meminta 2 (dua) bidang tanah yang telah memiliki bukti tanda hak milik yaitu : 1) **Sertifikat Hak Milik No. 591/Kuta** dengan surat Ukur No. 31/ Kuta /1999 tertanggal 24 april 1999 seluas 600 M2 atas nama Supardi serta 2) **Sertifikat Hak Milik No. 769/Kuta** dengan surat Ukur No. 334/ Kuta /2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 M2 atas nama Supardi, sudah seharusnya agar gugatan **PENGGUGAT** menjadi lengkap menarik pihak **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR) / BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KANTOR PERTANAHAN LOMBOK TENGAH** sebagai **PIHAK TURUT TERGUGAT** ;

Bahwa, selanjutnya setelah **TERGUGAT** membaca, mencermati, dan mengkaji surat gugatan **PENGGUGAT** kemudian memperhatikan posita gugatannya pada **angka 11 (sebelas) halaman 7 surat gugatan PENGGUGAT**, kami kutip menuliskan sebagai berikut :

*“ . . . Bahwa Penggugat telah mentrasfer sebesar Rp. 60.000.000 (Enam puluh juta rupiah) dalam dua kali transfer kepada pihak ketiga yang bernama **NI MADE TOYA** yang mengurus pembuatan ijin Family Cafe dengan maksud untuk memenuhi pasal 8 dalam Akta Perjanjian No. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 yang mana bunyinya sebagai berikut . . . ”*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dimana **PENGGUGAT** menuliskan nama seseorang dengan nama **NI MADE TOYA** yang dalam positanya menuliskan/menggambarkan telah melakukan sebuah tindakan/perbuatan yang ada akibat hukumnya, sudah seharusnya gugatan **PENGGUGAT** menarik pihak dengan nama **NI MADE TOYA**, atas tindakan/perbuatan yang ada akibat hukumnya tersebut, yang merupakan mutlak dan perlu bahkan tidak cukup ia hanya dijadikan

Halaman 31 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



sebagai saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak baik **TERGUGAT** atau **TURUT TERGUGAT** dalam perkara ini, yang secara langsung menjelaskan dan mengetahui perolehan uang sebesar Rp. 60.000.000 (Enam puluh juta rupiah) yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** tersebut ;

Alasan Hukumnya :

Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas seharusnya gugatan **PENGGUGAT** agar menjadi lengkap dan memiliki kekuatan eksekutorial hendaknya mengikut sertakan pihak-pihak yang berkepentingan dalam perkara *A-Quo* yaitu : 1) Menarik Pihak istri **TERGUGAT** yang bernama **RUSNAWATI** ; 2) Menarik Pihak **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka** pada **BANK BRI KANCA PRAYA** ; 3) **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR) / BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KANTOR PERTANAHAN LOMBOK TENGAH** ; 4) **NI MADE TOYA** yang merupakan mutlak dan perlu untuk menariknya sebagai pihak, baik pihak **TERGUGAT** atau **TURUT TERGUGAT** dalam perkara *A-Quo*, sehingga dengan tidak lengkapnya pihak **TERGUGAT** atau pun **TURUT TERGUGAT** dalam perkara ini maka dapat dinyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*) sebagaimana **Putusan Mahkamah Agung No.200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990** ;

5. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL ;

5.1. Bahwa, setelah **TERGUGAT** membaca, mencermati, dan mengkaji surat gugatan **PENGGUGAT** kemudian memperhatikan posita gugatannya pada **angka 11 (sebelas) halaman 7 surat gugatan PENGGUGAT** sebagaimana kami kutip diatas dan selanjutnya dihubungkan dengan posita gugatannya pada **angka 12 (duabelas) halaman 8 surat gugatan PENGGUGAT**, kami kutip menuliskan sebagai berikut:

Bahwa pihak ketiga telah menerima uang sebesar AUD 6000 atau jika dikonversikan kedalam rupiah sebesar Rp. 60.000.000.00 (Enam puluh juta rupiah) dari pihak kedua atau Penggugat untuk membuat Perizinan Family Cafe, sesuai apa yang diuraikan dalam pasal 8 dalam perjanjian kerja sama yaitu akta no. 33 tertanggal 23 Agustus 2012 namun menurut pihak ketiga Tergugat tidak memberikan dokumen-dokumen

Halaman 32 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



persyaratan untuk Pembuatan Perizinan dengan dalil bahwa yang mengurus harus langsung Tergugat

Bahwa, dengan **PENGGUGAT** menuliskan posita gugatannya pada **angka 11 (sebelas) halaman 7 surat gugatan PENGGUGAT** dan dihubungkan dengan posita gugatannya pada **angka 12 (duabelas) halaman 8 surat gugatan PENGGUGAT** tersebut membuat gugatan **PENGGUGAT** menjadi **tidak terang atau isinya tidak jelas**, selain pihak ketiga yang bernama **NI MADE TOYA** tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *A-Quo* juga sangat tidak masuk akal tindakan **PENGGUGAT** sendiri yang telah mentransfer sebesar Rp. 60.000.000 (Enam puluh juta rupiah) dalam dua kali transfer kepada pihak ketiga yang bernama **NI MADE TOYA** kemudian meminta pertanggungjawaban kepada **TERGUGAT** dan dalil/posita tersebut dituliskan sendiri oleh **PENGGUGAT** dengan kalimat **“... namun menurut pihak ketiga Tergugat ...”** dengan penulisan seperti itu dalil/posita yang dibangun tidak jelas, hanya berdasarkan keterangan asumsi liar **PENGGUGAT** saja ;

5.2. Bahwa, setelah **TERGUGAT** membaca, mencermati, dan mengkaji surat gugatan **PENGGUGAT** kemudian memperhatikan posita gugatannya pada **angka 18 (delapan belas) halaman 10 sampai dengan angka 38 (tigapuluh delapan) halaman 19 surat gugatan PENGGUGAT** yang pada intinya membangun dalil posita dengan rincian berupa tabel yang menguraikan **“PENDAPATAN”** dengan penulisan seperti itu dalil/posita yang dibangun tidak jelas, hanya berdasarkan keterangan asumsi liar **PENGGUGAT** saja, membuat gugatan **PENGGUGAT** menjadi **tidak terang atau isinya tidak jelas, serta tidak jelas apa yang dimaksud dikarenakan “PENDAPATAN” dengan “KEUNTUNGAN” adalah sesuatu yang berbeda pengertiannya :**

“PENDAPATAN” adalah jumlah total dana yang dihasilkan dari penjualan barang atau jasa yang menjadi kegiatan operasional utama perusahaan.

“PEMASUKAN” adalah jumlah uang yang diterima oleh perusahaan atau organisasi dari kegiatan aktivitasnya seperti penjualan produk dan/atau jasa kepada pelanggan.

Halaman 33 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



“KEUNTUNGAN” yang biasa disebut laba bersih adalah jumlah pendapatan yang tersisa setelah dikurangi semua biaya, utang, aliran pendapatan tambahan, dan biaya operasional.

Bahwa, memperhatikan posita gugatannya pada **angka 18 (delapan belas) halaman 10 sampai dengan angka 38 (tigapuluh delapan) halaman 19 surat gugatan PENGGUGAT**, kesemuanya menulis tentang **“PENDAPATAN”** tanpa merinci semua biaya, utang, aliran pendapatan tambahan, dan biaya operasional, pajak dan retribusi, serta beban finansial yang harus ditanggung usaha dari **FAMILY CAFE**, tiba-tiba **“PENDAPATAN”** berdasarkan keterangan asumsi liar **PENGGUGAT** yang tidak jelas tersebut diakumulasi/ditotal dan dimintakan dalam **petitum angka 4 (empat) halaman 22 surat gugatan PENGGUGAT**, kami kutip sebagai berikut :

*Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa **keuntungan** mulai Bulan September 2013 sampai dengan bulan April 2024 sebesar Rp. 4.164.202.700 (empat miliar seratus enam puluh empat juta dua ratus dua ribu tujuh ratus rupiah).*

Bahwa, dengan adanya petitum sebagaimana diatas memperlihatkan petitum dibangun berdasarkan penarikan kesimpulan atau akhir dari suatu pemaparan atau argumen, konklusi mengacu pada suatu kesimpulan atau hasil akhir dari suatu proses posita gugatan **PENGGUGAT** yang **tidak terang / isinya tidak jelas / tidak jelas dasar hukumnya / tidak jelas obyek sengketanya (OBSCUUR LIBEL)** ;

Meneliti lebih lanjut dalil gugatan *A-Quo*, **PENGGUGAT** tidak menguraikan secara jelas dan rinci serta tidak dapat membuktikan mengenai kerugian yang dialami oleh **PENGGUGAT** akibat penulisan posita dalam gugatan yang **memncampuradukan istilah PENDAPATAN, PEMASUKAN, dengan KEUNTUNGAN**, tanpa merinci semua biaya, utang, aliran pendapatan tambahan, dan biaya operasional, pajak dan retribusi, serta beban finansial yang harus ditanggung usaha dari **FAMILY CAFE** ;

Keharusan untuk menguraikan secara jelas dan rinci terkait Kerugian yang dialami oleh **PENGGUGAT**, secara **“*explicit verbis*”** telah

Halaman 34 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



ditegaskan pula dalam **Ratio Decidendi** beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah berkekuatan hukum tetap (**inkracht van gewijsde**) yang meliputi sebagai berikut:

a). Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang diantaranya menyatakan bahwa:

"...ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena maksud tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"

b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 550 K/Pdt/1979 tanggal 8 Mei 1990, yang diantaranya menyatakan bahwa:

"bahwa tuntutan ganti rugi tanpa perincian yang pasti harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan itu tidak jelas atau tidak sempurna"

c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 78 K/Pdt/1973 tanggal 22 Agustus 1974, yang diantaranya menyatakan bahwa:

"Menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi dalam suatu gugatan, pihak penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat – alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikannya gugatan ditolak hakim"

d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 459 K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975 juncto No. 598K/Sip/1971 juncto No. 1075 K/Sip/1973 juncto No. 371 K/Sip/1973, yang diantaranya menyatakan bahwa:

"...Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi bilamana penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian tersebut"

e. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980, yang diantaranya menyatakan bahwa:

Halaman 35 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



"...petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada perincian mengenai kerugian – kerugian yang dituntut"

Oleh karena **PENGGUGAT** tidak mampu menguraikan bentuk kerugian secara rinci dan dalam posita gugatannya telah **memncampuradukan istilah PENDAPATAN, PEMASUKAN, dengan KEUNTUNGAN** sehingga tidak jelas apa yang dimaksud oleh **PENGGUGAT** mengenai kerugian yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, maka secara yuridis gugatan A-Quo tidak didukung dengan argumentasi hukum yang kuat. Justru sebaliknya **PENGGUGAT** kesulitan sendiri dalam menyusun argumentasi hukum terkait perkara A-Quo. Sehingga sangat beralasan hukum jika **Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A-Quo menyatakan gugatan Penggugat DITOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)** ;

5.3. Bahwa, memperhatikan posita gugatannya dan dihubungkan dengan **Petitium angka 6 (enam)** yang diminta agar dikabulkan oleh Hakim pada halaman 22 (Dupuluh Dua) surat gugatan **PENGGUGAT** kami kutip sebagai berikut :

6. *Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek perjanjian **Sertifikat Hak Milik No. 591/Kuta** dengan surat Ukur No. 31/ Kuta /1999 tertanggal 24 april 1999 seluas 600 M2 atas nama Supardi serta **Sertifikat Hak Milik No. 769/Kuta** dengan surat Ukur No. 334/ Kuta / 2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 M2 atas nama Supardi, yang diatasnya berdiri Bangunan Family Café dan Fasilitas lainnya;*

Bahwa, **PENGGUGAT** dalam petitum sebagaimana kami kutip diatas pada intinya meminta untuk dinyatakan “. . . sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag). . .” seharusnya **PENGGUGAT** mempelajari dulu dan meneliti fakta peristiwa dan fakta hukum terlebih dahulu sebelum membuat dan mengajukan gugatan ke pengadilan dikarenakan diatas 2 (dua) bidang tanah yang telah bersertipikat a.n **TERGUGAT** tersebut, yang diminta oleh

Halaman 36 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



PENGGUGAT diletakan *Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)* diatas tanah yang berdiri bangunan tempat usaha dengan nama **FAMILY CAFE** tersebut terikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") dikarenakan telah dijadikan objek jaminan hutang oleh **TERGUGAT** bersama istrinya **RUSNAWATI** kepada **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka** pada **BANK BRI KANCA PRAYA**, sehingga **tidaklah dapat dilakukan/dikabulkannya untuk dapat diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** diatas tanah yang berdiri bangunan tempat usaha dengan nama **FAMILY CAFE** tersebut, Bahwa, dengan adanya petitum sebagaimana diatas memperlihatkan petitum dibangun berdasarkan penarikan kesimpulan atau akhir dari suatu pemaparan atau argumen, konklusi mengacu pada suatu kesimpulan atau hasil akhir dari suatu proses posita gugatan **PENGGUGAT** yang tidak terang / isinya tidak jelas / tidak jelas dasar hukumnya / tidak jelas obyek sengketa (OBSCUUR LIBEL) terlebih lagi dimana dalam posita **PENGGUGAT** tidak ada sama sekali membahas atau mendalilkan alasan hukum untuk dapat membuat kesimpulan atau petitum **untuk dapat diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** sangatlah sesuatu yang tidak wajar dalam mengkonstruksikan formulasi sebuah gugatan yang tiba-tiba dipetitumnya meminta **untuk dapat diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)**;

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang dimohonkan oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya terhadap barang jaminan *A-Quo* tidak dapat dikabulkan, tidak berdasar dan tidak sah secara hukum dikarenakan telah dijadikan objek jaminan hutang oleh **TERGUGAT** bersama istrinya **RUSNAWATI** kepada **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka** pada **BANK BRI KANCA PRAYA** dan terikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") ; Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A-Quo* mengabulkan permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) tersebut maka akan bertentangan atau terjadi kontradiktif dengan Asas "***Droit de suite***" dan prinsip "***in bezit stelling***" serta peraturan perundang-undangan lainnya yang melekat pada barang jaminan tersebut;

Halaman 37 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



5.4. Bahwa, memperhatikan posita gugatannya dan dihubungkan dengan **Petitium angka 7 (tujuh)** yang diminta agar dikabulkan oleh Hakim pada halaman 22 (Dupuluh Dua) surat gugatan **PENGGUGAT** kami kutip sebagai berikut :

7. *Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk **mengosongkan** kemudian **menyerahkan tanah milik Tergugat tersebut kepada Penggugat** tanpa syarat dan beban apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi);*

Bahwa, **PENGGUGAT** dalam petitum sebagaimana kami kutip diatas pada intinya meminta untuk menghukum “. . .**menyerahkan tanah milik Tergugat tersebut kepada Penggugat**. . .” seharusnya **PENGGUGAT** mempelajari dulu dan meneliti fakta peristiwa dan fakta hukum terlebih dahulu sebelum membuat dan mengajukan gugatan ke pengadilan dikarenakan berdasarkan **Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** menyatakan dengan tegas :

- (1) **Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.**
- (2) *Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.*
- (3) *Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undangundang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.*
- (4) *Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka*



ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Bahwa, **PENGGUGAT MICHAEL JAMES GROSSMAN** yang berkewarganegaraan Australia datang ke Indonesia dengan menggunakan **Bebas Visa Kunjungan dalam rangka Wisata** sebagaimana yang tertera dalam paspor kewarganegaraan Australia **No. Paspor : N4009070** atas nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan bisnis adalah telah menyalahgunakan izin tinggal yang diberikan dimana **PENGGUGAT Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggalnya kemudian melakukan upaya hukum mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Praya dan meminta petitum agar dikabulkan oleh Hakim untuk **menyerahkan tanah milik TERGUGAT tersebut kepada PENGGUGAT** jelas-jelas hal tersebut sesuatu yang dilarang oleh Peraturan PerUndang-Undangan Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam **Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengengai larangan kepemilikan bagi Warga Negara Asing**, Bahwa, dengan adanya petitum sebagaimana diatas memperlihatkan petitum dibangun berdasarkan penarikan kesimpulan atau akhir dari suatu pemaparan atau argumen, konklusi mengacu pada suatu kesimpulan atau hasil akhir dari suatu proses posita gugatan **PENGGUGAT yang tidak terang / isinya tidak jelas / tidak jelas dasar hukumnya / tidak jelas obyek sengketyanya (OBSCUUR LIBEL)** terlebih lagi dimana dalam posita **PENGGUGAT** tidak ada sama sekali membahas atau mendalilkan alasan hukum untuk dapat membuat kesimpulan atau petitum *“Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan kemudian menyerahkan tanah milik Tergugat tersebut kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi)”* sangatlah sesuatu yang tidak wajar dalam mengkonstruksikan / memformulasikan sebuah gugatan wanprestasi yang lazimnya secara hukum acara memohon untuk dilakukan eksekusi lelang tiba-tiba dipetitumnya meminta *“Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk*

Halaman 39 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



mengosongkan kemudian menyerahkan tanah milik Tergugat tersebut kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi)” petitem itu dimohonkan kepada **PENGGUGAT** yang secara defakto adalah Warga Negara Asing dari Australia ;

6. EXCEPTIO DILATORA;

gugatan **PENGGUGAT** belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih **“PREMATURE”**.

Alasan Hukumnya :

Bahwa, pengakuan di dalam Persidangan sebagai pengakuan di hadapan hakim dalam persidangan (*gerechtelijke bekenenis*) merupakan keterangan sepihak, baik tertulis maupun lisan yang tegas dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara di persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi, dimana dalam hal ini **PENGGUGAT** telah **“mengakui bahwa dalam Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB”** tersebut **berakhir pada tanggal dua puluh enam juli dua ribu tiga puluh dua (26-07-2032)** sebagaimana pernyataan yang dituliskan dalam surat gugatan pada **posita angka 13 (tiga belas) halaman 8 (delapan)** surat gugatan **PENGGUGAT**, yang menyatakan dan mempertegas masa berakhir perjanjian antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** sebagaimana kami kutif sebagai berikut :

*“ . . . maka kedua belah pihak sepakat bahwa kerja sama ini akan diperpanjang selama 5 (lima) tahun sehingga akan **berakhir pada tanggal dua puluh enam juli dua ribu tiga puluh dua (26-07-2032)**.*

Lebih lanjut, di dalam Pasal 1925 KUHPer disebutkan bahwa :

“Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu.”

Bahwa, **PENGGUGAT** sendiri telah **“mengakui perjanjian kerjasama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana tertuang**

Halaman 40 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



dalam Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB” tersebut berakhir Pada Tanggal Dua Puluh Enam Juli Dua Ribu Tiga Puluh Dua (26-07-2032) ; oleh karenanya sudah sangatlah jelas gugatan **PENGGUGAT** belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih “**PREMATURE**” yang **PENGGUGAT** nyatakan sendiri dalam surat gugatannya yang telah diajukan didalam persidangan tersebut terkwalifikasi sebagai bentuk pengakuan murni atau bulat, tidak terselip pengingkaran sekecil apapun terhadap masa berlakunya perjanjian kerjasama yang dikemukakan dalam gugatan **PENGGUGAT**. Pengakuan tersebut berwujud pembenaran yang bersifat totalitas yang diajukan oleh **PENGGUGAT**, dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih “**PREMATURE**” maka sangat beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* menyatakan bahwa gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

7. EXCEPTIO PEREMPTORIA;

sangkalan yang dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan.

Alasan Hukumnya :

Bahwa, **PENGGUGAT Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** sebagai orang asing yang ingin melakukan kegiatan Penanaman Modal Asing di wilayah Indonesia diatur dalam **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal** dan **Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja** yang telah ditetapkan sebagai undang-undang. Bahwa, Penanam Modal Asing adalah perseorangan WNA, badan usaha asing, dan/atau pemerintah asing yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia, Sedangkan PMA sendiri adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh Penanam Modal Asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri, Bahwa fakta yang ada **PENGGUGAT Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** yang berkewarganegaraan Australia datang ke Indonesia dengan

Halaman 41 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



menggunakan **Bebas Visa Kunjungan dalam rangka Wisata** sebagaimana yang tertera dalam paspor kewarganegaraan Australia **No. Paspor : N4009070** atas nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan bisnis adalah telah menyalahgunakan izin tinggal yang diberikan dimana **PENGGUGAT Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggalnya "**patut diduga keras**" telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 122 huruf a Undang-undang RI No.6 tahun 2011 tentang keimigrasian ;**

Bahwa, subjek hukum yang mempunyai hak dan kapasitas hukum untuk melakukan tindakan keperdataan sebagaimana dilakukan oleh **PENGGUGAT** diatur oleh Peraturan PerUndang-Undangan Negara Republik Indonesia. Oleh karena **PENGGUGAT** telah lalai memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan, yaitu mengabaikan prinsip "**Legitima persona standi in judicio**", dan "**point d'interet, point d'action**" ditafsirkan bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan dia mempunyai kepentingan hukum yang cukup. Bahwa dengan demikian "**LEGAL STANDING PENGGUGAT**" dalam arti keadaan dimana seseorang atau suatu pihak ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai hak untuk mengajukan permohonan perselisihan atau sengketa atau perkara di depan pengadilan tidak terpenuhi ;

Bahwa, oleh karena adanya fakta peristiwa dan fakta hukum sebagaimana dikemukakan diatas maka sangat beralasan hukum jika **Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A-Quo** menyatakan bahwa gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);

8. EXCEPTIONAL CIRCUMSTANCES ;

Sangkalan yang meminta gugatan disingkirkan atas alasan **TERGUGAT** berada dalam keadaan lain dari yang biasa (**Force Majeure**) yang tidak dapat dihindarkan sehingga secara objektif **TERGUGAT** berada dalam situasi "**Impossibilitas Absolut**" memenuhi perjanjian.

Alasan Hukumnya :



Bahwa, perjanjian kerjasama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB” dilaksanakan sejak ditandatanganinya yaitu pada tanggal 23 Agustus 2012 dan berakhir Pada Tanggal 26 Juli 2032.

Bahwa dalam melaksanakan perjanjian tersebut terdapat beberapa peristiwa/musibah yang sulit dihindari oleh **TERGUGAT**, yaitu sebagai berikut:

8.1. Bahwa, untuk dapat mempertahankan usaha **TERGUGAT** berupa **FAMILY CAFE** yaitu dengan bidang usaha hotel penginapan bisnis bagi wisatawan, bar, restoran, swimmingpool dan sarana penunjang lainnya tersebut dimana kewajiban finansial meliputi utang usaha, upah, biaya yang masih harus dibayar, dan pinjaman yang harus dibayar **rata-rata adalah tetap** tetapi **pendapatan tidak menentu mengandalkan situasi yang berubah-ubah**, sehingga sangatlah berat untuk dapat menjalankan usaha agar dapat melaksanakan beban tanggungan finansial tersebut;

8.2. Bahwa, selain **TERGUGAT** harus menanggung beban finansial oprasional yang berat sebagaimana disebutkan diatas, situasi dari usaha dalam memperjuangkan **FAMILY CAFE** mengalami musibah gempa bumi di pulau Lombok yaitu tahun 2018, musibah gempa bumi tersebut telah menimbulkan kerusakan : 71.962 (Tujuh Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua) unit rumah, 671 (Enam Ratus Tujuh Puluh Satu) fasilitas pendidikan, 52 (Lima Puluh Dua) unit fasilitas kesehatan, 128 (Seratus Dua Puluh Delapan) unit fasilitas peribadatan dan sarana infrastuktur lainnya serta menelan korban jiwa : 460 (Empat Ratus Enam Puluh) orang meninggal, 7.733 (Tujuh Ribu Tujuh Ratus Tiga Puluh Tiga) orang luka-luka, dan 417.529 (Empat Ratus Tujuh Belas Ribu Lima Ratus Dua Puluh Sembilan)mengungsi (**data BNPB, 15 /08 / 2018**) ;

8.3. Bahwa, selain menelan korban jiwa dan kerusakan fisik, Gempa Lombok Juli-Agustus 2018 melumpuhkan kehidupan sosial dan perekonomian masyarakat, utamanya bagi para pelaku usaha, termasuk didalamnya dampak paling buruk dirasakan para pelaku

Halaman 43 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



usaha jasa pariwisata demikian halnya dengan usaha perhotelan

FAMILY CAFE yang dijalankan **TERGUGAT** ;

8.4. Bahwa, belum pulih dari dampak bencana gempa bumi dahsyat di wilayah Lombok NTB sebagaimana diuraikan diatas, selanjutnya pada akhir tahun 2019 dikurun waktu tersebut, timbul kembali musibah bencana “*kejadian di luar kendali manusia*” yaitu penyebaran virus corona (“**Covid-19**”) yang bermula menyebar di China, kemudian menyebar keseluruh dunia termasuk di Indonesia sejak awal tahun 2020. Pandemi Covid 19 memberikan dampak buruk bagi seluruh elemen masyarakat, keputusan Pemerintah yang menerapkan **Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB)** di beberapa daerah sejak April 2020 berdampak luas dalam proses produksi, distribusi, dan kegiatan operasional lainnya yang pada akhirnya mengganggu kinerja perekonomian, hal ini makin pula memperkeruh dan memperburuk situasi dan Kondisi usaha perhotelan **FAMILY CAFE** yang dijalankan oleh **TERGUGAT**;

8.5. Bahwa, belum pulih dari masa krisis usaha akibat dari bencana alam dikarenakan adanya kondisi yang dikenal dengan istilah “*Force Majeure*” dalam bahasa Indonesia dikenal dengan istilah “*Dalam Keadaan Kahar*” Semuanya memiliki arti yang sama, kurang lebih menjelaskan mengenai “*kejadian di luar kendali manusia*” atau kejadian yang berasal dari “*Superior Power*”, keberlangsungan usaha perhotelan **FAMILY CAFE** yang dijalankan oleh **TERGUGAT** kembali mendapat ujian musibah yaitu terjadinya tindak pidana pencurian dengan pemberatan ditempat usaha bersama **FAMILY CAFE** pada hari Kamis tanggal 5 Agustus 2021 sekitar pukul 10.00 Wita, Tim Puma Polsek Kuta telah melakukan penangkapan terhadap pelaku CURAT yang beraksi di Hotel **FAMILY CAFE/FAMILY HOMESTAY** yang berada di Kuta Kecamatan Pujut, Lombok Tengah. Pelaku diamankan bersama sejumlah barang bukti berupa 3 (Tiga) unit kulkas, 2 (Dua) unit TV 31 inch, 3 (Tiga) unit AC bersama remote control AC. Adapun barang-barang hotel yang hilang, selanjutnya berupa 5 (Lima) unit TV 32 “ merk SHARP, 9 (Sembilan) unit TV 32 “ Merk SONY, 11 (Sebelas) unit kulkas Mini Bar merk Tosibha Glacio, 8 (Delapan) unit AC 1,5 PK merk SHARP, 1 (Satu) unit laptop Aser 14”, 1 (Satu) Tab Lenovo, dan 1 (satu) mesin cuci merk Sharp. Kejadian tersebut diberitakan di **HUMAS**

Halaman 44 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



POLRI (<https://www.humas.polri.go.id/2021/08/06/polsek-kuta-amankan-pelaku-pencurian-di-hotel-family-homestay/>);

Bahwa, dari uraian diatas terhadap perkara *A-Quo* dengan tidak terlaksananya prestasi dalam **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 Tanggal 23 Agustus 2012** yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) bukan dikarenakan adanya kondisi baik **karena kesengajaan atau karena kelalaian**, yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, tetapi tidak terpenuhinya prestasi tersebut dikarenakan adanya kondisi yang dikenal dengan istilah "**Force Majeure**" dalam KUHPerdara, dari seluruh pasal-pasal dalam KUHPerdara yang mengatur tentang "**Force Majeure**", dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat-syarat dari suatu "**Force Majeure**" adalah sebagai berikut:

- a. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut haruslah "tidak terduga" oleh para pihak (vide Pasal 1244 KUH Perdata);
- b. Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi (pihak Debitur) tersebut (vide Pasal 1244 KUH Perdata);
- c. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut di luar kesalahan pihak Debitur (vide Pasal 1545 KUH Perdata);
- d. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut bukan kejadian yang disengaja oleh Debitur, tindakan tersebut "diluar kesalahan" para pihak (lihat Pasal 1545 KUH Perdata), bukan "tidak disengaja". Sebab, kesalahan para pihak baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun yang tidak disengaja, yakni dalam bentuk "kelalaian" (*negligence*);
- e. Para pihak Debitur tidak dalam keadaan iktikad buruk (vide Pasal 1244 KUH Perdata);
- f. Jika terjadi *force majeure*, maka kontrak tersebut menjadi gugur, dan sedapat mungkin para pihak dikembalikan seperti seolah-olah tidak pernah dilakukan (vide Pasal 1545 KUH Perdata);
- g. Jika terjadi *force majeure*, maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi. Vide Pasal 1244 juncto Pasal 1245, juncto Pasal 1553 ayat (2) KUH Perdata. Akan tetapi, karena kontrak yang bersangkutan menjadi gugur karena adanya **force majeure** tersebut, maka untuk menjaga terpenuhinya unsur-unsur

Halaman 45 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



keadilan, pemberian restitusi atau *quantum meritis* tentu masih dimungkinkan;

Bahwa, oleh karena adanya fakta peristiwa dan fakta hukum sebagaimana dikemukakan diatas akibat dari bencana alam dikarenakan adanya kondisi yang dikenal dengan istilah "*Force Majeure*" maka sangat beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

9. EXCEPTIO PACTI CONVETI :

Sangkalan yang meminta gugatan digugurkan atas alasan, PENGGUGAT telah membuat persetujuan bahwa sengketa tersebut tidak akan digugat.

Alasan Hukumnya :

Bahwa, untuk dapat menyatakan masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan, hal tersebut sesuai dengan apa yang tertuang dalam Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB" tersebut pada Pasal 13 (tiga belas) memuat ketentuan sebagai berikut :

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA setuju bahwa semua hal-hal yang tidak diatur atau tidak benar diatur dalam perjanjian ini akan diselesaikan dalam saling pengertian antara para pihak dan akan terkandung dalam addendum terpisah.

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 13 (tiga belas) dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB" tersebut menyatakan sifat dari kerjasama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah **kekeluargaan** dimana para pihak sepakat dalam setiap persoalan diselesaikan dalam saling pengertian antara para pihak, dengan demikian PENGGUGAT sendiri telah mengingkari apa yang telah dinyatakan dan disepakati sebagaimana telah ianyatakan sendiri dalam Akta Perjanjian Kerja Sama tersebut, dengan demikian dapat membuktikan masalah yang digugat oleh PENGGUGAT tidak dapat diperkarakan karena merupakan perjanjian

Halaman 46 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



yang didasari rasa kekeluargaan dan sepakat untuk menghindari/tidak berkeinginan untuk saling menuntut menuntut dikemudian hari antara para pihak dalam perjanjian tersebut, oleh karena adanya fakta peristiwa dan fakta hukum sebagaimana dikemukakan diatas dimana para pihak tidak akan memperlakukan apabila dikemudian hari timbul perselisihan maka sangat beralasan hukum jika **Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);**

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, **TERGUGAT** memohon dengan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo untuk memutus sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara ;

II. **JAWABAN DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI) :**

1. Bahwa, seluruh dalil yang dikemukakan oleh **TERGUGAT** pada bagian **EKSEPSI**, secara "mutatis mutandis" merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara A-Quo dan **TERGUGAT** menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh **PENGGUGAT**, kecuali yang secara tegas diakui oleh **TERGUGAT** atau yang menguntungkan **TERGUGAT** ;

2. Bahwa, **PENGGUGAT** "setuju" sebagaimana termuat dalam Gugatan **PENGGUGAT** pada halaman 1 (satu) sebagaimana termuat dalam surat gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 30 April 2024, yang telah diperbaiki oleh **PENGGUGAT** dalam agenda sidang perbaikan gugatan yang dilaksanakan pada tanggal 8 Juli 2024, yang pada intinya menyatakan bahwa hubungan hukum berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB"antara **TERGUGAT** dengan seseorang yang bernama **MICHAEL JAMES GROSSMAN dengan Nomor Paspor : N4009070** bukan dengan identitas dengan nomor paspor **PB5543560**, sebagaimana identitas **PENGGUGAT** yang tercantum dalam Surat Kuasa Khusus dalam kapasitas **PENGGUGAT** sebagai **PEMBERI KUASA** kepada **PENERIMA KUASA** dalam hal ini

Halaman 47 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



kuasa hukum **PENGGUGAT**, dikarenakan dapat dipastikan bahwa **TERGUGAT** tidak pernah ada hubungan hukum dengan seorang Warga Negara Australia dengan identitas nomor paspor **PB5543560**;

3. Bahwa, **PENGGUGAT** “setuju” sebagaimana termuat dalam dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam Posita angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) halaman 3 (tiga) sebagaimana termuat dalam surat gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 30 April 2024, yang telah diperbaiki oleh **PENGGUGAT** dalam agenda sidang perbaikan gugatan yang dilaksanakan pada tanggal 8 Juli 2024, yang pada intinya menyatakan Bahwa, **TERGUGAT** merupakan pemilik dua bidang tanah dengan data sebagai berikut: a) Sertifikat Hak Milik No. 591/Kuta dengan surat Ukur No. 31/ Kuta /1999 tertanggal 24 April 1999 seluas 600 M2 atas nama Supardi ; b). Sertifikat Hak Milik No. 769/Kuta dengan surat Ukur NO. 334/ Kuta /2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 M2 atas nama Supardi.- dan menyatakan “. . . **Bahwa pada tahun 2011 di atas tanah yang kami telah diuraikan diatas, telah berdiri Kafe yang diberi nama : FAMILY CAFE . . .**”

4. Bahwa, dalil yang dikemukakan oleh **TERGUGAT** sebagaimana diatas telah diakui sendiri oleh **PENGGUGAT** dan **PENGGUGAT** “setuju” atau **membenarkan** dengan demikian pengakuan di dalam Persidangan sebagai pengakuan di hadapan hakim dalam persidangan (“**Gerechtelijke Bekentenis**”) merupakan keterangan sepihak, baik tertulis maupun lisan yang tegas dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara di persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi, dimana dalam hal ini **PENGGUGAT** telah “**mengakui**” di atas tanah yang telah diuraikan diatas, telah berdiri Kafe yang diberi nama : **FAMILY CAFE** jauh sebelum adanya Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB”, dan **TERGUGAT** tidak pernah ada hubungan hukum dengan seorang Warga Negara Australia dengan identitas nomor paspor **PB5543560**, oleh karenanya secara langsung dan terang **PENGGUGAT** telah menyatakan sendiri dalam surat gugatannya yang telah diajukan didalam persidangan tersebut terkwalifikasi sebagai bentuk **pengakuan murni atau bulat**, tidak

Halaman 48 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



terselip pengingkaran sekecil apapun terhadap pemilik dua bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan dan segala sesuatu di atas dua bidang tanah tersebut sebagai tempat usaha yang diberi nama : **FAMILY CAFE** sebagai milik dari **TERGUGAT**. Pengakuan tersebut berwujud membenaran yang bersifat totalitas yang diajukan oleh **PENGGUGAT**, Adapun dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam dalam Posita angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) halaman 3 (tiga) sebagaimana termuat dalam surat gugatan **PENGGUGAT** tersebut merupakan bentuk pengakuan oleh **PENGGUGAT** yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (vide Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato") ;

5. Bahwa, TERGUGAT "tidak setuju" dengan dalil dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam Posita angka 3 (tiga) sampai dengan Posita angka 10 dikarenakan kurang tepat dalam menguraikan peristiwa, dimana peristiwa tersebut sudah terakumulasi dan telah tertuang dalam kesepakatan antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** yang telah mengikatkan dirinya didalam **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn, dengan **PENGGUGAT** menguraikan riwayat berdasarkan pemikirannya sendiri tersebut berbeda dengan apa yang telah tertuang dalam **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** sekaligus para pihak telah sepakat akan maksud dan isi dibuatnya akta tersebut merupakan sebagai bukti otentik sebagai penyerahan uang atau kwitansi resmi antara **PARA PIHAK**, sedangkan Posita angka 3 (tiga) sampai dengan Posita angka 10 (sepuluh) yang dituliskan oleh **PENGGUGAT** tersebut menyimpangi atau mengabaikan adanya peristiwa hukum yang termuat dalam **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** tersebut ;

6. Bahwa, TERGUGAT "menolak dengan tegas" dalil/posita angka 11 (sebelas) halaman 7 (tujuh) dan angka 12 (duabelas) halaman 8 (delapan) pada surat gugatan, pada pokoknya menuliskan dimana **PENGGUGAT** telah mentrasfer sebesar Rp. 60.000.000 (Enam puluh juta rupiah) dalam dua kali transfer kepada pihak ketiga yang bernama **NI MADE TOYA** yang mengurus pembuatan ijin Family Cafe, peristiwa yang diceritakan tersebut hasil dari tindakan **PENGGUGAT** sendiri kepada seseorang dengan nama **NI MADE TOYA**, yang **tidak masuk diakal sehat** kemudian **PENGGUGAT** meminta pertanggungjawaban kepada **TERGUGAT**, atas kehendak dan perbuatannya sendiri yang tidak ada sangkutpautnya

Halaman 49 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



dengan **TERGUGAT**, yang mana **PENGGUGAT** melakukan tindakan tersebut tidak konfirmasi, atau memberitahu kepada **TERGUGAT**, sehingga tindakan **PENGGUGAT** itu tanpa sepengetahuan dari **TERGUGAT** ;

7. Bahwa, **TERGUGAT** "menolak dengan tegas" dalil/posita angka 14 (empatbelas) halaman 9 (sembilan) pada surat gugatan, dengan dasar pertimbangan sebagai berikut, bahwa **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012**, sedangkan gugatan ini diajukan oleh **PENGGUGAT** tertanggal **30 April 2024** yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Register Perkara Nomor : 37 / Pdt. G / 2024 / PN Pya tanggal **02 Mei 2024**, melihat jangka waktu tersebut antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah terjalin kerjasama selama 12 (duabelas) Tahun dihitung sejak ditandatanganinya **Akta Perjanjian Kerja Sama** tersebut, dimana **PENGGUGAT** dalam setiap tahunnya selalu dan sering datang ke Lombok, dan berkunjung ketempat usaha **TERGUGAT** dengan nama **FAMILY CAFE**, dalam setiap kunjungan ke Lombok tersebut **TERGUGAT** selalu menanggung biaya kedatangan dari **PENGGUGAT**, dari menjemput ke bandara, menanggung transportasi, pengingapan, makan, biaya tamasya, biaya hiburan ke Cafe dan seluruh biaya akomodasi lainnya **PENGGUGAT** selama berada di Lombok menjadi beban **TERGUGAT**, dan hal tersebut tidak lah sedikit nilainya belum lagi menanggung uang saku **PENGGUGAT** kesemua nilai uang yang **PENGGUGAT** berikan tersebut berasal dari pengelolaan **FAMILY CAFE** yang diketahui dan disetujui oleh **PENGGUGAT** sebagai bentuk kompensasi keuntungan sebagaimana maksud dari **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012**, dikarenakan berjalan demikian dalam setiap tahunnya, maka wajarsaja **PENGGUGAT** selama 12 (duabelas) tahun tidak pernah keberatan dan mempersoalkan jalannya usaha **FAMILY CAFE**, dengan adanya fakta bahwa **PENGGUGAT** sering dan berkali-kali berkunjung ke Kute Lombok setiap tahunnya dengan demikian membuat **PENGGUGAT** mengetahui langsung apa yang menjadi hambatan dan kendala dalam menjalankan usaha **FAMILY CAFE** sebagaimana maksud diterbitkannya **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** tersebut ;

Halaman 50 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



8. Bahwa, **TERGUGAT “menolak dengan tegas”** dalil/posita angka 15 (limabelas) halaman 9 (sembilan) pada surat gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa: “...Tergugatpun telah melanggar pasal 4 dalam perjanjian kerja sama yang mana penginapan **FAMILY CAFE** akan dikelola oleh pihak ketiga tetapi pada faktanya **FAMILY CAFE** di kelola oleh Tergugat sendiri...” **TERGUGAT “menolak dengan tegas”** dalil tersebut dikarenakan didalam pasal 4 (empat) **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** yang bunyinya sebagai berikut :

Pihak pertama dan pihak kedua sepakat akan menyerahkan pengelolaan kerja sama ini kepada pihak ketiga

Dengan dasar pertimbangan sebagai berikut melihat jangka waktu **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** tersebut sampai dengan saat ini antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah **terjalin kerjasama selama 12 (duabelas) Tahun** dihitung sejak ditandatanganinya **Akta Perjanjian Kerja Sama** tersebut, dimana faktanya **PENGGUGAT** sejak awal tahun 2012 sampai dengan saat ini mengetahui dan tidak pernah keberatan untuk **TERGUGAT** lah yang mengelola **FAMILY CAFE** tersebut sehingga telah sejjin dan sepengetahuan **PENGGUGAT** dan sangat tidak masuk akal baru ditahun 2024 mempersoalkan pengelolaan oleh **TERGUGAT** dimana dalam pasal 4 (empat) **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** tersebut hanya menyebutkan “*kepada pihak ketiga*” tanpa menerangkan siapa yang dimaksud dari pihak ketiga tersebut, dan didalam pasal tersebut tidak ada menyatakan secara jelas **bentuk perintah, larangan, dan keharusan** yang kongkrit layaknya bunyi norma yang harus dipatuhi, berkaitan dengan tindakan-tindakan yang mana dalam pengelolaan yang harus diserahkan kepada pihak ketiga, dalam hal yang mana yang pengelolaanya harus diserahkan kepada pihak ketiga, dan dalam keadaan-keadaan bagaimana pengelolaan itu harus diserahkan kepada pihak ketiga ;

9. Bahwa, **TERGUGAT “menolak dengan tegas”** dalil/posita angka 16 (enambelas) halaman 9 (sembilan) dan angka 17 (tujuhbelas) halaman 10 (sepuluh) pada surat gugatan, Dengan dasar pertimbangan sebagai berikut **PENGGUGAT** selama 12 (duabelas) Tahun tidak pernah mempersoalkan, dan mengetahui persis hambatan dan kendala yang dihadapi oleh **TERGUGAT** dalam pengelolaan **FAMILY CAFE**

Halaman 51 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



dikarenakan **PENGGUGAT** ikut aktif dalam usaha dan terus memantau secara langsung dalam setiap kunjungan ke **FAMILY CAFE**, sangat tidak logis lah apa yang dipersoalkan oleh **PENGGUGAT** tersebut ;

10. Bahwa, **TERGUGAT** "menolak dengan tegas" dalil/posita angka 18 (delapanbelas) halaman 9 (sembilan) sampai dengan dalil/posita angka 38 (tigapuluh delapan) halaman 19 (sembilanbelas) yang pada intinya membangun dalil posita dengan rincian berupa tabel yang menguraikan "**PENDAPATAN**" dengan penulisan seperti itu dalil/posita yang dibangun tidak jelas, hanya berdasarkan keterangan asumsi liar **PENGGUGAT** saja, membuat gugatan **PENGGUGAT** menjadi **tidak terang atau isinya tidak jelas, serta tidak jelas apa yang dimaksud dikarenakan "PENDAPATAN" dengan "KEUNTUNGAN" adalah sesuatu yang berbeda pengertiannya :**

*"**PENDAPATAN**" adalah jumlah total dana yang dihasilkan dari penjualan barang atau jasa yang menjadi kegiatan operasional utama perusahaan.*

*"**PEMASUKAN**" adalah jumlah uang yang diterima oleh perusahaan atau organisasi dari kegiatan aktivitasnya seperti penjualan produk dan/atau jasa kepada pelanggan.*

*"**KEUNTUNGAN**" yang biasa disebut laba bersih adalah jumlah pendapatan yang tersisa setelah dikurangi semua biaya, utang, aliran pendapatan tambahan, dan biaya operasional.*

Bahwa, memperhatikan posita gugatannya pada **angka 18 (delapan belas) halaman 10 sampai dengan angka 38 (tigapuluh delapan) halaman 19 surat gugatan PENGGUGAT**, kesemuanya menulis tentang "**PENDAPATAN**" tanpa merinci semua biaya, utang, aliran pendapatan tambahan, dan biaya operasional, pajak dan retribusi, serta beban finansial yang harus ditanggung usaha dari **FAMILY CAFE**, tiba-tiba "**PENDAPATAN**" berdasarkan keterangan asumsi liar **PENGGUGAT** yang tidak jelas tersebut diakumulasi/ditotal dan dimintakan dalam **petitum angka 4 (empat) halaman 22 surat gugatan PENGGUGAT ;**

Bahwa, dengan adanya fakta peristiwa dan fakta hukum atas kedua obyek yang diminta oleh **PENGGUGAT** tersebut dimana sampai dengan saat ini terikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") hal tersebut juga dipertegas dengan adanya **Surat Peringatan Pertama**,

Halaman 52 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : B. 802-X/KC/ADK/07/2024 Tanggal 12 Juli 2024 dari BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), yang pada intinya berdasarkan catatan administrasi yang ada pada BANK BRI KANCA PRAYA, menyampaikan kewajiban kredit antara TERGUGAT dengan Istrinya yang bernama RUSNAWATI, posisi tanggal 12 Juli 2024 sejumlah Rp. 1.226.989.842,- (Satu Milyar Dua Ratus Dua Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Dua Rupiah) sehubungan dengan hal tersebut agar dapat segera menyelesaikan tunggakan dimaksud paling lambat tanggal 25 Juli 2024 apabila sampai dengan tanggal tersebut belum menyelesaikan, maka akan diberikan Surat Peringatan Ke-2 dan selanjutnya akan dilakukan (EKSEKUSI LELANG) ;

Bahwa, dengan demikian tidaklah benar apa yang didalilkan PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam posita gugatannya pada angka 18 (delapan belas) halaman 10 sampai dengan angka 38 (tigapuluh delapan) halaman 19 surat gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan adanya "KEUNTUNGAN" yang harus dibagi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT hal tersebut hanyalah halusinasi dari PENGGUGAT saja karena kenyataannya untuk dapat mempertahankan usaha FAMILY CAFE yaitu dengan bidang usaha hotel penginapan bisnis bagi wisatawan, bar, restoran, swimmingpool dan sarana penunjang lainnya tersebut dimana kewajiban finansial meliputi utang usaha, upah, biaya yang masih harus dibayar, dan pinjaman yang harus dibayar sangatlah berat untuk dapat menjalankan usaha agar dapat melaksanakan beban tanggungan finansial tersebut, seharusnya PENGGUGAT memikirkan jalan keluar agar tanah dan bangunan dan segala yang berdiri di atasnya dapat dipertahankan dikarenakan Pihak PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka pada BANK BRI KANCA PRAYA akan melakukan tindakan hukum lebih lanjut dari Bank, termasuk namun tidak terbatas untuk dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan atas agunan dengan cara penjualan agunan melalui lelang dimuka umum ataupun mengalihkan pinjaman kepada pihak ketiga dengan cara yang dianggap baik dan pantas oleh Bank termasuk juga pencatatan nama pemilik usaha FAMILY CAFE dalam Daftar Debitur Macet pada SLIK OJK ;

Halaman 53 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Bahwa, memperhatikan posita gugatan **PENGGUGAT** dan dihubungkan dengan **petitum angka 4 (empat) halaman 22 surat gugatan PENGGUGAT**, kami kutip sebagai berikut :

*Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa **keuntungan** mulai Bulan September 2013 sampai dengan bulan April 2024 sebesar Rp. 4.164.202.700 (empat miliar seratus enam puluh empat juta dua ratus dua ribu tujuh ratus rupiah).*

Dari uraian tersebut diatas, dapat diketahui bahwa dalil **PENGGUGAT A-Quo** hanya merupakan alasan yang mengada-ada dikarenakan fakta yang ada usaha dengan nama "**FAMILY CAFE**" saat ini dalam **kondisi minus/merugi dan harus melunasi hutang bank agar tidak dilakukan pelelangan** sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, sehingga sangat beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A-Quo menolak dalil **PENGGUGAT** tersebut ;

11. Bahwa, "**tidak benar**" dalil gugatan **PENGGUGAT** pada dalil/posita angka 39 (tigapuluh sembilan) halaman 19 (sembilanbelas) sampai dengan dalil/posita angka 45 (empatpuluhlima) halaman 21 (duapuluh satu) yang pada intinya membangun dalil posita bahwa **TERGUGAT** telah Ingkar Janji ("**WANPRESTASI**") terhadap **PENGGUGAT**, **TERGUGAT** "**menolak dengan tegas**" dalil tersebut dengan dasar dan pertimbangan sebagai berikut:

10.1. Bahwa, perjanjian kerjasama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB" **dilaksanakan sejak ditandatanganinya yaitu pada tanggal 23 Agustus 2012 dan berakhir Pada Tanggal 26 Juli 2032**. Bahwa dalam melaksanakan perjanjian tersebut terdapat beberapa peristiwa/musibah yang sulit dihindari oleh **TERGUGAT** ;

10.2. Bahwa, untuk dapat mempertahankan usaha **TERGUGAT** berupa **FAMILY CAFE** yaitu dengan bidang usaha hotel penginapan bisnis bagi wisatawan, bar, restoran, swimmingpool dan sarana penunjang lainnya tersebut dimana kewajiban

Halaman 54 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



finansial meliputi utang usaha, upah, biaya yang masih harus dibayar, dan pinjaman yang harus dibayar **rata-rata adalah tetap** tetapi **pendapatan tidak menentu mengandalkan situasi yang berubah-ubah**, sehingga sangatlah berat untuk dapat menjalankan usaha agar dapat melaksanakan beban tanggungan finansial tersebut;

- 10.3. Bahwa, selain **TERGUGAT** harus mengganggu beban finansial operasional yang berat sebagaimana disebutkan diatas, situasi dari usaha dalam memperjuangkan **FAMILY CAFE** mengalami musibah gempa bumi di pulau Lombok yaitu tahun 2018, musibah gempa bumi tersebut telah menimbulkan kerusakan : 71.962 (Tujuh Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua) unit rumah, 671 (Enam Ratus Tujuh Puluh Satu) fasilitas pendidikan, 52 (Lima Puluh Dua) unit fasilitas kesehatan, 128 (Seratus Dua Puluh Delapan) unit fasilitas peribadatan dan sarana infrastuktur lainnya serta menelan korban jiwa : 460 (Empat Ratus Enam Puluh) orang meninggal, 7.733 (Tujuh Ribu Tujuh Ratus Tiga Puluh Tiga) orang luka-luka, dan 417.529 (Empat Ratus Tujuh Belas Ribu Lima Ratus Dua Puluh Sembilan) mengungsi (**data BNPB, 15 /08 / 2018**) ;
- 10.4. Bahwa, selain menelan korban jiwa dan kerusakan fisik, Gempa Lombok Juli-Agustus 2018 melumpuhkan kehidupan sosial dan perekonomian masyarakat, utamanya bagi para pelaku usaha, termasuk didalamnya dampak paling buruk dirasakan para pelaku usaha jasa pariwisata demikian halnya dengan usaha perhotelan **FAMILY CAFE** yang dijalankan **TERGUGAT** ;
- 10.5. Bahwa, belum pulih dari dampak bencana gempa bumi dahsyat di wilayah Lombok NTB sebagaimana diuraikan diatas, selanjutnya pada akhir tahun 2019 dikur waktu tersebut, timbul kembali musibah bencana “kejadian di luar kendali manusia” yaitu penyebaran virus corona (“**Covid-19**”) yang bermula menyebar di China, kemudian menyebar keseluruh dunia termasuk di Indonesia sejak awal tahun 2020. Pandemi Covid 19 memberikan dampak buruk bagi seluruh elemen masyarakat, keputusan Pemerintah yang menerapkan **Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB)** di beberapa daerah sejak April 2020 berdampak luas dalam proses produksi, distribusi, dan kegiatan

Halaman 55 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



operasional lainnya yang pada akhirnya mengganggu kinerja perekonomian, hal ini makin pula memperkeruh dan memperburuk situasi dan Kondisi usaha perhotelan **FAMILY CAFE** yang dijalankan oleh **TERGUGAT** ;

10.6. Bahwa, belum pulih dari masa krisis usaha akibat dari bencana alam dikarenakan adanya kondisi yang dikenal dengan istilah “*Force Majeure*” dalam bahasa Indonesia dikenal dengan istilah “*Dalam Keadaan Kahar*” Semuanya memiliki arti yang sama, kurang lebih menjelaskan mengenai “*kejadian di luar kendali manusia*” atau kejadian yang berasal dari “*Superior Power*”, keberlangsungan usaha perhotelan **FAMILY CAFE** yang dijalankan oleh **TERGUGAT** kembali mendapat ujian musibah yaitu terjadinya tindak pidana pencurian dengan pemberatan ditempat usaha bersama **FAMILY CAFE** pada hari Kamis tanggal 5 Agustus 2021 sekitar pukul 10.00 Wita, Tim Puma Polsek Kuta telah melakukan penangkapan terhadap pelaku **CURAT** yang beraksi di Hotel **FAMILY CAFE/FAMILY HOMESTAY** yang berada di Kuta Kecamatan Pujut, Lombok Tengah. Pelaku diamankan bersama sejumlah barang bukti berupa 3 (Tiga) unit kulkas, 2 (Dua) unit TV 31 inch, 3 (Tiga) unit AC bersama remote control AC. Adapun barang-barang hotel yang hilang, selanjutnya berupa 5 (Lima) unit TV 32 “ merk SHARP, 9 (Sembilan) unit TV 32 “ Merk SONY, 11 (Sebelas) unit kulkas Mini Bar merk Tosibha Glacio, 8 (Delapan) unit AC 1,5 PK merk SHARP, 1 (Satu) unit laptop Aser 14”, 1 (Satu) Tab Lenovo, dan 1 (satu) mesin cuci merk Sharp. Kejadian tersebut diberitakan di **HUMAS POLRI** (<https://www.humas.polri.go.id/2021/08/06/polsek-kuta-amankan-pelaku-pencurian-di-hotel-family-homestay/>);

10.7. Bahwa, dari uraian diatas terhadap perkara *A Quo* dengan tidak terlaksananya prestasi dalam **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 Tanggal 23 Agustus 2012** yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) bukan dikarenakan adanya kondisi **baik karena kesengajaan atau karena kelalaian**, yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, tetapi tidak terpenuhinya prestasi tersebut dikarenakan adanya kondisi yang dikenal dengan istilah “*Force Majeure*” dalam KUHPerdara, dari seluruh pasal-pasal dalam *Halaman 56 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya*



KUHPerdata yang mengatur tentang "**Force Majeure**", dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat-syarat dari suatu "**Force Majeure**" adalah sebagai berikut:

- a. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya force majeure tersebut haruslah "tidak terduga" oleh para pihak (vide Pasal 1244 KUH Perdata);
- b. Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi (pihak Debitur) tersebut (vide Pasal 1244 KUH Perdata);
- c. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya force majeure tersebut di luar kesalahan pihak Debitur (vide Pasal 1545 KUH Perdata);
- d. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya force majeure tersebut bukan kejadian yang disengaja oleh Debitur, tindakan tersebut "diluar kesalahan" para pihak (lihat Pasal 1545 KUH Perdata), bukan "tidak disengaja". Sebab, kesalahan para pihak baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun yang tidak disengaja, yakni dalam bentuk "kelalaian" (*negligence*);
- e. Para pihak Debitur tidak dalam keadaan iktikad buruk (vide Pasal 1244 KUH Perdata);
- f. Jika terjadi force majeure, maka kontrak tersebut menjadi gugur, dan sedapat mungkin para pihak dikembalikan seperti seolah-olah tidak pernah dilakukan (vide Pasal 1545 KUH Perdata);
- g. Jika terjadi force majeure, maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi. Vide Pasal 1244 juncto Pasal 1245, juncto Pasal 1553 ayat (2) KUH Perdata. Akan tetapi, karena kontrak yang bersangkutan menjadi gugur karena adanya force majeure tersebut, maka untuk menjaga terpenuhinya unsur-unsur keadilan, pemberian restitusi atau **quantum merit** tentu masih dimungkinkan;

Bahwa, memperhatikan posita gugatan **PENGGUGAT** dan dihubungkan dengan **petitum angka 4 (empat) halaman 22 surat gugatan PENGGUGAT**, kami kutip sebagai berikut :

Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas perjanjian kerja sama dengan
Halaman 57 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



penggugat berdasarkan akta nomor 33 Tentang Perjanjian Kerja Sama ;

Bahwa, tidak tepat petitum tersebut untuk diajukan dengan pertimbangan seharusnya dapat mencermati secara komprehensif terhadap perkara *A Quo* dalam arti secara luas, menyeluruh, penuh kehati-hatian dalam membangun sebuah dalil dan membuat kesimpulan dalam petitum, yang seyogyanya diperhitungkan dari berbagai aspek yang meliputi banyak hal yang mana didalam kurun waktu pemenuhan prestasi yang terdapat dalam **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 Tanggal 23 Agustus 2012** yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT**) antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, ditengah-tengah pelaksanaannya terdapat musibah Gempa Bumi Lombok pada 29 Juli 2018 Magnitude 6,4 SR dan 5 Agustus 2018 Magnitude 7,0 SR yang kemudian berlanjut adanya Pandemi "**COVID 19**", kemudian disusul dengan terjadinya tindak pidana pencurian dengan pemberatan ditempat usaha **FAMILY CAFE** pada hari Kamis tanggal 5 Agustus 2021 sekitar pukul 10.00 Wita. Hal itu berdampak buruk terhadap usaha yang dijalankan dengan adanya fakta kondisi "*Force Majeure*" tersebut diatas, dapat diketahui bahwa dalil **PENGGUGAT A-Quo** hanya merupakan alasan yang tidak tepat sehingga sangat beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A-Quo* menolak dalil **PENGGUGAT** tersebut ;

12. Bahwa, seharusnya **PENGGUGAT** tidak serta merta menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan justru semakin berdampak negatif terhadap usaha **FAMILY CAFE** yang terekspose kepublik sedang dalam sengketa yang berakibat memperburuk situasi usaha dikarenakan pelanggan tetap hotel **FAMILY CAFE** menjadi kehilangan kepercayaan dan kenyamanan sebagai konsumen **FAMILY CAFE** dengan kondisi seperti ini semakin membuat sepi nya tamu, seharusnya **PENGGUGAT** yang merasa sebagai bagian dari mitra usaha **FAMILY CAFE** berdasarkan **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 Tanggal 23 Agustus 2012** mengambil langkah-langkah Penyelamatan usaha bukan memperburuk situasi usaha ;

13. Bahwa, hal lain dan selebihnya akan **TERGUGAT** buktikan dalam persidangan perkara ini.

Berdasarkan dalil *A-Quo*, maka **TERGUGAT** memohon dengan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 58 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



perkara A-Quo untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima dan mengabulkan **JAWABAN** yang diajukan oleh **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **GUGATAN** yang diajukan oleh **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

“Atau”

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a-quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

III. DALAM REKONVENSİ (GUGAT BALIK) :

1. Bahwa, dalam **REKONVENSİ (GUGAT BALIK)** ini mohon **TERGUGAT KONVENSİ** untuk disebut sebagai **PENGGUGAT REKONVENSİ**, dan selanjutnya mohon **PENGGUGAT KONVENSİ** untuk disebut sebagai **TERGUGAT REKONVENSİ**, serta selanjutnya pula mohon **TURUT TERGUGAT KONVENSİ** untuk disebut sebagai **TURUT TERGUGAT REKONVENSİ** ;
2. Bahwa, seluruh dalil yang dikemukakan oleh **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** pada bagian **EKSEPSI** dan **JAWABAN DALAM POKOK PERKARA (KONVENSİ)** secara **“mutatis mutandis”** merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam **REKONVENSİ (GUGAT BALIK)** ini, dan **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ**, kecuali yang secara tegas diakui oleh **PENGGUGAT**

Halaman 59 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII atau yang menguntungkan **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** ;

3. Bahwa, pada hari Kamis tanggal 12 Agustus 2012, **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** dengan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** menghadap dihadapan Notaris Retno Kusbandini, SH., M.Kn (**TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII**) dikarenakan profesinya sebagai **NOTARIS** merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang dalam membuat akta otentik dan sekaligus notaris merupakan perpanjangan tangan Pemerintah. Dalam menjalankan jabatannya notaris harus dapat bersikap profesional dan mematuhi peraturan perundang-undangan serta menjunjung tinggi Kode Etik Notaris, oleh sebab itulah kedatangan **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** menghadap kehadiran (**TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII**) untuk berkonsultasi hukum terkait adanya keinginan dari **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** dengan identitas dengan nomor paspor **N4009070** sebagai orang asing berkewarganegaraan Australian ingin melakukan kegiatan Penanaman Modal dan mengadakan kerjasama usaha dengan **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** sebagai pemilik dua bidang tanah dengan bukti kepemilikan sebagai berikut: a) Sertifikat Hak Milik No. 591/Kuta dengan surat Ukur No. 31/Kuta /1999 tertanggal 24 April 1999 seluas 600 M2 atas nama Supardi ; b). Sertifikat Hak Milik No. 769/Kuta dengan surat Ukur N0. 334/ Kuta /2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 M2 atas nama Supardi, bahwa diatas dua bidang tanah tersebut telah berdiri usaha yang diberi nama : **FAMILY CAFE**, usaha dari **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII**, selanjutnya selain bermaksud menunjukkan etiked baik sebagai warga negara yang patuh hukum dengan terlebih dahulu berkonsultasi hukum kepada **TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII** dikarenakan **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** awam dibidang hukum, yang harapan dari **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** dengan adanya keinginan dari **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** dengan identitas dengan nomor paspor **N4009070** sebagai orang asing berkewarganegaraan Australian ingin melakukan kegiatan

Halaman 60 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Penanaman Modal dan mengadakan kerjasama usaha dengan **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** tidak melanggar hukum / Peraturan Perundang-undangan di Negara Republik Indonesia ;

4. Bahwa, setelah terlebih dahulu berkonsultasi hukum kepada **TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ** kemudian disarankan agar keinginan **PARA PIHAK** antara **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** dengan **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** dengan identitas dengan nomor paspor **N4009070** tersebut dituangkan dan dibuatkan kesepakatan kedalam akta otentik, oleh karenanya setelah itu dihadapan Notaris Retno Kusbandini, SH., M.Kn (**TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ**) di Kabupaten Lombok Tengah, dengan dihadiri saksi-saksi **PARA PIHAK** menandatangani **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** di mana para pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal sebagaimana yang dituangkan dalam pasal-pasal perjanjian kerjasama tersebut ;

5. Bahwa, setelah **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** dihadapan Notaris Retno Kusbandini, SH., M.Kn (**TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ**) di Kabupaten Lombok Tengah tersebut ditandatangani, dalam pelaksanaannya sejak tanggal **23 Agustus 2012**, **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** dalam setiap tahunnya selalu dan sering datang ke Lombok, dan berkunjung ketempat usaha **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** dengan nama **FAMILY CAFE**, dalam setiap kunjungan ke Lombok tersebut **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** selalu menanggung biaya kedatangan dari **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ**, dari menjemput ke bandara, menanggung transportasi, pengingapan, makan, biaya tamasya, biaya hiburan ke Cafe dan seluruh biaya akomodasi lainnya **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** selama berada di Lombok menjadi beban **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ**, dan hal tersebut tidak lah sedikit nilainya belum lagi menanggung uang saku **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** kesemua nilai uang yang **PENGGUGAT** berikan tersebut berasal dari pengelolaan **FAMILY CAFE** yang diketahui dan disetujui oleh **TERGUGAT**

Halaman 61 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII sebagai bentuk kompensasi keuntungan sebagaimana maksud dari **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012**, dikarenakan berjalan demikian dalam setiap tahunnya, maka wajarsaja **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** tidak pernah keberatan dan mempersoalkan jalannya usaha **FAMILY CAFE**, dengan adanya fakta bahwa **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** sering dan berkali-kali berkunjung ke Kute Lombok setiap tahunnya dengan demikian membuat **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** mengetahui langsung apa yang menjadi hambatan dan kendala dalam menjalankan usaha **FAMILY CAFE** sebagaimana maksud diterbitkannya **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** tersebut ;

6. Bahwa, **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** mengetahui secara langsung apa yang menjadi hambatan dan kendala dalam menjalankan usaha **FAMILY CAFE** sebagaimana maksud diterbitkannya **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** tersebut antara **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** dengan **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (**TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII**) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB” dilaksanakan sejak ditandatanganinya yaitu pada tanggal 23 Agustus 2012 dan berakhir Pada Tanggal 26 Juli 2032. Bahwa dalam melaksanakan perjanjian tersebut terdapat beberapa peristiwa/musibah yang sulit dihindari oleh **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** ;

6.1. Bahwa, untuk dapat mempertahankan usaha **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** berupa **FAMILY CAFE** yaitu dengan bidang usaha hotel penginapan bisnis bagi wisatawan, bar, restoran, swimmingpool dan sarana penunjang lainnya tersebut dimana kewajiban finansial meliputi utang usaha, upah, biaya yang masih harus dibayar, dan pinjaman yang harus dibayar **rata-rata adalah tetap tetapi pendapatan tidak menentu mengandalkan situasi yang berubah-ubah,**

Halaman 62 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



sehingga sangatlah berat untuk dapat menjalankan usaha agar dapat melaksanakan beban tanggungan finansial tersebut;

- 6.2. Bahwa, selain **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** harus mengganggu beban finansial operasional yang berat sebagaimana disebutkan diatas, situasi dari usaha dalam memperjuangkan **FAMILY CAFE** mengalami musibah gempa bumi di pulau Lombok yaitu tahun 2018, musibah gempa bumi tersebut telah menimbulkan kerusakan : 71.962 (Tujuh Puluhan Satu Ribu Sembilan Ratus Enam Puluhan Dua) unit rumah, 671 (Enam Ratus Tujuh Puluhan Satu) fasilitas pendidikan, 52 (Lima Puluhan Dua) unit fasilitas kesehatan, 128 (Seratus Dua Puluhan Delapan) unit fasilitas peribadatan dan sarana infrastruktur lainnya serta menelan korban jiwa : 460 (Empat Ratus Enam Puluhan) orang meninggal, 7.733 (Tujuh Ribu Tujuh Ratus Tiga Puluhan Tiga) orang luka-luka, dan 417.529 (Empat Ratus Tujuh Belas Ribu Lima Ratus Dua Puluhan Sembilan) mengungsi (**data BNPB, 15 /08 / 2018**) ;
- 6.3. Bahwa, selain menelan korban jiwa dan kerusakan fisik, Gempa Lombok Juli-Agustus 2018 melumpuhkan kehidupan sosial dan perekonomian masyarakat, utamanya bagi para pelaku usaha, termasuk didalamnya dampak paling buruk dirasakan para pelaku usaha jasa pariwisata demikian halnya dengan usaha perhotelan **FAMILY CAFE** yang dijalankan **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** ;
- 6.4. Bahwa, belum pulih dari dampak bencana gempa bumi dahsyat di wilayah Lombok NTB sebagaimana diuraikan diatas, selanjutnya pada akhir tahun 2019 dikurung waktu tersebut, timbul kembali musibah bencana “*kejadian di luar kendali manusia*” yaitu penyebaran virus corona (“**Covid-19**”) yang bermula menyebar di China, kemudian menyebar keseluruh dunia termasuk di Indonesia sejak awal tahun 2020. Pandemi Covid 19 memberikan dampak buruk bagi seluruh elemen masyarakat, keputusan Pemerintah yang menerapkan **Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB)** di beberapa daerah sejak April 2020 berdampak luas dalam proses produksi, distribusi, dan kegiatan operasional lainnya yang pada akhirnya mengganggu kinerja perekonomian, hal ini makin pula memperkeruh dan

Halaman 63 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



memperburuk situasi dan Kondisi usaha perhotelan **FAMILY CAFE** yang dijalankan oleh **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ**;

6.5. Bahwa, belum pulih dari masa krisis usaha akibat dari bencana alam dikarenakan adanya kondisi yang dikenal dengan istilah "*Force Majeure*" dalam bahasa Indonesia dikenal dengan istilah "*Dalam Keadaan Kahar*" Semuanya memiliki arti yang sama, kurang lebih menjelaskan mengenai "*kejadian di luar kendali manusia*" atau kejadian yang berasal dari "*Superior Power*", keberlangsungan usaha perhotelan **FAMILY CAFE** yang dijalankan oleh **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** kembali mendapat ujian musibah yaitu terjadinya tindak pidana pencurian dengan pemberatan ditempat usaha bersama **FAMILY CAFE** pada hari Kamis tanggal 5 Agustus 2021 sekitar pukul 10.00 Wita, Tim Puma Polsek Kuta telah melakukan penangkapan terhadap pelaku CURAT yang beraksi di Hotel **FAMILY CAFE/FAMILY HOMESTAY** yang berada di Kuta Kecamatan Pujut, Lombok Tengah. Pelaku diamankan bersama sejumlah barang bukti berupa 3 (Tiga) unit kulkas, 2 (Dua) unit TV 31 inch, 3 (Tiga) unit AC bersama remote control AC. Adapun barang-barang hotel yang hilang, selanjutnya berupa 5 (Lima) unit TV 32 " merk SHARP, 9 (Sembilan) unit TV 32 " Merk SONY, 11 (Sebelas) unit kulkas Mini Bar merk Tosibha Glacio, 8 (Delapan) unit AC 1,5 PK merk SHARP, 1 (Satu) unit laptop Aser 14", 1 (Satu) Tab Lenovo, dan 1 (satu) mesin cuci merk Sharp. Kejadian tersebut diberitakan di **HUMAS POLRI** (<https://www.humas.polri.go.id/2021/08/06/polsek-kuta-amankan-pelaku-pencurian-di-hotel-family-homestay/>);

6.6. Bahwa, untuk dapat mensehatkan usaha dengan nama **FAMILY CAFE** tersebut maka diperlukan situasi modal usaha yang sehat sebagai sumber dana atau sumber daya yang digunakan untuk menjalankan dan mengembangkan usaha, termasuk modal kerja untuk operasional sehari-hari dan modal investasi untuk pembelian aset hotel penginapan, atas adanya kondisi tersebut **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** dengan Istrinya yang bernama **RUSNAWATI** mengajukan pinjaman di PT. BANK

Halaman 64 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka (BANK BRI) , guna menjamin pembayaran maka sebagai jaminan hutang yaitu dua bidang tanah **1). SHM No. 591/KUTA** dengan surat ukur No. 31/Kuta/1999 tertanggal 24 April 1999, seluas 600 m2, tercatat atas nama SUPARDI ; **2). SHM No. 769/Kuta** dengan surat ukur No. 334/Kuta/2004 tertanggal 09 November 2004, seluas 700 m2 atas nama SUPARDI, dengan demikian diatas tanah yang berdiri bangunan tempat usaha dengan nama **FAMILY CAFE** tersebut terikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”);

6.7. Bahwa, dengan adanya fakta peristiwa dan fakta hukum atas kedua obyek tersebut dimana sampai dengan saat ini terikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) hal tersebut juga dipertegas dengan adanya **Surat Peringatan Pertama, Nomor : B. 802-X/KC/ADK/07/2024 Tanggal 12 Juli 2024 dari BANK RAKYAT INDONESIA (BRI)**, yang pada intinya berdasarkan catatan administrasi yang ada pada BANK BRI KANCA PRAYA, menyampaikan kewajiban kredit antara **TERGUGAT** dengan Istrinya yang bernama **RUSNAWATI**, posisi tanggal 12 Juli 2024 sejumlah **Rp. 1.226.989.842,- (Satu Milyar Dua Ratus Dua Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Dua Rupiah)** sehubungan dengan hal tersebut agar dapat segera menyelesaikan tunggakan dimaksud paling lambat tanggal 25 Juli 2024 apabila sampai dengan tanggal tersebut belum menyelesaikan, maka akan diberikan Surat Peringatan Ke-2 dan selanjutnya akan dilakukan (EKSEKUSI LELANG) ;

6.8. Bahwa, belum selesai dari musibah-musibah yang dihadapi diatas yang ditambah lagi dengan adanya **Surat Peringatan Pertama, Nomor : B. 802-X/KC/ADK/07/2024 Tanggal 12 Juli 2024 dari BANK RAKYAT INDONESIA (BRI)**, yang pada intinya usaha “**FAMILY CAFE**” akan dilakukan (EKSEKUSI LELANG) membuktikan dalam situasi kritis akibat dampak dan tekanan usaha yang berat dari situasi usaha dalam kurun waktu sebagaimana disebutkan diatas telah terjadi musibah yang terus menerus “**Force Majeure**” tetapi anehnya justru sikap dari **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII**

Halaman 65 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



sebagai mitra usaha sebagaimana dituangkan dalam **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** justru bersikap acuh dan tidak mempedulikan atau bersikap turut memikirkan jalan keluar dari situasi terpuruk usaha **"FAMILY CAFE"** tersebut, dan anehnya malah mengirimkan surat somasi kepada **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** untuk meminta hasil keuntungan dan laporan kelanjutan pembayaran keuntungan Perusahaan, sebagaimana surat yang dikirimkan yaitu sebagai berikut :

- Somasi pertama tertanggal, 20 Desember 2023 ;
- Somasi kedua tertanggal, 27 Desember 2023 ;
- Somasi ketiga tertanggal, 05 Januari 2024 ;

6.9. Bahwa, awalnya usaha **"FAMILY CAFE"** tersebut berjalan dengan baik dan hasil keuntungan dibagi sesuai perjanjian. Namun berjalannya waktu usaha **"FAMILY CAFE"** mengalami kerugian dan bangkrut dikarenakan situasi usaha yang tidak kondusif akibat dampak dan tekanan usaha yang berat dalam kurun waktu sebagaimana disebutkan diatas telah terjadi musibah yang terus menerus **"Force Majeure"** maka yang perlu dipahami adalah dalam kerja sama usaha ada untung, ada resiko. Jadi setiap orang yang melakukan kegiatan usaha berbisnis harus siap untung harus siap juga rugi. Dalam hal ini sikap dari **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** sebagai mitra usaha mau untungnya saja. Giliran rugi tidak terima dan malah menuntut mitra usahanya **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** untuk mengganti modal usaha yang dikeluarkan dan tetap menghitung keuntungan dengan analisa liarnya sendiri ;

7. Bahwa, didalam **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012** dihadapan Notaris Retno Kusbandini, SH., M.Kn (**TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ**) di Kabupaten Lombok Tengah tersebut, dalam pasal 11 (sebelas) yang menuliskan tentang pengaturan **"FORCE MAJEUR"**, menuliskan sebagai berikut :

*Dalam hal insiden di luar Kendali, Force Majeur, seperti bencana perang **kerusuhan alam**, kedua belah Pihak sepakat*

Halaman 66 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



dengan pemberatan ditempat usaha **FAMILY CAFE** pada hari Kamis tanggal 5 Agustus 2021 sekitar pukul 10.00 Wita, maka Secara terminologi tidak menghilangkan hak **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ**, untuk membuktikan menggunakan upaya hukum perlawanan/gugatan rekonvensi ini. Sebab, pada hakikatnya siapapun dapat mendalilkan suatu hak atau peristiwa, sebagaimana ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata, yang menyatakan:

“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”

9. Bahwa, Tindakan **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** melakukan penilaian secara sepihak bahwa **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** telah ingkar janji atau wanprestasi, penilaian perihal telah terjadinya “cidera janji” secara sepihak dan eksklusif oleh **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** tanpa memberikan kesempatan kepada **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** untuk mengajukan sanggahan atau pembelaan diri tidak melaksanakan kewajiban karena keadaan memaksa yang dapat menengguhkan atau menghilangkan kewajiban memenuhi perjanjian adalah merupakan suatu tindakan kesewenangwenangan. Bahwa cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** bisa saja disebabkan oleh keadaan memaksa atau **“FORCE MAJEURE”** sehingga perbuatan **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** bisa disebut tidak melaksanakan kewajiban yang dibenarkan ;

10. Bahwa, **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** harus bisa membuktikan bahwa dirinya lalai melakukan prestasi bukan dengan kehendak sendiri melainkan dikarenakan keadaan memaksa **“FORCE MAJEURE”**. Sehingga dengan diajukannya gugatan rekonvensi ini diharapkan dapat memberikan ruang bagi **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** melakukan hal tersebut guna memberikan perlindungan terhadap hak miliknya serta untuk mendapat, keadilan, dan kepastian hukum ;

11. Bahwa, J. Satrio dalam bukunya yang berjudul Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi, berpendapat bahwa

Halaman 68 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Debitor dikatakan wanprestasi atau cidera janji apabila Debitor tidak memenuhi kewajiban perikatan dan adanya unsur kesalahan. Lebih lanjut J. Satrio menerangkan apabila Debitor tidak mempunyai unsur salah, sekalipun ia tidak berprestasi dengan baik, Debitor tidak dapat dikatakan telah wanprestasi. Salah satu keadaan Debitor tidak dapat memenuhi prestasi namun tidak dikategorikan sebagai wanprestasi adalah ketika Debitor dalam keadaan **Overmacht atau keadaan memaksa** ;

12. Bahwa, lebih lanjut keadaan memaksa (**Overmacht atau Force Majeure**) menurut Black Law's Dictionary adalah **"An event or effect that can be neither anticipated nor controlled"**, dalam terjemahan Bahasa Indonesia memiliki arti bahwa suatu keadaan atau akibat yang tidak dapat diantisipasi ataupun dikendalikan. Sehingga dapat dipahami bahwa keadaan memaksa adalah suatu keadaan di luar kendali manusia yang terjadi setelah diadakannya perjanjian, yang menghalangi Debitor untuk memenuhi prestasinya kepada Kreditor ;

13. Bahwa, asas **"Actus Dei Nemini Facit Injuriam"**, dalam buku Teori dan Hukum Pembuktian karangan Prof. Eddy O.S. Hiariej, **menyatakan bahwa tidak seorang pun dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian akibat kecelakaan yang tidak dapat dihindari.** Dalam asas ini yang dimaksud kecelakaan adalah keadaan yang timbul setelah perjanjian dibuat dan tidak dapat diperkirakan. Asas ini menyatakan seorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban jika memang dirinya bersalah. Ada dua cara untuk menyatakan seorang bersalah, pertama, kesalahan terhadap seseorang harus dibuktikan melalui putusan pengadilan atau kedua bisa juga pernyataan bersalah itu datang dari orang yang bersalah melalui pengakuannya sehingga pertanggung jawabannya dapat dilakukan dengan sukarela atau tanpa paksaan ;

14. Bahwa, pada prinsipnya semua orang hanya dapat dimintai pertanggung jawaban jika dirinya melakukan kesalahan. Dalam hukum perdata ada dua model pertanggung jawaban, pertama pertanggung jawaban karena kesalahan dan pertanggung jawaban mutlak. Pertanggungjawaban mutlak tidaklah meniadakan kesalahan tetapi membalikkan beban pembuktian kepada pelaku. Dari dua bentuk pertanggungjawaban di atas maka jelas **tidak ada pertanggungjawaban tanpa kesalahan** ;



15. Bahwa, **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** sudah memberitahukan kepada **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** yang mana hal tersebut juga dengan jelas terang diketahui mengenai telah terjadinya keadaan memaksa (**FORCE MAJEURE**) tersebut diatas dan pasca dampak sosial ekonomi dari bencana alam tersebut, yakni terlebih dalam agenda mediasi yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Praya dalam perkara A-Quo kepada **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII**, namun **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** tidak mengindahkan kondisi usaha "**FAMILY CAFE**" yang terdampak akibat dampak bencana alam, namun **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** tetap pada pendiriannya yang pada intinya harus melakukan pengembalian modal usaha dan pembayaran pembagian keuntungan yang pada intinya telah melakukan penilaian secara sepihak bahwa **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** telah ingkar janji atau wanprestasi, tanpa mempertimbangkan kondisi keadaan memaksa (**FORCE MAJEURE**) tersebut adalah merupakan suatu tindakan kesewenangwenangan;

16. Bahwa, tidak terlaksananya prestasi tersebut bukan dikarenakan adanya kondisi baik karena kesengajaan atau karena kelalaian, yang dilakukan oleh **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII**, tetapi tidak terpenuhinya prestasi tersebut dikarenakan adanya kondisi "**FORCE MAJEURE**" dalam KUHPerdara, sehingga sangat merugikan **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII**, padahal secara perundang-undangan telah diatur, Dari seluruh pasal-pasal dalam KUHPerdara yang mengatur tentang "**FORCE MAJEURE**", dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat-syarat dari suatu "**FORCE MAJEURE**" adalah sebagai berikut:

- a. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya force majeure tersebut haruslah "tidak terduga" oleh para pihak (vide Pasal 1244 KUH Perdata);
- b. Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi (pihak Debitur) tersebut (vide : Pasal 1244 KUHPerdata);

Halaman 70 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



- c. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya force majeure tersebut diluar kesalahan pihak Debitur (vide : Pasal1545KUHPerdara);
- d. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya force majeure tersebut bukan kejadian yang disengaja oleh Debitur, tindakan tersebut “diluarkesalahan” para pihak (vide : Pasal1545KUHPerdara), bukan “tidak disengaja”. Sebab, kesalahan para pihak baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun yang tidak disengaja, yakni dalam bentuk “kelalaian” (*negligence*);
- e. Para pihak Debitur tidak dalam keadaan iktikad buruk (vide : Pasal 1244 KUHPerdara);
- f. Jikaterjadi *force majeure*, maka kontrak tersebut menjadi gugur, dan sedapat mengkin para pihak dikembalikan seperti seolah-olah tidak pernah dilakukan (vide: Pasal1545KUHPerdara);
- g. Jika terjadi forcemajeure, maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi. (Vide : Pasal 1244 juncto Pasal 1245, juncto Pasal 1553 ayat (2)KUH Perdata). Akan tetapi, karena kontrak yang bersangkutan menjadi gugur karena adanya force majeure tersebut, maka untuk menjaga terpenuhinya unsur-unsur keadilan, pemberian restitusi atau “*quantum merittentu*” masih dimungkinkan ;

17. Bahwa, **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** telah menempuh jalan kekeluargaan serta telah mencari jalan keluar terbaik terlebih pada saat agenda mediasi dalam perkara *A-Quo* yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Praya untuk bermusyawarah dan berdialog agar mendapatkan penyelesaian “**Win-Win Solution**” yaitu dengan pendekatan yang mencapai keuntungan atau keberhasilan bagi semua pihak sebagai jalan tengah terhadap kondisi permasalahan yang ada agar tidak berat sebelah atau merugikan salah satu pihak namun **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** mengabaikannya, alih-alih **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** memepetimbangkan dan meninjau ulang atau pun mengambil langkah-langkah Penyelamatan usaha “**FAMILY CAFE**” malah **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** justru mengambil sikap dengan tidak merespon **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** dengan menghindar, dan menyatakan tidak ada titik temu/jalan keluar perundingan yang baik;

18. Bahwa, tindakan / perbuatan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** yang tetap memberikan Surat

Halaman 71 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Teguran kepada **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** dan tetap menyatakan **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** berkewajiban memenuhi pengembalian modal usaha dan pembayaran keuntungan, yang pada intinya telah melakukan penilaian secara sepihak bahwa **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** telah ingkar janji atau wanprestasi, dan kemudian menyatakan dalam suratnya akan melakukan tindakan eksekusi tanpa mempertimbangkan kondisi keadaan memaksa (**FORCE MAJEURE**) tersebut berkaitan dengan uraian fakta tersebut, terlepas dimasukkan atau tidaknya dalam klausul perjanjian mengenai dampak gempa bumi, covid-19, dan musibah pencurian yang dialami oleh usaha **FAMILY CAFE**, belum lagi surat teguran bank yang akan melelang akibat tidak terbayarkannya kewajiban finansial cicilan bulanan, maka sekalipun hal tersebut tidak tertulis secara nyata dan terang tentang keadaan memaksa didalam perjanjian kerjasama tersebut, tidak menghilangkan hak **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** sebagai untuk membuktikan pada proses peradilan, Bahwa oleh karena itu cukup beralasan **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** mengajukan **GUGATAN REKONVENSİ** ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo : **1) Menyatakan secara hukum telah terjadi keadaan memaksa ("FORCE MAJEURE") dalam pelaksanaan Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 ; 2) Menyatakan secara hukum PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ "tidak melakukan" Ingkar Janji (WANPRESTASI) atas Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 dikarenakan dalam pelaksanaan telah terjadi keadaan memaksa ("FORCE MAJEURE"); 3) Menyatakan secara hukum PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 dikarenakan dalam pelaksanaan telah terjadi keadaan memaksa ("FORCE MAJEURE") ;**

19. Bahwa, selain dari pada itu seharusnya **TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ** menerbitkan Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 juga memperhatikan dan menaati Peraturan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia serta memperhatikan sarat sah perjanjian terlebih

Halaman 72 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



dahulu sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, 4 syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata, Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang.*

19.1. Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.

Syarat perjanjian dinyatakan sah yang pertama adalah adanya kesepakatan para pihak. Artinya harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri.

Hal ini juga telah ditegaskan kembali dalam Pasal 1321 KUH Perdata:

*Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena **kekhilafan** atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.*

Bahwa, dalam perkara *A-Quo* telah terjadi "**KEKHILAFAN**" yang nyata dilakukan oleh **PARA PIHAK**, terlebih lagi **TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ** sebagai pejabat Notaris yang seharusnya memegang teguh asas kehati-hatian dan memperhatikan **Peraturan PerUndang-Undangan Republik Indonesia** dimana **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** yang berkewarganegaraan Australia datang ke Indonesia dengan menggunakan **Bebas Visa Kunjungan dalam rangka Wisata** sebagaimana yang tertera dalam paspor kewarganegaraan Australia **No. Paspor : N4009070** atas nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan bisnis adalah telah menyalahgunakan izin tinggal yang diberikan dimana **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggalnya "**patut diduga keras**" telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 122 huruf**

Halaman 73 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



**a Undang-undang RI No.6 tahun 2011 tentang keimigrasian,
yang unsur-unsur sebagai berikut :**

1. Orang asing ;
2. Unsur Dengan sengaja menyalahgunakan atau melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian ijin tinggal yang diberikan kepadanya ;

19.2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan.

Bahwa, mengenai cakap tidaknya seseorang, perlu diketahui siapa saja yang menurut hukum tidak cakap atau tidak punya kedudukan hukum untuk membuat perjanjian, sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 1330 KUH Perdata** yaitu yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah :

1. anak yang belum dewasa;
2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya **semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.**

Bahwa, dalam perkara A-Quo telah terjadi "KEKHILAFAN" yang nyata dilakukan dikarenakan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII adalah sebagai orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan / perjanjian tersebut** oleh **PARA PIHAK**, terlebih lagi **TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII** sebagai pejabat Notaris yang seharusnya memegang teguh asas kehati-hatian dan memperhatikan **Peraturan PerUndang-Undangan Republik Indonesia** dimana **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** yang berkewarganegaraan Australia datang ke Indonesia dengan menggunakan **Bebas Visa Kunjungan dalam rangka Wisata** sebagaimana yang tertera dalam paspor kewarganegaraan Australia **No. Paspor : N4009070** atas nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan bisnis adalah telah menyalahgunakan izin tinggal yang diberikan dimana **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL**

Halaman 74 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



JAMES GROSSMAN telah melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggalnya "patut diduga keras" telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 122 huruf a Undang-undang RI No.6 tahun 2011 tentang keimigrasian** ;

19.3. Suatu Pokok Persoalan Tertentu.

Bahwa, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata.

Singkatnya, prestasi adalah apa yang jadi kewajiban debitur dan apa yang jadi hak kreditur dalam suatu perjanjian.

Bahwa, dalam perkara *A-Quo* telah terjadi "**KEKHILAFAN**" yang nyata dilakukan dikarenakan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII adalah sebagai orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan / perjanjian tersebut** oleh **PARA PIHAK**, terlebih lagi **TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII** sebagai pejabat Notaris yang seharusnya memegang teguh asas kehati-hatian dan memperhatikan **Peraturan PerUndang-Undangan Republik Indonesia**, dimana **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** sebagai orang asing yang ingin melakukan kegiatan Penanaman Modal Asing di wilayah Indonesia diatur dalam **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal** dan **Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja** yang telah ditetapkan sebagai undang-undang. Bahwa, Penanam Modal Asing adalah perseorangan WNA, badan usaha asing, dan/atau pemerintah asing yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia, Sedangkan PMA sendiri adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh Penanam Modal Asing, baik yang menggunakan modal asing

Halaman 75 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri, bahwa fakta yang ada **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** yang berkewarganegaraan Australia datang ke Indonesia dengan menggunakan **Bebas Visa Kunjungan dalam rangka Wisata** sebagaimana yang tertera dalam paspor kewarganegaraan Australia **No. Paspor : N4009070** atas nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan bisnis adalah telah menyalahgunakan izin tinggal yang diberikan dimana **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggalnya "patut diduga keras" telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 122 huruf a Undang-undang RI No.6 tahun 2011 tentang keimigrasian :**

19.4. Suatu Sebab Yang Tidak Terlarang.

KUH Perdata tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal, Adapun yang diatur adalah suatu sebab terlarang jika dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Demikian yang disebutkan dalam **Pasal 1337 KUH Perdata :**

"suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum".

Bahwa, **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** sebagai orang asing yang ingin melakukan kegiatan Penanaman Modal Asing di wilayah Indonesia diatur dalam **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja** yang telah ditetapkan sebagai undang-undang. Bahwa, Penanam Modal Asing adalah perseorangan WNA, badan usaha asing, dan/atau pemerintah asing yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia, Sedangkan PMA

Halaman 76 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



sendiri adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh Penanam Modal Asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri, bahwa fakta yang ada **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** yang berkewarganegaraan Australia datang ke Indonesia dengan menggunakan **Bebas Visa Kunjungan dalam rangka Wisata** sebagaimana yang tertera dalam paspor kewarganegaraan Australia **No. Paspor : N4009070** atas nama **MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan bisnis adalah telah menyalahgunakan izin tinggal yang diberikan dimana **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** telah melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggalnya "patut diduga keras" telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 122 huruf a Undang-undang RI No.6 tahun 2011 tentang keimigrasian**, dengan demikian telah terjadi "**KEKHILAFAN**" yang nyata dilakukan dikarenakan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII adalah sebagai orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan / perjanjian tersebut** oleh **PARA PIHAK**, terlebih lagi **TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII** sebagai pejabat Notaris yang seharusnya memegang teguh asas kehati-hatian dan memperhatikan **Peraturan PerUndang-Undangan Republik Indonesia;**

Bahwa, karena tindakan **PARA PIHAK** terlebih **TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII** menerbitkan Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 adalah **suatu tindakan yang terkwalifikasi sebagai "suatu sebab terlarang, karena dilarang oleh undang-undang** dimana faktanya **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN** sebagai orang asing yang ingin melakukan kegiatan Penanaman Modal Asing di wilayah Indonesia tidak mengikuti prosedur yang diatur dalam **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25**

Halaman 77 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja telah melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian izin tinggalnya "patut diduga keras" telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 122 huruf a Undang-undang RI No.6 tahun 2011 tentang keimigrasian, maka menurut hukum melalui Yang Mulia Majelis Hakim seyogyanya : 1) Menyatakan secara hukum Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat oleh PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ dengan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ dihadapan Notaris Retno Kusbandini, SH., M.Kn (TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ), yang tidak memperhatikan dan menaati Peraturan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia serta tidak memenuhi sarat sah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, adalah perjanjian yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya ; dan 2) Menghukum TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ untuk tunduk kepada putusan ini ;

20. Bahwa, sebagaimana dalil-dalil dan posita pada angka 3 (tiga), 4 (empat), dan 5 (lima) sebagaimana dituliskan dalam REKONVENSİ (GUGAT BALIK) ini, yang pada pokoknya PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ, bermaksud menunjukkan etika baik sebagai warga negara yang patuh hukum dengan terlebih dahulu berkonsultasi hukum kepada TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ dikarenakan PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ awam dibidang hukum, yang harapan dari PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ dengan adanya keinginan dari TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN dengan identitas dengan nomor paspor N4009070 sebagai orang asing berkewarganegaraan Australian ingin melakukan kegiatan Penanaman Modal dan mengadakan kerjasama usaha dengan PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ tidak melanggar hukum / Peraturan Perundang-undangan di Negara Republik Indonesia,

Halaman 78 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Bahwa oleh karena itu cukup beralasan **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** mengajukan **GUGATAN REKONVENSII** ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo : Menyatakan secara hukum PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum ;

21. Bahwa, selain itu menurut **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Praya memutuskan untuk menghukum TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII Sdr. MICHAEL JAMES GROSSMAN untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta segala uraian tersebut di atas, dengan disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** melalui kuasa hukumnya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini kiranya memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan **JAWABAN** yang diajukan oleh **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **GUGATAN** yang diajukan oleh **PENGGUGAT** ditolak atau setidaktidaknya tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

III. DALAM REKONVENSII:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** Untuk Seluruhnya;



2. Menyatakan secara hukum telah terjadi keadaan memaksa (**"FORCE MAJEURE"**) dalam pelaksanaan Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 ;
3. Menyatakan secara hukum **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ "tidak melakukan"** Ingkar Janji (**WANPRESTASI**) atas Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 dikarenakan dalam pelaksanaan telah terjadi keadaan memaksa (**"FORCE MAJEURE"**);
4. Menyatakan secara hukum **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 dikarenakan dalam pelaksanaan telah terjadi keadaan memaksa (**"FORCE MAJEURE"**);
5. Menyatakan secara hukum **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum ;
6. Menyatakan secara hukum Akta perjanjian Kerja Sama Nomor : 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat oleh **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** dengan **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** dihadapan Notaris Retno Kusbandini, SH., M.Kn (**TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ**), yang tidak memperhatikan dan menaati Peraturan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia serta tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, adalah perjanjian yang **tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya**;
7. Menghukum **TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ** untuk tunduk kepada putusan ini ;
8. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

"Atau"

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *A-Quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (***ex aquo et bono***);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, duplik dalam

Halaman 80 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



gugatan konvensi serta replik dan duplik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Paspor Baru An. Michael James Grossman No.PB5543560, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Paspor Lama An. Michael James Grossman No.N4009070, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.2;
3. Fotokopy Salinan Akta Notaris Perjanjian Kerjasama No. 33 (2012), telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Bukti Transfer (Oktober 2011) dari Michael James Grossman kepada Supardi sebanyak AUD 100.000.00 pada tanggal 26 Oktober 2011, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Bukti Transfer (Desember 2011) dari Michael James Grossman kepada Supardi sebanyak AUD 100.000.00 pada tanggal 14 Desember 2011, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Bukti Transper (April 2012) dari Michael James Grossman kepada Supardi, dalam 12 kali transper total sekali transfer sebanyak Rp.1.500.000 pada tanggal 20 April 2012, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Bukti Transper (April 2012) dari Michael James Grossman kepada Supardi, dalam 12 kali transper total sekali transfer sebanyak Rp.1.500.000 pada tanggal 20 April 2012, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Bukti Transfer (April 2012) dari Michael James Grossman kepada Supardi, dalam 12 kali transper total sekali transfer sebanyak Rp.1.500.000 pada tanggal 20 April 2012, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Bukti Transfer (Desember 2012) dari Michael James Grossman kepada Supardi sebanyak AUD 10.000 pada tanggal 30 April 2012, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Bukti Transfer (Mei 2012) dari Michael James Grossman kepada Supardi, dalam 9 kali transper sebanyak AUD 2.250 pada tanggal 25 Mei 2012, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Bukti Transfer (Juni 2012) dari Michael James Grossman kepada Supardi sebanyak AUD 10.000 pada tanggal 1 Juni 2012, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.11;

Halaman 81 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Bukti Transfer (September 2012) dari Michael James Grossman kepada Supardi sebanyak AUD 15.000 pada tanggal 5 Setember 2012, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.12;
13. Fotokopi Bukti Transfer (September 2012) dari Michael James Grossman kepada Supardi sebanyak AUD 18.000 pada tanggal 24 Setember 2012, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.13;
14. Fotokopi Bukti Transfer (Oktober 2012) dari Michael James Grossman kepada Supardi sebanyak AUD 3.000 pada tanggal 18 Oktober 2012, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.14;
15. Fotokopi Bukti Transfer dari Michael James Grossman kepada Ni Made Toya sebanyak Rp.60.000.000 dalam dua kali transfer AUD 3000 pada tanggal 30 April 2012, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.15;
16. Fotokopi Bukti Transfer dari Michael James Grossman kepada Ni Made Toya sebanyak Rp.60.000.000 dalam dua kali transfer AUD 3000 pada tanggal 1 Juni 2012, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda P.16;
17. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2013 pada bulan September 2013, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.17;
18. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2013 pada bulan Oktober 2013, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.18;
19. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2013 pada bulan November 2013, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.19;
20. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2013 pada bulan Desember 2013, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.20;
21. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2014 pada bulan Januari 2014, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.21;
22. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2014 pada bulan Februari 2014, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.22;
23. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2014 pada bulan Maret 2014, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.23;
24. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2014 pada bulan April 2014, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.24;
25. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2014 pada bulan Mei, Juni, Juli, Agustus, September dan Oktober 2014, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.25;
26. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2014 pada bulan Mei, Juni, Juli, Agustus, September dan Oktober 2014 yang sudah dilakukan perhitungan ulang, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.26;

Halaman 82 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



27. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2014 pada bulan November 2014, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.27;
28. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2014 pada bulan Desember 2014, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.28;
29. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause telah ditotal pada tahun 2013 dan 2014, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.29;
30. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2015 pada bulan Januari 2015, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.30;
31. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2015 pada bulan Februari 2015, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.31;
32. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2015 pada bulan Maret 2015, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.32;
33. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2015 pada bulan April 2015, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.33;
34. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2015 pada bulan Agustus 2015, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.34;
35. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2015 pada bulan Agustus dan September 2015 yang telah dibagi kepadad Michael James Grossman dan Edi pada bulan Agustus dan September 2015, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.35;
36. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2015 pada bulan September 2015, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.36;
37. Fotokopi dari Fotokopi Laporan Pembagian Keuntungan yang didapat oleh Family House kepada Michael James Grossman sebanyak 40 % dan Edi 60 % pada tahun 2013,2014 dan 2015, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.37;
38. Fotokopi Laporan Pembagian Keuntungan yang didapat oleh Family House kepada Michael James Grossman dan Edi setelah dikurangi biaya Listrik dan bunga pada tahun 2014 dan 2015, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.38;
39. Fotokopi Laporan keuangan Family Hause tahun 2016 pada bulan Agustus 2016, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.39;
40. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2016 pada bulan Agustus, September, Oktober 2016, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.40;
41. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2016 pada bulan September 2016, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.41;

Halaman 83 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



42. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2016 pada bulan Oktober 2016, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.42;
43. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2016 pada bulan November 2016, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.43;
44. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2016 pada bulan Desember 2016, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.44;
45. Fotokopi Laporan Pembagian Pendapatan keuangan Family House kepada Boss Michael James Grossman dan Edi pada tahun 2015 dan tahun 2016, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda P.45;
46. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2017 pada bulan Januari 2017, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.46;
47. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2017 pada bulan Februari 2017, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.47;
48. Fotokopi Laporan keuangan Family House dan pembagian keuntungan pada bulan Maret, April dan Mei tahun 2017, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.48;
49. Fotokopi Laporan keuangan Family House dan pembagian keuntungan pada bulan Maret, April, Mei, Juni dan Juli tahun 2017, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.49;
50. Fotokopi Laporan keuangan/Pengeluaran Family House pada bulan Juni 2017, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda P.50;
51. Fotokopi Laporan keuangan/Pengeluaran Family House pada bulan Juli 2017, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.51;
52. Fotokopi Laporan keuangan/Pengeluaran Family House pada bulan Agustus 2017, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.52;
53. Fotokopi Laporan keuangan/Pengeluaran Family House pada bulan September 2017, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.53;
54. Fotokopi Laporan hasil akhir keuangan Family House pada bulan Oktober 2017, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.54;
55. Fotokopi Laporan hasil akhir keuangan Family House pada bulan November 2017, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.55;
56. Fotokopi Laporan hasil akhir keuangan Family House pada bulan Agustus, September, Oktober, November Desember 2016 dan Januari, Februari 2017, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda P.56;



57. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2018 pada bulan Januari dan Februari 2018, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.57;
58. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2018 pada bulan Maret 2018, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.58;
59. Fotokopi Laporan keuangan Family House tahun 2018 pada bulan April 2018, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.59;
60. Fotokopi Laporan Pembagian Keuntungan yang didapat oleh Family House kepada Michael James Grossman sebanyak 40 % dan Edi 60 % pada tahun 2017 dan 2018, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.60;
61. Fotokopi Data Staff Family House serta gaji yang diterima, telah dicocokkan dengan Fotokopinya dan diberi tanda P.61;
62. Fotokopi Somasi I pada tanggal 20 Desember 2023, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda P.62;
63. Fotokopi Somasi II pada tanggal 27 Desember 2023, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda P.63;
64. Fotokopi Somasi III pada tanggal 5 Januari 2024, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda P.64;
65. Fotokopi Bukti pengiriman Somasi I pada tanggal 20 Desember 2023, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda P.65;
66. Fotokopi Bukti pengiriman Somasi II pada tanggal 27 Desember 2023, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda P.66;
67. Fotokopi Bukti pengiriman Somasi III pada tanggal 5 Januari 2024, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda P.67;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kirby John:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat asli orang Australia;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi 6 (enam) tahun yang lalu ;

Halaman 85 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



- Bahwa Saksi kenal duluan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari pada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi pernah ke Lombok 6 (enam) tahun yang lalu dan pernah diajak berinvestasi di Hotel dan Family House oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tapi Saksi menolaknya;
- Bahwa Saksi tahu ada hubungan pekerjaan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak ada mendapatkan keuntungan;
- Bahwa Saksi tahu hal tersebut karena diceritakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan surat kontraknya tapi Saksi tak tahu bagaimana isinya ;
- Bahwa bentuk kerja sama antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah bisnis Hotel, rumah dan properti;
- Bahwa nilai kerja sama antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar 1500 dolar dan ada uang lain yang tidak tertera;
- Bahwa Saksi pernah ditawari oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kerja sama tapi Saksi tolak;
- Bahwa yang kelola bisnis, Saksi tidak kenal tapi ada Saksi lihat di tempat tersebut ada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sama istrinya;
- Bahwa keuntungan yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seharusnya 40 % (empat puluh persen) dan Supardi 60 % (enam puluh persen);
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pernah minta tambahan modal kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetapi Saksi tidak tahu alasannya;
- Bahwa Saksi pernah diajak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ke tempat usaha;
- Bahwa yang mengajak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kerjasama adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan surat perjanjian tapi Saksi tak membacanya karena Saksi tidak bisa bahasa Indonesia;
- Bahwa isi surat perjanjian itu Saksi tidak tahu secara jelas karena Saksi terbatas berbahasa Indonesia;

Halaman 86 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



- Bahwa tahun pembuatan surat kerjasama Saksi tidak tahu, hanya diceritakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu 6 (enam) tahun yang lalu;
- Bahwa yang berjanji dalam surat tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor paspor Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang lama, tapi pernah Saksi lihat paspor Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang lama maupun yang baru;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada surat keterangan orang yang sama mengenai identitas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya ijin tinggal sementara (KITAS);
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masuk Negara Indonesia dengan ijin kunjungan wisata;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya saham 40% (empat puluh persen) dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi punya saham 60% (enam puluh persen);
- Bahwa yang punya saham minoritas adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa perjanjian kerjasama antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mulai dan berakhirnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi menurut cerita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum pernah mendapat keuntungan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang bayar pajak dalam usaha tersebut;
- Bahwa yang bertanggung jawab dalam penanam modal adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu cara berbisnis di Indonesia;
- Bahwa Saksi tidak tahu resiko dalam perjanjian karena Saksi tidak baca;
- Bahwa Saksi diperlihatkan surat kontrak sekitar tahun 2018;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bercerita masalah perjanjian tersebut sebelum terjadinya gempa bumi di Lombok;
- Bahwa Saksi tahu ada peristiwa pencurian di Family House yang dilakukan oleh sepupu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu Family House akan dilelang oleh Bank;

Halaman 87 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



- Bahwa Saksi tidak pernah melihat laporan keuangan dari Family House;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang ke Indonesia melihat bisnisnya 1 kali dalam setahun;
- Bahwa sekarang ini kondisi Hotel tidak baik tapi sebabnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa yang beli tanah dalam usaha Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah Pak Edi bersama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa uang untuk membeli tanah tersebut berasal dari mana Saksi tidak tahu, hanya tahu menurut cerita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sama-sama setengah;
- Bahwa terkait uang penanam modal Saksi tidak tahu cara bayarnya;
- Bahwa Edi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah orang yang sama;
- Bahwa Saksi tidak tahu hak dan kewajiban Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perjanjian bisnis;
- Bahwa Saksi tidak tahu Management Hotel dan Saksi tidak tahu ada Managernya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi apabila bisnis berhenti, uang penanaman modal dapat kembali;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang ini menggugat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ingin uang yang diinvestasikan sebelumnya dikembalikan;

2. Mark Andrew Doyle:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi datang ke Indonesia 17 tahun yang lalu sebagai Touris ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejak umur 8 tahun;



- Bahwa Saksi tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bisnis dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena diceritakan;
- Bahwa Saksi diceritakan 12 tahun yang lalu akan tetapi Saksi tidak pernah baca surat perjanjiannya;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah dapat keuntungan sesuai kontrak dalam kerjasama dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menceritakan kepada Saksi bahwa jangka waktu kontraknya yaitu selama 15 tahun;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi cerita Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menjalankan usaha sesuai dengan kontrak yaitu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memberikan keuntungan tiap bulannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu keuntungan per bulan yang harus didapat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa dalam hal Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membutuhkan uang selain di kontrak dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selalu minta ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa jumlah uang yang tertera dalam kontrak tersebut sejumlah 350.000 dolar Australia;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi transfer uang;
- Bahwa kewajiban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memberikan keuntungan sebesar 40% (empat puluh persen);
- Bahwa Saksi hanya tahu uang itu saja dari kontrak, itupun dikasih tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memelihara hotel minta uang dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Manajemen seharusnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang pegang, tapi sekarang Saksi tidak tahu, melainkan staff yang kelola menurut cerita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi pernah ke tempat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan waktu Saksi ke sana, Saksi melihat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang kelola;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi minta berhenti bisnis karena tidak menerima keuntungan;

Halaman 89 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi minta ganti rugi atas bisninya tersebut;
- Bahwa sebelum ada kerjasama dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, di lokasi hotel sudah ada sekitar 10 atau 12 Kafe;
- Bahwa setelah masuk modal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baru jadi Villa di tempat tersebut;
- Bahwa sekarang ini Vila tersebut masih beroperasi sekitar 1-3 kamar;
- Bahwa Saksi tahu ada pencurian di tempat tersebut;
- Bahwa Saksi tahu atas pencurian tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi minta kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk beli barang-barang yang hilang;
- Bahwa Saksi pernah ke kafe tempat usaha Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa waktu ke sana Saksi tidak lihat istrinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kelola Kafe ;
- Bahwa dalam kerjasama antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Saksi tidak tahu ada pihak ketiga;
- Bahwa Saksi tahu bahwa kafe tersebut mau dilelang Bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek perjanjian bisa dijaminan;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah minta keuntungan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi minta keuntungan sejak sebelum wabah covid-19;
- Bahwa selama 12 tahun sebelum covid kondisi kafe baik-baik saja ;
- Bahwa Saksi tidak tahu besar keuntungan yang dibagi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa yang mengajak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kerjasama adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum didirikan Penanaman Modal Asing;
- Bahwa yang digugat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah kerjasama usaha;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya dua nomor paspor, ada yang lama dan ada yang baru;
- Bahwa yang lama sudah tak berlaku, yang barulah yang berlaku;

Halaman 90 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu surat keterangan orang yang sama;
 - Bahwa ijin masuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah ijin wisata;
 - Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya ijin tinggal sementara/Kitas;
 - Bahwa jangka waktu perjanjian yaitu 15 tahun;
 - Bahwa perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat sekarang masih berjalan;
 - Bahwa saham mayoritas adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu cara pembayaran/pembagian keuntungan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu kewajiban Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam pelelangan bank tersebut;
 - Bahwa perusahaan macet sejak covid 19 tapi sebelumnya kafe berjalan normal tapi Saksi tidak tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat keuntungan atau tidak;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak dalam kerja sama tersebut;
 - Bahwa dalam kurun waktu berjalannya kerjasama ada bencana gempa bumi dan pencurian;
 - Bahwa akibat kejadian tersebut Saksi ketahui keuangan/kuntungan perusahaan tidak sehat;
 - Bahwa Saksi tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menerima keuntungan karena ia cerita kepada Saksi;
 - Bahwa kondisi kafe sekarang ini tidak bejalan dengan baik;
 - Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mempunyai usaha lain untuk menyelamatkan usaha yang dibangun dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi investasi senilai 3,5 milyar rupiah tapi Saksi tidak tahu ada atau tidak ijin Penanaman Modal Asing;
- Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 91 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SUPARDI Dengan No. Identitas (NIK): 52020431127006303, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda T.1;
2. Fotokopi PASPOR Warga Negara Asing (WNA) dari Negara Australia dengan Nomor Paspor: PB5543560 atas nama MICHAEL JAMES GROSSMAN, telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor: 212/31/VII/1999, tanggal 28 Juni 1999, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama RUSNAWATI Dengan No. Identitas (NIK): 5202045310800001, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor: 5202040702081050 yang dikeluarkan pada tanggal 02 April 2024 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil yaitu a.n BAIQ ANITA NINDIANA., S.Sos, telah dicocokkan dengan Aslinya dan diberi tanda T.6;
7. Fotokopi Surat Nomor: 02/S.P/Pdt.T/GLO/IX/2024, tanggal 2 September 2024, Perihal Permohonan Surat Keterangan Anggunan Pinjaman Bank Dan Kesediaan Menjadi Saksi Di Pengadilan, dari kantor Gandiwa Law Office ditujukan kepada Pimpinan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Terbuka Cq. Kepala Cabang BRI KANCA PRAYA, telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 591, Atas Nama Supardi, Letak Tanah Desa Kuta, Kec. Pujut, Kab. Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, diterbitkan pada Tanggal 1 Mei 1999, Berdasarkan Surat Ukur Nomor : 31/ Kuta / 1999 tertanggal 24 April 1999, dengan luas 600 M2 (Enam Ratus Meter Persegi), telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 769, tercatat atas nama SUPARDI, Letak Tanah di Desa Kuta, Kec. Pujut, Kab. Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, diterbitkan pada Tanggal 7 Desember 2004, Berdasarkan Surat Ukur Nomor: 334/ Kuta /2004 tertanggal 09 November 2004, dengan luas 700 M2

Halaman 92 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tujuh Ratus Meter Persegi), telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.9;

10. Fotokopi Salinan Akta Surat Perjanjian Kredit Nomor: 41, tanggal 30 Januari 2014, dibuat dihadapan Notaris dan PPAT DEWI I NYOMAN ALIT, SH.MM.Kn. yang beralamat Kantor di Jl. Untung Surapati No.24 Praya, Kabupaten Lombok Tengah; telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.10;

11. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 21, tanggal 21 Januari 2015, dibuat dihadapan Notaris dan PPAT DEWI LESTARI GOENARDI, S.H. yang beralamat Kantor di Jl. Jendral Sudirman No. 88 Praya, Lombok Tengah, telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.11;

12. Fotokopi Salinan Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Dan Suplesi Kredit (KMK) Nomor : 22, tanggal 14 Maret 2016, dibuat dihadapan Notaris dan PPAT I NYOMAN ALIT, S.H., M.Kn., yang beralamat Kantor di Jl. Untung Surapati No. 24 Praya, Lombok Tengah telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.12;

13. Fotokopi Surat Peringatan Pertama, Nomor : B.3946-X/KC/ADK/10/2022 tanggal 05 Oktober 2022, Perihal: Surat Peringatan Pertama dari BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda T.13;

14. Fotokopi Surat Peringatan Pertama, Nomor : B. 802-X/KC/ADK/07/2024 Tanggal 12 Juli 2024 dari BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) telah dicocokkan dengan Fotocopinya diberi tanda T.14;

15. Fotokopi dari Fotokopi Print Out media online detiknews “Gempa M 7,0 di NTB yang Mengguncang Agustus 2018” telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.15;

16. Fotokopi PRINT OUT media online kompas.com Redupnya Geliat Pariwisata Lombok Tengah akibat Pandemi Covid-19, telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.16;

17. Fotokopi Print Out media Mabas bharindo.com “Polsek Kuta Amankan Pelaku Pencurian di Hotel Family Homestay” telah dicocokkan dengan Fotokopinya diberi tanda T.17;

18. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor : B.1385.a-X/KC/ADK/10/2024, tanggal 9 Oktober 2024 dari Bank Rakyat Indonesia (BRI)

Halaman 93 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya

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)



ditujukan kepada Bapak Supardi, telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda T.18;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonsensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Achmad Badri, S.Pd:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di Hotel Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi pada tahun 2012 sampai tahun 2016;
- Bahwa ketika Saksi bekerja di perusahaan Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi berjalan dengan baik;
- Bahwa Masalahnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi di Gugat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat keuntungan dari Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi dan masalah tersebut Saksi diberitahu oleh Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi pada tahun 2012;
- Bahwa Sebelumnya Saksi tidak tahu sebagai apa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi diperusahaannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi akan tetapi setelah Hotel Family House beroperasi baru Saksi tahu bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi punya modal diperusahaannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi;
- Bahwa Yang menjadi masalah sekarang uangnya katanya tidak dapat keuntungan dari hasil Hotel dari perusahaannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi;
- Bahwa Saksi kerja sebagai Manager di Hotelnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelumnya Saksi sudah kenal dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi lalu Saksi di telpon oleh Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk bekerja di Family House;
- Bahwa Awalnya Kafe lalu menjadi Hotel Family House;
- Bahwa Hotel Family House mulai berjalan sejak tahun 2012;
- Bahwa Saksi tidak tahu keuntungan hotel tersebut perbulannya;
- Bahwa Waktu itu setiap bulan dibuat laporan keuangan hotel tempat Saksi bekerja;
- Bahwa Waktu itu kalau ada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi laporan tersebut diberikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terkadang kalau tidak ada diberikan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Seingat Saksi laporan berhenti dibuat tahun 2016 karena waktu itu Saksi dipecat oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Setahu Saksi yang pegang uang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan tidak ada orang lain yang Saksi tahu;
- Bahwa Saksi tahu ada kontrak kerjasama usaha antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena dikasih tahu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tahu pembagian Hasil Usaha 40 % untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan 60 % untuk Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan perhitungan penghasilan per bulannya;
- Bahwa Terkadang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang tiap bulan dan kalau datang Saksi berikan laporan keuangan kepadanya tapi kalau tidak datang laporan keuangan Saksi berikan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Masalah keuangan yang diberikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Saksi tidak tahu, hanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tahu;
- Bahwa Yang punya tanah dan bangunan tersebut adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 95 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



- Bahwa perjanjian kerja sama antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi awalnya berjalan lancar dan sekitar tahun 2016 mulai macet;
- Bahwa Nilai Saham dalam perjanjian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi infestasi sebesar 3,5 milyar rupiah;
- Bahwa Saksi tahu ada kerjasama antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan pernah Saksi diperlihatkan Surat Kontrak kerja samanya oleh Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tahu sebelum menjadi Hotel Family House adalah hanya Kafe;
- Bahwa Tanah dan Kafe tersebut miliknya Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Isi perjanjian dalam kontrak tersebut Saksi tak tahu hanya Saksi tahu tahun berakhirnya kontrak tersebut yaitu tahun 2023;
- Bahwa Menurut Saksi perjanjian tersebut masih berjalan;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi warga Negara Australia;
- Bahwa Saksi pernah ketemu dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah Saksi berikan langsung laporan keuangan Family House kepadanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya Kitas;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya saham 40 % dan Tergugat punya saham 60 %;
- Bahwa Yang punya saham minoritas adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Merosotnya Hotel Family House karena ada persaingan, karena Family House belum dibenahi;
- Bahwa yang merawat hotel adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada ijin usaha pada Hotel Family House;

Halaman 96 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



- Bahwa Waktu tahun 2018 ada Gempa di Lombok Saksi sudah berhenti kerja ditempat tersebut;
- Bahwa Waktu covid 19 Saksi ditelpon oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk kerja lagi di Hotel Family House dan waktu itu Saksi masuk kerja, akan tetapi waktu itu suasana sudah tidak ada tamu di Hotel maka Saksi yang tutup hotel waktu itu;
- Bahwa Tidak ada tanggung jawab Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari kejadian tersebut yang mengakibatkan perusahaan rugi;
- Bahwa Tugas Saksi mengontrol semua kamar hotel maupun kebutuhan lain dalam hotel tersebut;
- Bahwa Tidak ada struktur yang dibuat oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi kontrak hanya Saksi tahu lama kontrak dari tahun 2012 s/d tahun 2023;
- Bahwa Terkadang diserahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bila ada kalau tidak ada diserahkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Fisik uangnya dipegang oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Saksi tidak tahu apakah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyerahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tahu surat perjanjian dijadikan jaminan di Bank tapi Saksi tidak tahu apakah ada persetujuan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa dari tahun 2012 Saksi bekerja dan sudah membuat laporan keuangan di hotel tersebut;
- Bahwa Dasar dibuat laporan keuangan waktu itu sebagai pertanggung jawaban karena ada kerja sama antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Yang gaji Saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan tetapi gajinya tidak tentu karena keadaan Hotel sepi waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu standar kerugian Hotel pada waktu ada Covid;



- Bahwa seingat Saksi dalam kurun waktu tahun 2012 sampai dengan tahun 2016, perusahaan Hotel Family House pernah ada meraup keuntungan sampai 1 Milyar Rupiah;

2. Erwin Haryadi:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di Hotel Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tahun 2012 sampai tahun 2016;
- Bahwa lebih dahulu Saksi Achmad Badri berhenti kerja dari Family House daripada Saksi;
- Bahwa waktu itu perusahaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ketika Saksi bekerja berjalan dengan baik;
- Bahwa Masalahnya Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Gugat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat keuntungan dari Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan masalah tersebut Saksi diberitahu oleh Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tahun 2012;
- Bahwa Sebelumnya Saksi tidak tahu akan tetapi setelah Hotel Family House beroperasi baru Saksi tahu bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya modal di perusahaannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Yang menjadi masalah sekarang uangnya katanya tidak dapat keuntungan dari hasil Hotel dari perusahaannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi kerja sebagai Accounting di Hotelnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa sebelumnya Saksi sudah kenal dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Hotel mulai berjalan sejak tahun 2012;

Halaman 98 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



- Bahwa Saksi tidak ingat keuntungan hotel tersebut per bulannya;
- Bahwa Waktu itu setiap bulan Saksi buat laporan keuangan hotel tempat Saksi bekerja;
- Bahwa Waktu itu kalau ada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi laporan tersebut diberikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terkadang kalau tidak ada diberikan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Seingat Saksi laporan berhenti dibuat tahun 2016 karena waktu itu Saksi sudah tidak bekerja di Family House, tetapi Saksi bekerja diperusahaan lain Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi Managemen Hotel dipegang oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tahu selama Saksi bekerja di Family House ada kontrak kerjasama usaha antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tahu pembagian Hasil Usaha 40 % untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan 60 % untuk Pak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan perhitungan penghasilan perbulannya;
- Bahwa Terkadang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang tiap bulan dan kalau datang Saksi berikan laporan keuangan kepadanya tapi kalau tidak datang laporan keuangan Saksi berikan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Masalah keuangan yang diberikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Saksi tidak tahu hanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tahu;
- Bahwa Yang punya tanah dan bangunan tersebut adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Awalnya berjalan lancar dan sekitar tahun 2016 mulai macet;
- Bahwa Saksi tidak tahu keadaan keuangan Family House setelah tahun 2016;
- Bahwa Gaji Saksi waktu itu Rp.2.500.000, dan Gaji Saksi Achmad Badri Rp.2.700.000;

Halaman 99 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Nilai Saham dalam perjanjian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi infestasi sebesar 3,5 milyar rupiah;
- Bahwa Saksi tahu ada kerjasama antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan pernah Saksi diperlihatkan Surat Kontrak kerja samanya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tahu sebelum menjadi Hotel Family House adalah hanya Kafe;
- Bahwa Tanah dan Kafe tersebut miliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Isi perjanjian dalam kontrak tersebut Saksi tidak tahu, hanya Saksi tahu, tahun perjanjian dan berakhirnya yaitu mulai tahun 2012 sampai tahun 2023;
- Bahwa perjanjian tersebut masih berjalan;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi warga Negara Australia;
- Bahwa Saksi pernah ketemu dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan pernah Saksi berikan langsung print out laporan keuangan Family House kepadanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya KITAS atau tidak;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masuk ke Indonesia dengan ijin Wisatawan;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi punya saham 40 % dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi punya saham 60 %;
- Bahwa Yang punya saham minoritas adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa merosotnya Hotel Family House karena ada persaingan, karena Family House belum dibenahi;
- Bahwa Yang merawat hotel adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada ijin usaha pada Hotel Family House;

Halaman 100 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Waktu tahun 2018 ada Gempa di Lombok Saksi sudah berhenti kerja di tempat tersebut;
- Bahwa dari kejadian Gempa maupun Covid, Saksi tidak tahu tanggung jawab dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari kejadian tersebut terhadap perusahaan/Hotel Family House;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada kejadian pencurian di Family House dan pernah Saksi mengecek dalam kamar hotel tersebut ada barang-barang yang hilang seperti TV, AC, mesin Cuci, Kulkas;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak bisa memenuhi angsuran di Bank sehingga Family House akan dilelang berdasarkan informasi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa perusahaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan rugi;
- Bahwa Tugas Saksi membuat laporan pemasukan dan pengeluaran keuangan hotel;
- Bahwa Tidak ada struktur yang dibuat oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi kontrak hanya Saksi tahu lama kontrak dari tahun 2012 s/d tahun 2023;
- Bahwa Terkadang Laporan keuangan Hotel tersebut diserahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bila ada kalau tidak ada diserahkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Fisik uangnya dipegang oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Saksi tidak tahu apakah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyerahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tahu surat perjanjian dijadikan jaminan di Bank tapi Saksi tidak tahu apakah ada persetujuan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;
- Bahwa dari tahun 2012 Saksi bekerja dan sudah Saksi membuat laporan keuangan di hotel tersebut;
- Bahwa dasar dibuat laporan keuangan waktu itu sebagai pertanggung jawaban karena ada kerja sama antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 101 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya

Disclaimer

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



- Bahwa dalam kurun waktu tahun 2012 sampai dengan tahun 2016, perusahaan Hotel Family House pernah meraup keuntungan sampai 1 Milyar Rupiah;
 - Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;
 - Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;
 - Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi dalam jawaban gugatannya mengajukan dalil tangkisan atau eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah Untuk Mengajukan Gugatan;
2. Eksepsi Error In Persona;
3. Eksepsi Gemis Aanhoedanigheid;
4. Exceptio Plurium Litis Consortium / Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak;
5. Eksepsi Obscuur Libel;
6. Exceptio Dilatoria;
7. Exceptio Peremptoria;
8. Exceptional Circumstances;
9. Exceptio Pacti Conveti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil tangkisan atau eksepsi yang diajukan Tergugat Konvensi tersebut yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi mengajukan dalil tangkisan atau eksepsi mengenai **Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah Untuk Mengajukan Gugatan** dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh kuasa PENGGUGAT tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 1 Tahun 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994, yaitu dengan pengaturan persyaratan sebagai berikut: tidak menyatakan secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relative,

Halaman 102 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



tidak menjelaskan identitas para pihak yang berperkara, tidak menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta tidak mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa. Dalam perkara A-Quo surat kuasa tersebut tidak menyertakan surat keterangan dari otoritas resmi untuk dapat membuktikan hak dari PEMBERI KUASA/PENGGUGAT dengan nama MICHAEL JAMES GROSSMAN dengan Nomor Paspor: PB5543560 untuk melakukan tindakan hukum mengajukan gugatan wanprestasi yang didasari oleh adanya Akta perjanjian Kerja Sama Nomor: 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, yang didalilkan oleh PENGGUGAT adanya hubungan hukum dengan TERGUGAT, fakta yang ada berbeda dalam akta tersebut justru menjelaskan hubungan hukum yang ada dengan seseorang yang bernama MICHAEL JAMES GROSSMAN dengan Nomor Paspor: N4009070, hal tersebut juga diakui oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya yang menuliskan hubungan hukum TERGUGAT dengan identitas dengan nomor paspor N4009070, bukan dengan identitas dengan nomor paspor PB5543560;

- Bahwa, dengan adanya fakta diatas dengan demikian dapat dinyatakan surat kuasa tersebut dibuat oleh orang yang tidak berwenang untuk mengajukan gugatan dikarenakan TERGUGAT tidak pernah ada hubungan hukum dengan seorang Warga Negara Asing (WNA) dari Negara Australia dengan Nomor Paspor: PB5543560, hal tersebut didasari oleh Akta perjanjian Kerja Sama Nomor: 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, yang membuktikan adanya hubungan hukum TERGUGAT termuat dalam akta tersebut dengan seorang Warga Negara Asing (WNA) dari Negara Australia dengan Nomor Paspor : N4009070;
- Bahwa Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT yang inkonsisten antara Nomor Paspor dalam Surat Kuasa dengan Nomor Paspor identitas PENGGUGAT dalam surat gugatannya, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi telah mengemukakan tanggapan di dalam Repliknya mengenai dalil tangkisan atau eksepsi yang diajukan Tergugat Konvensi tersebut yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa terhadap Eksepsi atas jawaban Tergugat yang menyatakan bahwa pada intinya identitas Penggugat berbeda di dalam surat kuasa dengan Gugatan sehingga dengan adanya fakta diatas dengan demikian dapat dinyatakan surat

Halaman 103 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa tersebut dibuat oleh orang yang tidak berwenang untuk mengajukan gugatan dikarenakan TERGUGAT tidak pernah ada hubungan hukum dengan seorang Warga Negara Asing (WNA) dari Negara Australia dengan Nomor Paspor : PB5543560, hal tersebut didasari oleh Akta perjanjian Kerjasama Nomor: 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, S.H., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, yang membuktikan adanya hubungan hukum TERGUGAT termuat dalam akta tersebut dengan seorang Warga Negara Asing (WNA) dari Negara Australia dengan Nomor Paspor: N4009070;

a) Hal ini merupakan dalil yang sangat keliru dan ketidakpahaman Tergugat karena pada dasarnya paspor memiliki batas masa berlaku sehingga ketika masa berlakunya habis maka akan dibuat paspor baru dengan nomor paspor baru sehingga antara paspor Penggugat pada tahun 2012 dengan paspor tahun 2024 berbeda nomornya namun isi identitas tetap sama, untuk masa berlaku paspor di Australia untuk orang dewasa berlaku 10 tahun, untuk anak umur di bawah umur 16 tahun berlaku paspor 5 tahun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Paspor Australia;

b) Memperhatikan fakta persidangan bahwa Tergugat tidak pernah keberatan dan mengakui bahwa MICHAEL JAMES GROSSMAN yang dihadirkan pada tahap mediasi adalah orang yang sama dengan MICHAEL JAMES GROSSMAN yang ada dalam Akta perjanjian Kerjasama Nomor: 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, S.H., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB dan pada saat Mediasi Tergugat mengakui untuk membayar atas kelalaiannya dengan meminta waktu kepada Mediator dengan mengajukan uang pinjaman bank sebagai pembayaran atas wanprestasinya kepada Penggugat, dengan demikian kami memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim bahwa eksepsi atas surat kuasa dikesampingkan;

c) Memperhatikan dalil jawaban Tergugat pada point ke-2, 3 dan ke-4 pada bagian ke-II jawaban konvensi Tergugat mengakui memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan membenarkan dalil gugatan Penggugat sehingga kami memohon kepada yang mulia majelis hakim untuk menolak atau tidak mempertimbangkan eksepsi ini;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi telah pula mengajukan tanggapan terhadap tanggapan Penggugat Konvensi tersebut di dalam Dupliknya yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 104 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, pada intinya surat kuasa khusus PENGGUGAT dibuat oleh orang yang tidak berwenang untuk mengajukan gugatan dikarenakan TERGUGAT tidak pernah ada hubungan hukum dengan seorang Warga Negara Asing (WNA) dari Negara Australia dengan Nomor Paspor: PB5543560, hal tersebut didasari oleh Akta perjanjian Kerja Sama Nomor: 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB, yang membuktikan adanya hubungan hukum TERGUGAT termuat dalam akta tersebut dengan seorang Warga Negara Asing (WNA) dari Negara Australia dengan Nomor Paspor: N4009070;

a. Bahwa, apa yang dituliskan oleh PENGGUGAT Pada angka 1 (satu) huruf a dalam REPLIK nya tersebut tergolong sebagai bentuk "PENGAKUAN BERKLAUSULA" dimana PENGGUGAT mengakui mengenai Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT yang inkonsisten antara Nomor Paspor dalam Surat Kuasa dengan Nomor Paspor identitas PENGGUGAT dalam surat gugatannya, tetapi PENGGUGAT menyangkal dengan argumentasi atas dasar Undang-Undang Paspor Australia, seharusnya argumentasi tersebut didukung dengan surat keterangan dari otoritas resmi keimigrasian, agar dapat memastikan konsistensi data mengenai identitas dari PENGGUGAT, hal tersebut untuk menghindari masalah identitas ganda atau kebingungan terhadap siapa subyek pemilik identitas dari nomor paspor tersebut yang sebenarnya dikarenakan NOMOR PASPOR adalah nomor identitas pembuat paspor yang tertera pada buku paspor, Paspor adalah dokumen identitas yang dikeluarkan oleh pemerintah negara kepada warga negaranya. Paspor merupakan bukti identitas diri seseorang dan sebaiknya terhadap perbedaan nomor paspor tersebut melapor kepada otoritas keimigrasian Negara Indonesia, agar dapat mengidentifikasi identitas pemegang nomor paspor yang berbeda-beda tersebut, dengan demikian dapat memastikan bahwa informasi identitas PENGGUGAT tercatat dengan benar, untuk menghindari dugaan adanya tindak pidana menggunakan paspor/dokumen perjalanan orang lain atau yang sudah dicabut atau yang dinyatakan batal untuk masuk atau keluar Wilayah Indonesia atau menyerahkan kepada orang lain paspor/dokumen perjalanan yang diberikan kepadanya atau milik orang lain untuk digunakan oleh orang yang tidak berhak, dengan demikian sangatlah penting bagi PENGGUGAT untuk mematuhi peraturan dan melaporkan perubahan paspor dengan benar dikarenakan nomor paspor ganda dapat

Halaman 105 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



berdampak serius secara hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian;

b. Bahwa, apa yang dituliskan oleh PENGGUGAT Pada angka 1 (satu) huruf b dalam REPLIK nya tersebut adalah argumentasi yang tidak tepat dan bertentangan dengan sebagaimana yang termuat dalam PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PROSEDUR MEDIASI DI PENGADILAN, BAB VII KETERPISAHAN MEDIASI DARI LITIGASI, Pasal 35 Ayat 3, dapat kami kutip sebagai berikut:

Jika Para Pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan, pernyataan dan pengakuan Para Pihak dalam proses Mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perkara.

Bahwa, perlu PENGGUGAT ketahui dalam hukum acara perdata dan berdasarkan Pasal 35 Ayat 3 PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PROSEDUR MEDIASI DI PENGADILAN sebagaimana diuraikan diatas, hal tersebut didasari dari Lima Prinsip Mediasi ini dikenal dengan Lima Dasar Filsafat Mediasi. Kelima prinsip tersebut adalah: 1). prinsip kerahasiaan (*confidentiality*); 2). prinsip sukarela (*volunteer*); 3). prinsip pemberdayaan (*empowerment*); 4). prinsip netralitas (*neutrality*); dan 5). prinsip solusi yang unik (*a unique solution*) atas dasar kelima prinsip tersebut, maka Jika mediasi gagal mencapai kesepakatan, semua pernyataan atau pengakuan tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara yang bersangkutan maupun perkara lain, dan harus dimusnahkan serta mediator tersebut tidak dapat dijadikan sebagai saksi;

c. Bahwa, apa yang dituliskan oleh PENGGUGAT Pada angka 1 (satu) huruf c dalam REPLIK nya tersebut dengan menarik jawaban dalam pokok perkara pada angka 2, 3, dan 4 pada bagian II JAWABAN KONVENSİ TERGUGAT kedalam TANGGAPAN EKSEPSI dalam REPLIK PENGGUGAT memperlihatkan PENGGUGAT tidak dapat memahami mendasar antara eksepsi dengan pokok perkara dalam hukum acara perdata, eksepsi adalah bantahan atau tangkisan dari pihak tergugat atas gugatan penggugat yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan. Pokok perkara adalah gugatan yang menyangkut pokok perkara (*verweer ten principale*). Eksepsi dapat menyangkut substansi perkara, yang disebut eksepsi materil, bahwa maksud jawaban dalam pokok perkara pada angka 2, 3, dan 4 pada bagian II JAWABAN KONVENSİ TERGUGAT bahwa hubungan hukum berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 33 tanggal 23

Halaman 106 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2012 yang dibuat di Notaris (TURUT TERGUGAT) Retno Kusbandini, SH., M.Kn yang beralamat di jalan Gajah Mada No.86 Leneng Praya, Lombok Tengah, NTB”antara TERGUGAT dengan seseorang yang bernama MICHAEL JAMES GROSSMAN dengan Nomor Paspor: N4009070 bukan dengan identitas dengan nomor paspor PB5543560, sebagaimana identitas PENGGUGAT yang tercantum dalam Surat Kuasa Khusus dalam kapasitas PENGGUGAT sebagai PEMBERI KUASA kepada PENERIMA KUASA dalam hal ini kuasa hukum PENGGUGAT, dikarenakan dapat dipastikan bahwa TERGUGAT tidak pernah ada hubungan hukum dengan seorang Warga Negara Australia dengan identitas nomor paspor PB5543560;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi mempersoalkan perbedaan nomor paspor Penggugat Konvensi karena menunjukkan adanya perbedaan orang dimana yang tertuang dalam akta perjanjian kerja sama adalah nomor paspor N4009070, sedangkan di dalam surat kuasa khusus Penggugat Konvensi menyebutkan nomor paspor PB5543560. Dalam hal ini Penggugat Konvensi menyampaikan bahwa masa berlaku paspor yang lama sudah habis sehingga harus membuat paspor dengan nomor paspor baru, oleh karenanya nomor paspor berbeda namun identitasnya masih sama. Selanjutnya Majelis Hakim mempelajari dengan seksama dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi, ternyata tidak ada satu pun dalil yang menjelaskan mengenai nomor paspor Penggugat Konvensi telah mengalami perubahan karena masa berlakunya habis sehingga berbeda dengan yang tercantum dalam akta perjanjian kerja sama dan Surat Kuasa Khusus Penggugat Konvensi. Oleh karena itu, Majelis Hakim memandang hal yang demikian sebagai sesuatu yang kabur atau tidak jelas apakah Penggugat Konvensi memang benar memberikan kuasa berdasarkan surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat Konvensi sebagaimana akta perjanjian kerja sama nomor 33 tanggal 23 Agustus 2012 yang di buat di hadapan Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan membaca secara seksama terhadap surat kuasa khusus Penggugat Konvensi, dalil-dalil gugatan, jawaban gugatan, replik maupun duplik sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Kuasa dari Penggugat Konvensi mendudukkan dirinya sebagai penerima kuasa dari pemberi kuasa atas dasar Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SMY/FH/03/2024 tanggal 08 Maret 2024 untuk bertindak sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat Konvensi sebagaimana yang termuat dalam surat gugatan yaitu *”Berdasarkan surat Kuasa Khusus nomor 08/SMY/FH/03/2024 tertanggal 08 Maret 2024 yang sudah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya”*, sedangkan surat kuasa khusus yang

Halaman 107 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan Penggugat Konvensi dalam persidangan adalah Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SMY/FH/03/2024 tanggal 26 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya Nomor 141.SK-HK/2024/PN Pya tanggal 30 April 2024, kemudian pada hari Kamis tanggal 30 Mei 2024 Penggugat Konvensi mengajukan perbaikan surat kuasa khusus yaitu Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SMY/FH/Pdt.G/04/2024 tanggal 26 April 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya Nomor: 175/SK-HK/2024/PN.PYA tanggal 29 Mei 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

Semula :

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, baik bersama-sama maupun sendiri bertindak mewakili,, mendampingi dan mengurus segala kepentingan dan/atau permasalahan hukum "**Perihal untuk mengurus segala permasalahan yang ada di hotel Family Cafe yang berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama No. 33 yang di buat di hadapan Notaris Retno Kusbandini, S.H. M.Kn**" dalam kedudukannya sebagai Penggugat di pengadilan Negeri Praya Lombok Tengah;

Perubahan :

Hukum dalam mengajukan "**Gugatan Wanprestasi berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama No. 33 yang di buat di hadapan Notaris Retno Kusbandini, S.H. M.Kn dengan objek perjanjian kerja sama yaitu Family Cafe**" yang beridiri diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 591/Kuta, seperti yang diuraikan dalam Durat Ukur Nomor 31/Kuta/1999 tanggal 24 April 1999 seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) atas nama Supardi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 769/Kuta, seperti yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 334/Kuta/2004 tanggal 09 November 2004 seluas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) atas nama Supardi yang beralamat di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan kerugian Penggugat berupa keuntungan Rp4.164.202.700 (empat miliar seratus enam puluh empat juta dua ratus dua ribu tujuh ratus rupiah) dan kerugian berupa modal Rp3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dalam kedudukannya sebagai Penggugat di Pengadilan Negeri Praya Lombok Tengah;

Selanjutnya pada hari Senin tanggal 08 Juli 2024 Penggugat Konvensi mengajukan perbaikan surat gugatan di muka persidangan sehingga surat gugatan Penggugat Konvensi mengalami perubahan di halaman 4 (empat) posita nomor 6 (enam) angka 3 (tiga) sebagai berikut:

Semula :

Bahwa tanggal 20 April 2012 Penggugat mentransfer uang kepada tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar AUD 900 (Sembilan Ratus Australia Dollar) jika dikonversikan ke IDR

Halaman 108 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Kurs dollar Australia AUD 1 =Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransfer penggugat kepada tergugat sebesar Rp. 18.000.000 (Delapan Belas Juta) dan di transfer dalam 12 kali transfer dengan total sekali transfer Rp.1.500.000;

Dirubah :

Bahwa tanggal 20 April 2012 Penggugat mentransfer uang kepada tergugat melalui rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor rekening 2690169030 atas nama Supardi sebesar AUD 1800 (seribu delapan ratus Australia Dollar) jika dikonversikan ke IDR dengan Kurs dollar Australia AUD 1 =Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah) maka uang yang ditransfer penggugat kepada tergugat sebesar Rp. 18.000.000 (Delapan Belas Juta) dan di transfer dalam 12 kali transfer dengan total sekali transfer Rp.1.500.000;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati mengenai perubahan – perubahan dalam rangka perbaikan yang dilakukan Penggugat Konvensi tersebut di atas sehingga berpendapat bahwa Penggugat Konvensi tidak melakukan perbaikan terhadap tanggal yang termuat dalam surat kuasa khusus dan tanggal surat kuasa khusus yang termuat dalam surat gugatan Penggugat Konvensi. Oleh karena itu, Penggugat Konvensi dalam hal ini dipandang menurut hukum telah keliru mendudukan dirinya khususnya mengenai *legal standing* dalam pengajuan gugatan berdasarkan surat kuasa khusus yang diajukan di muka persidangan karena adanya perbedaan tanggal pembuatan surat kuasa yang termuat dalam surat kuasa khusus dengan tanggal surat kuasa khusus yang termuat dalam surat gugatan Penggugat Konvensi, sehingga Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SMY/FH/Pdt.G/04/2024 tanggal 26 April 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya Nomor: 175/SK-HK/2024/PN.PYA tanggal 29 Mei 2024 tidak sah dipergunakan Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* sebagaimana tidak terpenuhinya syarat surat kuasa khusus yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1971 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka dalil tangkisan atau eksepsi yang diajukan Tergugat Konvensi mengenai **Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah Untuk Mengajukan Gugatan** beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil tangkisan atau eksepsi Tergugat Konvensi mengenai Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah Untuk Mengajukan Gugatan dikabulkan, maka terhadap dalil-dalil tangkisan atau eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 109 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil tangkisan atau eksepsi Tergugat Konvensi mengenai Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah Untuk Mengajukan Gugatan beralasan hukum untuk dikabulkan, maka gugatan Penggugat Konvensi mengalami kecacatan formil dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENS:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka gugatan rekonvensi yang berkelindan dengan gugatan konvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1527 K/Sip/1973 yang memuat kaidah hukum bahwa karena gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, sedangkan gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENS DAN REKONVENS:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dan gugatan rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1971 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENS:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi;

Halaman 110 dari 112 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya



DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENS:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENS DAN REKONVENS:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp628.000,00 (enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya, pada hari Rabu, tanggal 13 November 2024, oleh kami, **Firman Sumantri Era Ramadhan, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dewi Yolandasari Lenap, S.H. M.H.** dan **Isnania Nine Marta, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Pya tanggal 31 Juli 2024, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Jasman, S.H.**, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat Konvensi maupun Kuasanya serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dewi Yolandasari Lenap, S.H. M.H.

Firman Sumantri Era Ramadhan, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Isnania Nine Marta, S.H.

Panitera Pengganti,

Jasman, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran : Rp30.000,00
2. Biaya ATK..... : Rp100.000,00
3. Biaya Panggilan : Rp325.000,00
4. Biaya Penggandaan : Rp23.000,00
5. PNPB Panggilan : Rp30.000,00
6. Biaya Sumpah : Rp100.000,00
7. Biaya Meterai : Rp10.000,00
8. Biaya Redaksi : Rp10.000,00

- Jumlah : Rp628.000,00

(enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah)

Disclaimer

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