



**PUTUSAN**

Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Dps.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **IR. YEREMIAS FILMON WSATIAWAN**, Laki-laki, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 571030305630001, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Warganegara Indonesia, dengan alamat Jalan Tukad Unda II/3 Denpasar, selanjutnya di sebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **ANDRES LUCAS PALAR**, Laki-laki, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 5171042701430001, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Warganegara Indonesia, dengan alamat Jalan Sakura No. 22 Denpasar, selanjutnya di sebut sebagai **PENGGUGAT II**;
3. **YANTO SUSENO**, Laki-laki, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 5171042701430001, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Warganegara Indonesia, dengan alamat Jalan Moh. Yamin IX/1, Denpasar, yang selanjutnya di sebut sebagai **PENGGUGAT III**;

Dalam hal ini masing-masing diwakili oleh kuasanya bernama I NYOMAN NUARTA.SH, I GUSTI MADE OKA MARSTAWA.SH. I WAYAN SUARSA.SH, masing-masing Advokat dan konsultan Hukum Pada kantor SATYA DHARMA LAW OFFICE yang berkantor di Jalan Moh.Yamin No 26 Lantai II Denpasar, Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Mei 2015, yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 4-6-2015, Nomor 874/Daf/2015, selanjutnya di sebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

L a w a n :

1. IDA BAGUS SURYA BHUANA, selaku pribadi dan selaku Direktur Utama serta selaku Pemegang saham PT. BUKIT INN RESORT (THE JIMBARAN VIEW KONDOTEL) , pemegang Kartu Tanda Penduduk 5103051212670025, dengan alamat Jalan Uluwatu No 2000 X, Br. Werdhi Kosala, Unggasan-Badung, selanjutnya di sebut TERGUGAT I;
2. I KETUT BAGIARTHA, SE., selaku pribadi dan selaku Direktur serta Pemegang saham PT. BUKIT INN RESORT (THE JIMBARAN VIEW KONDOTEL), Pemegang Kartu tanda Penduduk Nomor 510312405670005,

Halaman 1 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alamat Jalan Uluwatu Gang Soka No 1 ( Lingkungan Kelan Abian)  
Kelurahan Tuban, Badung, selanjutnya di sebut Sebagai TERGUGAT II;

3. HELEN CINTYA WUNGKANA, selaku pribadi dan selaku Komisaris serta pemegang Saham PT BUKIT INN RESORT (THE JIMBARAN VIEW KONDOTEL), pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 5103054707770026 , dengan alamat Jalan Uluwatu No. 2000 X, Br. Werdhi Kosala, Unggasan – Badung, yang selanjutnya di sebut TERGUGAT III;

Dalam hal ini seluruh Tergugat selanjutnya di sebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 10 Juni 2015 tentang Penetapan hari sidang pertama perkara ini;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak perkara;

Setelah mendengar saksi-saksi kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Juni 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di bawah register perkara Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Dps. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat pada tanggal 2 Juli tahun 2014 telah menitipkan uang kepada Tergugat I selaku Direktur PT. Bukti Inn Resort (The Jimbaran View Kondotel);  
Yakni masing-masing: Penggugat I sebesar Rp. 7.000.000.000,- ( Tujuh Milyar Rupiah) Penggugat II sebesar Rp. 7.000.000.000,- ( Tujuh Milyar Rupiah) , Penggugat III sebesar Rp. 6.850.000.000,- ( Enam Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta rupiah). (P I.1,PII,1,PIII,1);
2. Bahwa para Penggugat berulang kali meminta titipan uang tersebut agar di kembalikan oleh Tergugat I namun tidak pernah di kembalikan, bahwa dengan tidak melakukan pengembalian uang milik Para Penggugat maka tindakan yang di lakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 2 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa untuk meyakinkan Para Penggugat pada tanggal 30 Juli 2014 Tergugat I selaku Direktur Utama dari PT. Bukti Inn Resort (The Jimbaran View Kondotel), mengeluarkan cek Bank Central Asia nomor cek DA 491860 dengan Jumlah Rp 6.850.000.000,- di berikan kepada Penggugat III, pada tanggal 12 Agustus 2014 Penggugat I juga selaku Direktur Utama dari PT. Bukti Inn Resort (The Jimbaran View Kondotel) mengeluarkan cek Bank Central Asia nomor cek DA 491861 dengan Jumlah Rp 7.000.000.000,- di berikan kepada Penggugat II.  
Cek Bank Central Asia nomor cek DA 491862 dengan Jumlah Rp 7.000.000.000,- di berikan kepada Penggugat I.(PI.2,PII.2,PIII.2);
4. Bahwa Tergugat I berulang kali datang kekantor Penggugat III serta menawarkan kepada Para Penggugat agar mau membeli beberapa unit kondotel Para Tergugat , sehingga pada tanggal 8 Desember 2014 telah sepakat untuk membuat perjanjian pengikatan Jual Beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sesuai akta di bawah tangan yang di tandatangani oleh Para Penggugat dan Para Tergugat di warnemking oleh Notaris Ni Putu Astriani, SH. (P I.3,PII.3,PIII.3 );
5. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli a quo Para Pengugat membeli beberapa unit- unit kondotel dan bangunan hotel/kondotel yang di kenal dengan nama The Jimbaran View Kondotel ( PT, Bukit Inn Resort) yang berlokasi di Jalan Uluwatu no 2000 X bukit Unggasan,kuta selatan yang saat ini di kelola oleh Harris Hotel ;
6. Bahwa Para Penggugat telah membeli dari Para Tergugat yakni 35 Unit ( Tiga Puluh lima Unit) kondotel dengan perincian sebagai Berikut:
  - a. Di lantai Ground ( Ground floor) sejumlah 5 ( Lima unit) kondotel, yaitu:
    - Unit no G 09
    - Unit no G 11
    - Unit no G 12
    - Unit no G 32
    - Unit no G 36
  - b. Di lantai satu ( first Floor) sejumlah 15 ( Lima Belas Unit), yaitu:
    - Unit no 101
    - Unit no 107
    - Unit no 109
    - Unit no 121
    - Unit no 123
    - Unit no 126

Halaman 3 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Unit no 128
- Unit no 129
- Unit no 130
- Unit no 131
- Unit no 132
- Unit no 133
- Unit no 135
- Unit no 136
- Unit no 159

c. Di lantai dua ( second floor) sejumlah 3 unit kondotel, yaitu:

- Unit no 202
- Unit no 250
- Unit no 252

d. Di lantai Tiga ( Third floor ) sejumlah 8 ( delapan ) unit yaitu :

- Unit no 326
- Unit no 332
- Unit no 336
- Unit no 338
- Unit no 342
- Unit no 348
- Unit no 350
- Unit no 358

e. Di lantai lima ( Fifth floor) sejumlah 3 ( Tiga ) unit, yaitu:

- Unit no 519
- Unit no 520
- Unit no 540

f. Di lantai Sweet room sejumlah satu uni, yaitu :

- Unit no S 09

Keseluruhan unit-unit kondotel tersebut berdiri di atas Tanah Sertifikat No 9586, Nib. No. 22.03.09.02.09116.Luas 4.700 M2, surat ukur no 07079/Ungasan /210 atas Nama Ida Bagus Surya Bhuwana yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Selatan : Lauw King Liong
- Sebelah Timur : Jalan

Halaman 4 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan

7. Bahwa sesuai dengan pasal 1 perjanjian pengikatan jual beli harga keseluruhan menjadi Rp. 21.600.000.000,- ( Dua Puluh satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) jumlah harga Jual Beli tersebut Menurut keterangan Para Pihak dalam hal ini keterangan dari Para Penggugat serta Para Tergugat sudah di terima dengan Tunai dan untuk penerimaan uang mana para pihak sepakat menjadikan Perjanjian tersebut sebagai tanda bukti pembayaran dan penerimaan (kwitansi) yang sah;
8. Bahwa mengingat Para Tergugat tidak mengembalikan uang para Penggugat dan tidak Menyerahkan 35 unit kondotel meskipun Para Penggugat telah membayar lunas terkait jual beli tersebut maka pada tanggal 26 Februari 2015 Penggugat II mencairkan cek tersebut melalui Permata Bank, dari Pihak Bank menolak cek tersebut dengan alasan Rekening Giro Telah di tutup .( P II.4):
9. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2015 Penggugat I , mencairkan cek tersebut melalui Panin Bank, kantor pusat Operasional dari Pihak Bank menolak cek tersebut dengan alasan Rekening Giro Telah di tutup .(PI.4);
10. Bahwa pada tanggal 04 Maret 2015 Penggugat III , mencairkan cek tersebut melalui Bank Parahyangan, Kc. DPS Teuku Umar, Pihak Bank menolak cek tersebut dengan alasan Rekening Giro Telah di tutup . ( PIII.4)
11. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan tidak Menyerahkan 35 Unit Kondotel tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan hak dan kepentingan para Penggugat sehingga adalah pantas apabila kerugian yang diderita para Penggugat tersebut harus dibebankan kepada Para Tergugat harus dihukum membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar :
  - Kerugian Materiil karena tidak di kembalikan uang titipan para Penggugat sebesar Rp. 21.000.000.000,-( Dua Puluh Satu Milyar Rupiah);
  - Biaya Pengacara Rp. 300.000.000,-(Tiga Ratus Juta Rupiah).
12. Bahwa Untuk diketahui, mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetbook*). Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PT. Citra Adi bakti, 2005. Hal: 10-14) adalah:
  - a. adanya suatu perbuatan;
  - b. perbuatan tersebut melawan hukum;

Halaman 5 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
  - d. adanya kerugian bagi korban;
  - e. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.
13. Bahwa menurut Darwin Print, S.H ( Darwin Print ,S.H.1996:103) sesudah Arrest 1919 penafsiran perbuatan melawan hukum berbuat atau tidak berbuat adalah perbuatan melawan hukum jika:
- a. Melawan hak orang lain  
Yang di maksud melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subyektif orang lain ( R. Setiawan .SH .1979:82)
  - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat Kewajiban hukum adalah kewajiban yang didasarkan pada hukum baik tertulis maupun tidak tertulis termasuk katagori perbuatan – perbuatan Pidana seperti pencurian , penggelapan, penipuan, pengerusakan (R. Setiawan .SH .1979: 82 );
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan Kesusilaan berarti kesopanan, kehalusan, adat( Sutan Muhamad Zain: 755). Oleh karena itu tindakan / tingkah laku yang bertentangan dengan moral yang hidup dimasyarakat, demikian juga adat istiadat yang hidup dan terpelihara dalam kehidupan masyarakat sebagai norma hukum adalah perbuatan melawan hukum;
  - d. Bertentangan dengan kepatutan;
14. Bahwa karena Para Penggugat telah membayar dengan lunas ke 35 Unit Kondotel tersebut maka kiranya sangatlah beralasan kalau Para Penggugat Memohon Kepada Pengadilan agar menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan ke 35 unit Kondotel yang sudah di beli oleh para Penggugat, serta membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan notaris, memproses membalik namakan ke 35 unit kondotel tersebut ke atas nama Para Penggugat:
15. Bahwa disamping itu, akibat tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat, Kerugian immateriil secara moril telah menimbulkan kekecewaan yang sangat besar bagi Para Penggugat, kerugian Penggugat berupa materi,waktu, tenaga, pikiran dan nama baik serta kehuntungan yang mesti di dapat bilamana ke 35 unit kondotel di jual kembali, dan atau menyewakan ke 35 unit kondotel tersebut sebesar Rp. 28.000.000.000,- ( Dua Puluh Delapan Milyar Rupiah);
16. Bahwa apabila Tergugat tidak mau membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka kepadanya patut pula dikenakan hukuman membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp.

Halaman 6 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50.000.000,- ( Lima Puluh Juta ) untuk setiap hari kelambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat memenuhi kewajibannya;

17. Bahwa Para Penggugat sangat mengkhawatirkan para Tergugat akan mengalihkan, memindahtangankan obyek sengketa dan seluruh harta kekayaannya untuk menghindari dan menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, serta untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan putusnya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, kiranya berkenanlah Pengadilan menetapkan dan meletakkan penyitaan jaminan ( conservatoir beslag) atas seluruh harta kekayaan Tergugat, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang hingga saat ini baru Para Penggugat ketahui berupa: Kondotel yang berdiri di atas tanah Sertifikat No.9586 Nib. No. 22.03.09.02.09116, Luas 4.700 M<sup>2</sup>, surat ukur no 07079/Unggasan /210 atas Nama Ida Bagus Surya Bhuwana, yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Selatan : Lauw King Liong
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan .

➤ Sebidang tanah Sertifikat Hak Bangunan No 5084, NIB. 22.03.09.01.19379, luas 705 M<sup>2</sup>, Surat ukur no. 14174/JIMBARAN/2014, tanggal 07/05/2014 atas nama Ida Bagus Surya Bhuwana, yang terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali;

➤ Aset- aset atau harta- harta milik para Tergugat baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak;

18. Bahwa karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum, maka Penggugat mohon agar terhadap Putusan ini dapat dilakukan secara serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya (Uit voebar bij voorraad);

Berhubung dengan alasan-alasan sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, pada akhirnya Para Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar agar sudilah kiranya berkenan memeriksa perkara ini dengan memanggil Para pihak untuk menghadap di persidangan Pengadilan Negeri Denpasar untuk didengar keterangannya, dan selanjutnya berkenanlah pula memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

Halaman 7 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang di letakan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh surat bukti Penggugat;
4. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan para Penggugat;
  - Materiil sebesar Rp. 21.000.000.000,-( Dua Puluh Satu Milyar);
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi atas penderitaan para Penggugat karena keterlambatan mengalihkan 35 unit kondotel tersebut kepada para Penggugat serta hilangnya kehuntungan dengan tidak bisa menjual kembali dan atau menyewakan 35 unit kondotel tersebut sebesar Rp. 28.000.000.000,- ( Dua Puluh Delapan Milyar) perhitungan mana akan berjalan terus sampai adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde);  
Biaya Pengacara Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);  
Menyatakan para Penggugat sudah membayar dengan lunas atas pembelian ke 35 Unit kondotel dari Para Tergugat;
6. Menghukum Para Tergugat agar menyerahkan dan membalik namakan ke pada para Penggugat ke 35 unit kondotel yang sudah di perjual belikan menjadi atas nama masing-masing Penggugat bilamana perlu dengan bantuan aparat Kepolisian;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- ( Lima Puluh Juta) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat memenuhi kewajibannya Melaksanakan Putusan ini dengan serta merta (Uit voorbar bij voorraad) walaupun Tergugat menempuh upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau Verzet;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;  
Subsidair:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat datang menghadap di persidangan diwakili oleh kuasanya tersebut diatas, sedangkan Para Tergugat datang menghadap masing-masing diwakili oleh kuasanya Nyoman Darmada, S.H.,M.H., dan Putu Indrayasa, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Dharmada, S.H.,M.H. & Partners Law Firm

Halaman 8 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat Kantor di Jalan Sutoyo Nomor 30 A, Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 17 Juni 2015, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 17-6-2015, Nomor 984/Daf/2015;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gde Ginarsa, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Juli 2015, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan jawaban tertulis tertanggal 29 Juli 2015, yang isi pada pokok sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali apa yang diakui dan bersesuaian pula dengan maksud serta tujuan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang pada intinya mengatakan bahwa para Penggugat telah menipiskan Uang kepada Tergugat I selaku Direktur PT. Bukti Inn Resort (The Jimbaran View Kondotel) sebesar Rp. 20.850.000.000,-(dua puluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) masing-masing yang diberikan Penggugat I Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), Penggugat II Rp. 7.000.000.000.( tujuh milyar rupiah), Penggugat III Rp.6.850.000.000 ( enam milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah), sehingga menurut para Penggugat dikatakan bahwa Penggugat I telah menerima uang dari Para Penggugat ;
3. Bahwa dalam gugatan point 7 Perjanjian Perikatan Jual Beli yang di buat di bawah tangan dalam pasal I tergugat I dikatakan menerima uang sebesar Rp. 21.600.000.000.- (dua puluh satu milyar enam ratus juta rupiah), dan sedangkan gugatan point 11 Para Penggugat dirugikan secara materiil sebesar Rp. 21.000.000 ( dua puluh satu milyar rupiah) ;

Halaman 9 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalil Para Penggugat point 1 dalam gugatannya tersebut adalah sangat keliru dan tidak benar" karena Ida Bagus Surya Bhuana (Tergugat I) tidak pernah menerima uang dari Para Penggugat. sebagaimana didalilkan pada point 1, point 7 dan point 11 dalam gugatannya adalah tidak benar;
5. Bahwa Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Para Tergugat dengan Para Penggugat tertanggal 08 September 2014 adalah dibuat dalam keadaan tidak sehat jasmani dan rohani dan ada tekanan atau paksaan dari pihak anak buah Para Penggugat untuk menyetujui dan menandatangani, sehingga Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut adalah tidak sah menurut hukum dan oleh karenanya dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut harus dikesampingkan dan sudah patut dan adil gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Sebelum kami menyampaikan Eksepsi terhadap Gugatan Perkara Perdata No. 426/Pdt.G/2015/PN.Dps, ijinlah kami (Kuasa Hukum Para Tergugat ) menyampaikan Kronologi (Ilustrasi) terjadinya gugatan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN.Dps;

## KRONOLOGI KASUS

1. Bahwa Tergugat I telah meminjam uang dengan bunga (Jasa) 4% dari Penggugat I;
2. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2012 Tergugat I telah menerima 2 (dua) lembar cek Bank Panin dari Penggugat I dengan jumlah nilai Rp. 3.500.000.000 (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2012 Tergugat I telah membayar Pinjaman tersebut kepada Penggugat I dengan menyerahkan 3 (tiga) unit kamar Hotel Harris Bukit Jimbaran;
  - Unit Hotel berupa Kamar hotel dengan No. 212, atas nama: Ir Yeremias Wilmon Wsatiawan, seharga Rp. 600.000.000;
  - Unit Hotel berupa Kamar hotel dengan No. 216, atas nama: Aris Budiman, seharga Rp. 600.000.000;

Halaman 10 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Unit Hotel berupa Kamar hotel dengan No. 218, atas nama Wim Pranata, seharga Rp. 600.000.000;

4. Bahwa pada tanggal 12 November 2012 Tergugat I telah membayar Pinjaman tersebut kepada Penggugat I dengan menyerahkan 3 (tiga) unit kamar Hotel Harris Bukit Jimbaran;

- Unit Hotel berupa Kamar hotel dengan No. 537, diatas namakan Hari Wibawa, seharga Rp. 800.000.00;

- Unit Hotel berupa Kamar hotel dengan No. 539, diatas namakan Ir YeremiasWilmon Wsatiawan, seharga Rp. 800.000.000;

- Unit Hotel berupa Kamar hotel dengan No. 541, diatas namakan Rosa Yustina, seharga Rp. 800.000.000;

5. Bahwa Tergugat I telah membayar pinjaman Pokok dan bunga sebesar 4% per bulan selama 5 (lima) bulan berjalan dari bulan juni 2012 sampai dengan bulan November 2012 sebesar Rp. 4.200.000.000 (empat milyar dua ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat berupa 6 (enam) Unit kamar Hotel dengan harga masing-masing;

1. 1 Unit Kamar nomor 212 seharga Rp. 600.000.000.-

2. 1 Unit Kamar nomor 216 seharga Rp. 600.000.000.-

3. 1 Unit Kamar nomor 218 seharga Rp. 600.000.000.-

4. 1 Unit Kamar nomor 537 seharga Rp. 800.000.000.-

5. 1 Unit Kamar nomor 539 seharga Rp. 800.000.000.-

6. 1 Unit Kamar nomor 541 seharga Rp. 800.000.000.-

Nilai total sebesar Rp. 4.200.000.000.-

Dengan total perincian pembayaran sebagai berikut :

Pinjaman Pokok sebesar.....Rp. 3.500.000.000.-

Bunga pinjaman 4% per bulan Rp. 140.000.000 x 5 bulan .....Rp. 700.000.000.-

Nilai total pembayaran pelunasan sebesar.....Rp. 4.200.000.000.-

6. Bahwa tanggal 16 Januari 2013 Tergugat I (satu) kembali meminjam uang dengan bunga 4% dari Penggugat I ;

7. Bahwa pada 16 Januari 2013 Tergugat I (satu) menerima BG ( Bilyet Giro) Bank Anda dengan no. QQ 126740 dengan nilai nominal Rp. 3.300.000.000,- (Tiga Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat I ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tersugat I telah mengembalikan uang Penggugat sebanyak Rp. 720.000.000,- dengan pembayaran sebagai berikut :

- Pada Tanggal 21 Februari 2013 Tergugat I telah membayar kepada Penggugat I sebanyak Rp. 160.000.000 dari Bank BCA dengan Rekening No. 0402556666;
- Pada Tanggal 26 Maret 2013 Tergugat I telah membayar kepada Penggugat I sebanyak Rp. 400.000.000 dari Bank BCA dengan Rekening No. 0402556666;
- Pada tanggal 8 April 2013 Tergugat I telah membayar kepada Penggugat I sebanyak Rp. 160.000.000 dari Bank BCA dengan Rekening No. 0402556666;

9. Bahwa sampai bulan Juni 2014 Penggugat I menagih uang sebanyak Rp. 4.956.000.000,- kepada Tergugat I dengan perhitungan  $Rp. 3.300.000.000 \times 4\% \times 18 \text{ bulan} + 3.300.000.000 - Rp. 720.000.000 = Rp. 4.956.000.000,-$

Dengan perincian sebagai berikut :

Pokok Pinjaman .....	Rp. 3.300.000.000,-
Bunga 4% jbulan $Rp. 132.000.000 \times 18 \text{ bulan} =$	Rp. 2.376.000.000,-
Jumlah Hutang .....	Rp. 5.676.000.000,-
Hutang yang telah di bayar .....	<u>Rp. 720.000.000,-</u>
Sisa Hutang Tergugat I .....	Rp. 4.956.000.000,-

10. Bahwa sekitar bulan Juni tahun 2014 Tergugat I (satu) kembali akan meminjam Uang kepada Para Penggugat sebanyak Rp. 20.850.000.000 ( Dua Puluh Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan 35 Unit Kamar;

11. Bahwa Para Penggugat menyetujui Peminjaman tersebut dengan syarat-syarat sbb:

- Tergugat I (satu) sanggup di bebaskan bunga sebanyak 4%;
- Sisa Pinjaman Rp. 3.300.000.000 atau Rp. 4.956.000.000,- di masukan ke Pinjaman baru, sisanya Rp. 15.894.000.000,- akan diberi berupa cek milik Para Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk alasan keamanan Para Penggugat Tergugat I terlebih dahulu harus Menandatangani Kwitansi Penerimaan uang terlebih dahulu. (PI.I; PII,I; PIII,I);
  - Sebagai salah satu jaminan Tergugat I(satu) wajib menulis 3 (tiga) lembar cek BCA (Bank Central Asia) untuk Para Penggugat;
  - Menandatangani PPJB yang sudah dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I harus meminta tandatangan dari Tergugat II dan Tergugat III. Hal ini bertujuan untuk berjaga - jaga jika ke 3 (tiga) lembar cek BCA tidak bisa di cairkan, maka ke 35 (tiga Puluh Lima) unit kamar Hotel akan menjadi milik Para Penggugat;
12. Bahwa pada tanggal 2 Juli 2014 Tergugat I telah menanda tangani 3 lembar kwitansi seolah olah Tergugat I pada tanggal 2 Juli 2014 telah menerima uang dari Para Penggugat sebanyak Rp. 20.850.000.000,- adapun kwitansi penerimaan tersebut adalah sebagai berikut:
- Kwitansi 1 untuk Ir. Yeremias Filmon Wsatiawan (Penggugat I) senilai Rp.7.000.000.000,- (Tujuh Milyar Rupiah) ( PI.I) ;
  - Kwitansi 2 untuk Andreas Lucas Palar (Penggugat II) senilai Rp. 7.000.000.000,- (Tujuh Milyar Rupiah);
  - Kwitansi 3 untuk Yanto Suseno (Penggugat III) senilai Rp. 6.850.000.000,- (Enam Milyar Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
13. Bahwa bersamaan dengan di tandatangani Kwitansi Tergugat I juga menandatangani 3 (tiga) cek BCA sebagai berikut:
- Cek BCA No. DA 491862 senilai Rp. 7.000.000.000 di berikan kepada Ir. Yeremias Filmon Wsatiawan (Penggugat I);
- Cek BCA No. DA 491861 senilai Rp. 7.000.000.000 di berikan kepada Andreas Lucas Palar Penggugat II);
- Cek BCA No. DA 491860 senilai Rp 6.850.000.000 di berikan kepada Yanto Suseno (Penggugat III);
14. Bahwa berselang 7 (tujuh) hari PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III;
15. Bahwa setelah PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) di tanda tangani oleh Para Tergugat, Tergugat I sering datang ke Kantor Penggugat I untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta uang sisa yang di janjikan, tetapi Penggugat I selalu tidak ada di kantor dan menghindar;

16. Bahwa pada tanggal 17 September 2014 PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) di bawah tangan di Warmek oleh Notaris Ni Putu Astriani, SH;
17. Bahwa setelah PPJB di buat, Para Pemegang Saham PT. Bukit Inn Resort dan/atau Para Tergugat tidak menerima uang yg telah disepakati;
18. Bahwa pada bulan Oktober 2014, Para Pemegang Saham PT. Bukit Inn Resort dan/atau Para Tergugat telah berulang kali meminta uang tersebut namun sampai saat ini Para Penggugat tidak pernah merealisasikan dengan alasan harus membayar sisa uang yg telah di pinjam beserta bunga dan denda;
19. Bahwa pada tanggal 26 Februari 2015, pihak Penggugat II(dua) melalui Bank Permata mencairkan / mengkliring cek BCA No. DA 491861 hasilnya adalah bahwa cek BCA tersebut telah di tutup oleh Tergugat I;
20. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2015, pihak Penggugat I melalui Bank Panin mencairkan/mengkliringcek BCA No. DA 491862 hasilnya adalah Bahwa cek BCA tersebut telah di tutup oleh Tergugat I;
21. Bahwa pada tanggal 04 Maret 2015, pihak Penggugat III melalui Bank Parahyangan mencairkan/mengkliring cek BCA No. 491860 hasilnya adalah bahwa cek BCA tersebut telah di tutup oleh Tergugat I;
22. Bahwa pada tanggal 24 April 2015, Para Penggugat telah melaporkan Tergugat I di Polda Bali dengan tuduhan/sangkaan bahwa Tergugat I telah melakukan dan/atau sesuai dengan Pasal 372 dan 378 KUH-Pidana, namun setelah di periksa oleh pihak penyidik Tergugat I tidak terbukti menerima uang titipan dari Para Penggugat dan cek BCA adalah merupakan barang Jaminan bukan sebagai alat transaksi;

## A. DALAM EKSEPSI

- Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan kecuali yang di akui secara tegas oleh Para Tergugat berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali;

Halaman 14 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I dan Para Penggugat adalah teman bisnis yang telah lama melakukan bisnis pinjam meminjam uang, di mana Para Penggugat adalah pendana bagi yang membutuhkan uang dan Tergugat I adalah pemegang saham PT. Bukit Inn Resort yang bergerak dibidang perusahaan perhotelan, dan bukan perusahaan yang bergerak di bidang finansial;
2. yang menerima titipan Uang, jadi tidak benar bahwa Tergugat I telah menerima titipan uang dari Para Penggugat, kwitansi (P .1, P.II.I, P.III.I ) yang telah di tanda tangani adalah salah satu barang jaminan atau persyaratan sebelum menerima uang , jadi secara kasad mata Tergugat I seolah-olah telah menerima uang;
  - Para Penggugat didalam dalil gugatannya tidak menjelaskan bahwa Para Penggugat menyerahkan uang dalam bentuk tunai , cek Bank atau tranfer kepada Tergugat I;
  - Kalau di lihat dari kata " Titipan" yang artinya sesuatu benda yang di berikan oleh seseorang ke pada orang lain dengan tenggang waktu tertentu dan dengan maksud tujuan tertentu . Didalam dalil gugatan Para Penggugat tidak di jelaskan Untuk apa uang itu di titipkan;
  - Dari kejadian yang di paparkan oleh Para Penggugat dalam gugatan 426/Pdt/G/2015/PN.Dps, adalah kabur, tidak jelas dan cenderung mengada-ada;
3. Dari Kronologi yang kami paparkan diatas , maka Tergugat I(satu) tidak pernah melakukan tindakan Melawan Hukum , karena Para Penggugat tidak pernah menyerahkan uang kepada Pihak Tergugat I sebesar Rp. 20.850.000.000,- ( dua puluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) seperti yang dinyatakan dalam dalil 1 (satu) Para Tergugat;
4. Bahwa memang benar pada tanggal 2 Juli 2014 Tergugat I telah mengeluarkan atau menulis 3 (tiga) lembar cek Bank BCA yang di berikan kepada:

Halaman 15 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yanto Suseno, cek No. DA 491860 yang akan di cairkan pada tanggal 30 Juli 2014 sebanyak Rp. 6.850.000.000 ,- ( enam milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Ir. Yeremias Fllmon Wsatiawan, cek BCA No. DA 491862 yang akan dicairkan pada tanggal 12 Agustus 2014 sebanyak Rp. 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah);
- Andres Lucas Palar, cek BCA No. DA 491861 yang akan di cairkan pada tanggal 12 Agustus 2014 sebanyak Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);

Cek BCA tersebut diatas adalah merupakan jaminan atas uang yang dijanjikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa Para Penggugat pada tanggal 24 April 2015 telah melaporkan Tergugat I di Polda Bali dengan sangkaan bahwa Pihak Tergugat I telah melakukan dan/atau melanggar Pasal 378 dan Pasal 372 KUH-Pidana, namun setelah di periksa oleh Penyidik Pihak Tergugat I tidak terbukti melakukan tindak pidana dengan Fakta bahwa Tergugat I tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 20.850.000.000,- dari Para Penggugat;

Bahwa pada tanggal 13 Juli 2015 Tergugat I kembali dipanggil secara lisan untuk mengklarmkasi BAP yang dibuat oleh Tegugat I, bahwa menurut Pihak Penyidk Kopol I Ketut Arimbawa, S.Si, dari laporan I Gusti Made Oka Marstawa (Penasehat Hukum Para Penggugat) melaporkan bahwa Tergugat I telah menerima Titian Uang dari Para Penggugat sebanyak Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) dan di tambah keuntungan sehingga menjadl sebanyak Rp. 21.600.000.000,- (dua puluh satu mlyar enam ratus juta Rupiah) dari keterangan pihak penyidik, bahwa tidak benar Tergugat I menerima uang tunai sebanyak Rp. 20.850.000.000,- tetapi kurang lebih Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah);

5. Bahwa Akta PPJB (perjanjian perikatan jual beli) dibawah tangan yang di maksud dalil 4 halaman 3 (tiga) dalam gugatan tersebut , sesungguhnya di buat oleh Para penggugat dan di serahkan ke Tergugat I pada saat kwitansi dan cek BCA di tandatangani (2 Juli 2014), PPJB (perjanjian Perikatan Jual Beli) dibuat dengan alasan apabila

Halaman 16 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I (satu) tidak bisa memenuhi ke 3 (tiga) lembar cek BCA tersebut. PPJB (perjanjian Perikatan jual Beli) di buat seolah-olah Para Tergugat telah menerima uang dari para Penggugat dan menyetujui PPJB (Perjanjian Perikatan jual.Beli ) ini terjadi dan,

6. Seolah-olah di tandatangani pada tanggal 8 september 2014 dan memang benar di Warmeking pada tanggal 17 September 2014 di Notaris Luh Putu Astriani;

- Didalam gugatan Para Penggugat menyatakan bahwa PPJB (Perjanjian Perikatan Jual-Beli) dilaksanakan pada tanggal 8 Desember 2014 sedangkan alat Bukti menerangkan dibuat dan ditandatangani pada tanggal 8 September 2014. Sudah jelas gugatan dari Para Penggugat kabur dan terlalu mengada-ada;

- Bahwa apabila PPJB dibuat pada tanggal 8 Desember 2014 sesuai dengan gugatan Para Penggugat. pertanyaannya kenapa tidak dibuat di hadapan Notaris ? Kenapa dibuat di bawah tangan ? Kenapa harus Warmeking di Notaris ?

7. Bahwa suatu Perjanjian Jual-Beli dinyatakan sah demi hukum apabila pihak penjual mendapat atau menerima uang dari pihak pembeli;

- Bahwa tidak satupun dalil gugatan dari Para Penggugat yang menyatakan bahwa pihak Tergugat II dan pihak Tergugat III telah menerima uang dari Pihak Para Penggugat, maka PPJB (Perjanjian Perikatan jual Beli) yang di buat pada Tanggal 8 September 2014 di Warmek di Notaris Luh Putu Astriani tidak sah demi hukum;

8. Bahwa karena pihak Tergugat II dan pihak Tergugat III tidak menerima uang dari Para Pihak Penggugat seperti yang di maksud dalam PPJB (Perjanjian Perikatan jual-Beli) maka isi dari PPJB (Perjanjian Perikatan jual Beli) tersebut diatas tidak perlu di jalankan dan PPJB (PerjanjianPerikatan jual Beli) tersebut diatas batal demi hukum;

9. Bahwa pada allnea 8 & 9 dalam dalil gugatan Para Penggugat menyatakan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 26 Februari 2015 pihak Penggugat II melalui Permata Bank mencairkan cek BCA No. DA 491861 hasil laporannya adalah bahwa cek BCA tersebut telah ditutup oleh Tergugat I;
- Bahwa pada tanggal 27 Februari 2015 Pihak Penggugat I melalui Panin Bank mencairkan cek BCA No. DA491862 hasil laporannya adalah bahwa cek BCA telah di tutup oleh Tergugat I
- Pada tanggal 4 Maret 2015 Pihak Penggugat III melalui Bank Parahyangan mencairkan cek BCA No. DA 491860 hasil laporannya adalah bahwa cek BCA tersebut telah di tutup oleh Tergugat I;
- Bahwa benar cek BCA tersebut diatas telah disengaja di tutup oleh Tergugat I, karena Para Penggugat tidak pernah menyerahkan uang yang dijanjikan oleh Para Penggugat atau bisa dikatakan bahwa Para Penggugat telah melakukan wanprestasi;
- Bahwa setiap cek BCA yang telah ditandatangani oleh Tergugat I telah tertera tanggal pencairan yang seharusnya dicairkan.
- Kenapa Para Penggugat mencairkan cek BCA tersebut tidak sesuai dengan tanggal pencairan? Kenapa para penggugat melakukan hal tersebut ? Pasti ada suatu peristiwa yang tidak di papar dalam gugatan Para Penggugat ;

10. Bahwa Para Penggugat pada tanggal 24 April 2015 telah melaporkan Terguga I di Polda Bali dengan sangkaan bahwa pihak Tergugat I telah melakukan dan/atau melanggar Pasal 378 dan Pasal 372;

11. KUHPidana, namun setelah diperiksa oleh Penyidik Pihak Tergugat I tidak terbukti melakukan tindak pidana dengan fakta bahwa Tergugat I (satu) tidak pernah menerima uang dari Para Penggugat dan cek BCA tersebut merupakan barang jaminan bukan sebagai alat transaksi.

12. Bahwa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH-Perdata adalah :

- Adanya kesepakatan dari Kedua belah pihak;
- Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;



- Adanya obyek ( barang yang diperjanjikan) Adanya kuasa yang Halal ;

Bahwa menurut (Pasal 1335 KUH-Perdata) suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

13. Bahwa berdasarkan kronologi, jawaban gugatan dan fakta-fakta alat bukti dari pihak Tergugat, maka kami selaku Kuasa Hukum dari pihak Tergugat mengajukan pokok perkara dan memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan kasus No. 426/Pdt/G/2015/PN.Dps. agar melihat dan menilai kasus ini dengan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan berdasarkan Hukum

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya kami Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menanggapi. karena selain menolak dengan tegas juga tidak berdasarkan hukum. Sehingga dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon agar Yth, Majelis Hakim;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ( niet ontvankelijke verklaard);
3. Menyatakan Hukum bahwa semua kwitansi tertanggal 2 Juli 2014 yang di buat oleh Tergugat I batal demi hukum, karena Para Penggugat sesungguhnya tidak pernah menyerahkan uang kepada Tergugat I;
4. Menyatakan secara Hukum bahwa Cek BCA No. DA 491860, DA 491861 dan DA 491862 yang di dikeluarkan dan di tandatangani oleh Tergugat I batal secara hukum karena Cek BCA tersebut merupakan salah syarat Jaminan pinjaman uang yang tidak pernah di berikan oleh Para Penggugat;
5. Menyatakan Hukum bahwa PPJB (Perjanjian Perikatan Jual-Beli) yang di tanda tangani oleh Para Tergugat tertanggal 8 September 2014 batal demi hukum, mengingat Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah menerima uang dari Para Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I hanya mempunyai hutang kepada Para Penggugat sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) yang telah terbayar sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

Pokok Pinjaman .....	Rp. 3.300.000.000,-
Bunga 4% /bulan Rp. 132.000.000 x 18 bulan .....	Rp. 2.376.000.000,-
Jumlah Hutang .....	Rp. 5.676.000.000,-
Hutang yang telah di bayar .....	<u>Rp. 720.000.000,-</u>
Sisa Hutang Tergugat I .....	Rp. 4.956.000.000,-

7. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I tidak dibebankan bunga uang pinjaman sebelum gugatan Para Penggugat mempunyai kekuatan hukum Tetap;
8. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Apabila Yang Mulya, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 426/Pdt/G/2015/PN. Dps., berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 13 Agustus 2015, kemudian disusul dengan Duplik secara tertulis dari Para Tergugat tertanggal 27 Agustus 2015, yang isi pada pokoknya terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat, yaitu :

1. Foto copy kwitansi tertanggal 2 Juli 2014, diberi tanda P.I-1;
2. Foto copy kwitansi tertanggal 2 Juli 2014, diberi tanda P.II-1;
3. Foto copy kwitansi tertanggal 2 Juli 2014, diberi tanda P.III-1;
4. Foto copy cek BCA No.491862, tertanggal 12 Agustus 2014, diberi tanda P.I-2;
5. Foto copy cek BCA No.491861 tertanggal 12 Agustus 2014, diberi tanda P.II-2;
6. Foto copy cek BCA No.491861 tertanggal 12 Agustus 2014, diberi tanda P.III-2;
7. Foto copy Perjanjian Perikatan Jual Beli atas unit-unit Kondotel di The Jimbarann View (PT. Bukit Inn Resort) yang dikelola oleh Harris Hotel, diberi tanda P.I-3, P.II-3, P.III-3;
8. Foto copy Surat Keterangan Penolakan (SKP) tertanggal 27 Februari 2015,

Halaman 20 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- diberi tanda P.I-4;
9. Foto copy Surat Keterangan Penolakan (SKP) tertanggal 26 Pebruari 2015, diberi tanda P.II-4;
  10. Foto copy Surat Keterangan Penolakan (SKP) tertanggal 04 Maret 2015, , diberi tanda P.III-4;
  11. Foto copy Surat Perjanjian Pelunasan unit di Bank BTN, tertanggal 25-1-201, diberi tanda P.I-5, P.II-5, P.III-5;
  12. Foto copy Surat Permohonan tertanggal 16 April 2013, diberi tanda P.I-6, .II-6, P.III-6;
  13. Foto copy Surat Perjanjian Kredit Nomor : 001/01/XXIII/DPS, diberi tanda P.I-7, P.II-7, P.III-7;
  14. Foto copy Surat Pengakuan Hutang, diberi tanda P.I-8, P.II-8, P.III-8;
  15. Foto copy kwitansi tanggal 07-12-2012, beserta lampirannya, diberi tanda P.I-9;
  16. Foto copy kwitansi tanggal 07-12-2012, beserta lampirannya, diberi tanda P.II-9;
  17. Foto copy kwitansi tanggal 07-12-2012, beserta lampirannya, diberi tanda P.III-9;
  18. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View, No.082/DIR-SAD/LGL/PPJB-JV/II/2012, beserta lampirannya, diberi tanda P.I-10;
  19. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View, No.081/DIR-SAD/LGL/PPJB-JV/II/2012, beserta lampirannya, diberi tanda P.II-10;
  20. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View, No.080/DIR-SAD/LGL/PPJB-JV/II/2012, beserta lampirannya, diberi tanda P.III-10;
  21. Foto copy Surat WPA, tanggal 25 Pebruari 2015, Ref.No.26/WPA/Permakluman/II/2015, diberi tanda P.I-11;
  22. Foto copy Surat WPA, tanggal 25 Pebruari 2015, Ref.No.26/WPA/Permakluman/II/2015, diberi tanda P.II-11;
  23. Foto copy Surat WPA, tanggal 25 Pebruari 2015, Ref.No.26/WPA/Permakluman/II/2015, , diberi tanda P.III-11;
  24. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View, No.092/DIR-BIR/LGL/PPJB-JV/XI/2012, diberi tanda P.I-12;

Halaman 21 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View, No.091/DIR-BIR/LGL/PPJB-JV/XI/2012, beserta lampirannya, diberi tanda P.II-12;

26. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View, No.093/DIR-BIR/LGL/PPJB-JV/XI/2012, beserta lampirannya, diberi tanda P.III-12;

Menimbang, bahwa setelah diteliti dan dicocokkan dipersidangan, ternyata bukti surat bertanda P.I-1, P.II-1, P.III s/d P.I2, P.II-12, dan P.III-12, sesuai dengan aslinya serta masing-masing telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir dikepaniteraan;

Menimbang, bahwa disamping bukti tertulis tersebut, Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah, yaitu:

1. Saksi, Rudy Hariyanto Lai,

- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa para Penggugat ada menitipkan sejumlah uang kepada Tergugat I;
- Bahwa uang tersebut belum dikembalikan oleh Tergugat I kepada para Penggugat;
- Bahwa saksi pernah tanda tangan di surat bertanda P.I-3, P.II-3, P.III-3, dan tanda tangan tersebut benar tanda tangan saksi ;
- Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli para Penggugat ada membeli 35 unit kondotel dari Tergugat I;
- Bahwa 35 unit kondotel tersebut belum pernah diserahkan oleh Tergugat I kepada para Penggugat;
- Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut ditanda tangani di kantor Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tidak ada paksaan/tekanan menanda tangani surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;
- Bahwa yang hadir pada waktu pananda tangan Pengikatan Jual beli adalah Yeremias Filmon Wsatiawan, Ida Bagus Surya Bhuwana, Andre Lucas Palar dan Yanto Suseno, saksi sendiri dan saksi I Nyoman Durya, sedangkan yang tidak hadir waktu itu I Ketut Bagiarta dan Helen Cintya Wungkana;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung Tergugat I menerima uang dari para Penggugat, saksi hanya dengar dari para Penggugat;
- Bahwa Pada waktu saksi tanda tangan Perjanjian Perikatan Jual Beli, hanya I Ketut Bagiarta dan Helen Cintya Wungkana belum ada tanda tangannya;

Halaman 22 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



- Kapasitas saksi ikut menjadi saksi menanda tangan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Karena saksi sering ke kantornya Yanto Suseno;
- Bahwa saksi tahu para Penggugat membeli 35 unit kondotel dari Tergugat I, karena dengar cerita dari Yanto Suseno, dan ke 35 unit kondotel tersebut ada di lantai bawah, lantai 1, lantai 2, lantai 3, lantai 5 dan sweet room;
- Bahwa saksi pernah melihatnya dan pernah datang ke kondotel tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu kondotel tersebut ada 5 lantai;
- Bahwa menurut ceritera Yanto Suseno harganya kondotel tersebut 600 juta/unit;
- Bahwa setahu saksi hubungan para Penggugat dengan Tergugat I hanya sebagai teman;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelumnya antara para Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan pinjam meminjam uang;
- Bahwa Menurut ceritera para Penggugat kondotel itu sampai sekarang belum diserahkan kepada para Penggugat dengan alasan karena masih dijaminkan di Bank;
- Bahwa sekarang ini kondotel tersebut masih dikuasai oleh pemiliknya ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I menyerahkan cek kepada para Penggugat, tapi setelah cek itu ditukar ke Bank, ditolak oleh pihak bank, katanya saldonya kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah para Penggugat memberitahukan kepada Tergugat-1 dengan cek kosong tersebut;

## 2. Saksi, I Nyoman Durya,

- Bahwa benar saksi pernah melihatnya Perjanjian Perikatan Jual Beli , itu antara para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi ikut menanda tangan Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut dan saksi tanda tangan hanya sebagai saksi;
- Bahwa benar tanda tangan saksi;
- Bahwa saksi tanda tangan Perjanjian Perikatan Jual Beli di Kantor Penggugat;
- Bahwa yang hadir waktu tanda tangan Perjanjian Perikatan Jual Beli Yeremias Filmon Wsatiawan, Ida Bagus Surya Bhuwana, Andre Lucas Palar dan Yanto Suseno, saksi sendiri dan Rudy;
- Bahwa waktu itu semuanya sudah tanda tangan, kecuali Ketut Bagiarta dan Helen Cintya Wungkana masih kosong/belum tanda tangan;
- Bahwa sempat saksi baca Perjanjian Perikatan Jual Beli yang isinya masalah pembelian 35 unit kondotel;

Halaman 23 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sampai sekarang kondotel tersebut belum diserahkan dan dikuasai oleh para Penggugat;
- Bahwa pada waktu penyerahan uang para Penggugat kepada Ida Bagus Surya Bhuana saksi tidak tahu dan tidak melihat;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah uang itu diserahkan tunai, setahu saksi uang itu diterima setelah tanda tangan Surat perjanjian perikatan jual beli;
- Bahwa kapasitas saksi ikut tanda tangan dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli karena saksi kenal dengan Penggugat, jadi Penggugat minta untuk menjadi saksi dalam perjanjian perikatan jual beli;
- Bahwa obyek sengketa saksi tahu letaknya di Raya Uluwatu;
- Bahwa saksi melihat dari luar saja, saksi belum pernah masuk ke obyek sengketa;
- Bahwa harganya kondotel Rp.600.000.000/ unit;
- Bahwa Perjanjian perikatan jual beli tersebut ditanda tangani di kantor Yanto Suseno;
- Bahwa waktu itu belum dibuat di Notaris, hanya baru di kantor Yanto Suseno;
- Bahwa saksi tidak Perjanjian Perikatan Jual Beli apakah sudah didaftarkan di Notaris dan untuk perkembangan selanjutnya saksi juga tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran 35 kondotel dibayar cash atau dengan cek;
- Bahwa harga keseluruhan kondotel tersebut 21 milyar;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara para Penggugat dengan Ida Bagus Surya Bhuana;
- Bahwa namanya kondotel tersebut adalah Hotel Harris;
- Bahwa Hotel Harris sekarang sudah beroperasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat mengajukan bukti surat, berupa:

1. Foto copy Rekening Koran Bank Panin tertanggal 1 Januari s/d Desember 2015, diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View No.080/DIR-SAD/LGL/PPJB-JV/II/2012, beserta lamirannya, diberi tanda T.I,II,III-2;
3. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View No.081/DIR-SAD/LGL/PPJB-JV/II/2012, beserta lamirannya, diberi tanda T.I, II, III-3;

Halaman 24 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View No.082/DIR-SAD/LGL/PPJB-JV/II/2012, beserta lamirannya, diberi tanda T.I, II, III-4;
5. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View No.091/DIR-BIR/LGL/PPJB-JV/XI/2012, beserta lampirannya, diberi tanda T-I-II-III.5;
6. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View No.093/DIR-BIR/LGL/PPJB-JV/XI/2012, beserta lampirannya, diberi tanda T.I, II, III-6;
7. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hotel The Jimbaran View No.092/DIR-BIR/LGL/PPJB-JV/XI/2012, beserta lampirannya, diberi tanda T.I, II, III-7;
8. Foto copy daftar pembeli unit kamar hotel Bukit Inn atau disebut The Jimbaran View, diberi tanda T.I, II, III-8;
9. Foto copy dari foto copy Bilyet Giro No.QQ126740, tanggal 16/01/2013, diberi tanda T.I-9;
10. Foto copy Surat Mutasi Tahapan, tanggal 24/06/2015, setelah diteliti sesuai asli, dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, bermeterai cukup, diberi tanda T.I-10;
11. Foto copy cek Bank Central Asia No.DA.491860, tanggal 30-7-2014, diberi tanda T.I-11;
12. Foto copy dari foto copy Perjanjian Perikatan Jual Beli atas unit-unit kondotel di The Jimbaran View (PT Bukit Inn Resort) yang dikelola oleh Harris Hotel, tertanggal 08 September 2014, diberi tanda T.I, II, III-12;
13. Foto copy Perjanjian Perikatan Jual Beli atas unit-unit kondotel di The Jimbaran View (PT Bukit Inn Resort) yang dikelola oleh Harris Hotel, tertanggal 08 September 2014, diberi tanda T.I, II, III-13;
14. Foto copy Surat Penggilaan tertanggal 24 April 2015 Nomor : S.Pgl/1028/IV/2015/Dit Reskrimun, diberi tanda T.I-14;
15. Foto copy cek Bank BCA No.DA.491861, tertanggal 12-8-2014, diberi tanda T.I-15;
16. Foto copy cek Bank BCA No.DA.491862, tertanggal 12-8-2014, diberi tanda T.I-16;
17. Foto copy dari foto copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas, diberi tanda T.I, II-17;

Halaman 25 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk bukti surat Para Tergugat tersebut, kecuali bukti T.I-9, T.I, II, III-12, T.I, II-17, copy dari copy, selebihnya sesuai dengan asli, dan masing-masing telah dibubuhi materai secukupnya serta dilegalisir dikepaniteraan;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut, Para Tergugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah, yaitu sebagai berikut :

1. Saksi, I Nyoman Suarjana,

- Bahwa saksi bekerja di PT. Bukit Inn Resort sebagai wakil operasional manager;
- Bahwa saksi menjabat sebagai wakil operasional manager tahun 2010;
- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat sejak tahun 2010, kenalnya di Hotel tempat saksi bekerja;
- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat terkait waktu itu saksi disuruh menunjukkan unit kondotel yang akan dibeli oleh para Penggugat;
- Bahwa saksi tahu, pembelian kondotel untuk 6 unit dan telah dibayar lunas, sedangkan yang 35 unit belum dibayar sampai sekarang;
- Bahwa setiap orang yang membeli Kondotel harus dibuatkan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli dan harus diwarmeking di Notaris;
- Bahwa benar, setiap pemilik kondotel berhak mendapat keuntungan setelah berjalan 2 tahun kedepan;
- Bahwa pada waktu pembuatan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli saksi tahu;
- Bahwa saksi tahu, pembelian kondotel tapi yang 6 unit telah dibayar lunas, sedangkan yang 35 unit belum dibayar sampai sekarang;
- Bahwa kalau pembeliannya lewat PT. Bukit Inn Resort, saksi pasti mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak tahu isinya surat perikatan jual beli secara rinci, tapi saksi mengetahui mengenai pembelian unit kondotel;
- Bahwa setahu saksi 35 unit kondotel belum diserahkan kepada Penggugat karena masih dalam proses pensertifikatan;
- Bahwa untuk 6 unit kondotel sertifikatnya saksi tahu, belum pernah diserahkan kepada Tergugat karena masih dijadikan jaminan di Bank BTN;--
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui bahwa Tergugat I membuat surat pernyataan tentang penyerahan 35 unit kondotel;
- Bahwa saksi tidak tahu para Penggugat pernah menitipkan uang kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah menyerahkan keuntungan kepada para Penggugat

Halaman 26 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2015, ditransfer ke masing-masing rekening dan mengenai jumlahnya saksi lupa;

- Bahwa saksi tahu ada pembelian 35 unit kondotel ;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui pembayaran untuk pembelian 35 unit kondotel;
- Bahwa ke 35 unit kondotel yang dibeli oleh para Penggugat ada ditiap lantai yaitu dilantai Ground sejumlah 5 unit, dilantai I sejumlah 15 unit, dilantai II sejumlah 3 unit, dilantai III sejumlah 8 unit, dilantai 5 sejumlah 3 unit ;
- Bahwa 35 unit kondotel itu berdiri diatas tanah Tergugat I yang batas-batasnya sebelah Utara : jalan, sebelah selatan : Lauw King Liong, sebelah timur : jalan, sebelah barat : jalan;
- Bahwa masalah total harga dari 35 unit kondotel yang dibeli oleh para Penggugat saksi tidak tahu ;
- Bahwa hak diperoleh oleh para Penggugat setiap tahun membagi keuntungan tapi dibayar per 3 bulan ;
- Bahwa Hotel operasi sejak tahun 2012 ;
- Bahwa Hotel tersebut semuanya ada 245 unit;
- Bahwa benar semuanya dijamin di BTN;
- Bahwa masalah pembagian keuntungan dibagi rata kepada pemilik/owner, tapi saksi tahu berapa keuntungan yang diterima oleh pemiliknya/ownernya;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa ke-35 unit kondotel yang dibeli oleh para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah atau belum dibayar;
- Bahwa sampai saat ini 35 unit kondotel belum ada dibuatkan akte jual beli;

## 2. Saksi, Ida Ayu Putu Setyawati,

- Bahwa saksi adalah bekerja di PT. Bukit Inn Resort, milik Para Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Bukit Inn Resort sebagai pegawai dibagian Accounting;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I (Ida Bagus Surya Bhuana) telah meminjam uang 3,5 Milyar kepada Penggugat I (Ir. Yeremias Filmon Wsatiawan), karena diberitahu oleh Tergugat I (Ida Bagus Surya Bhuana) ;
- Bahwa uang itu tidak dikembalikan oleh Tergugat-1 tapi dikompensasi dengan 6 unit kondotel ;
- Bahwa kompensasi atas perintah Pak Andres Lucas Palar, karena saksi waktu itu menerima amplop yang berisi 5 lembar foto copy KTP dan Nomor Unit kondotel ;
- Bahwa ke 6 unit kondotel tersebut sudah diserahkan secara fisik pada saat

Halaman 27 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PPJB bulan Juni 2012, kemudian dikelola lagi oleh management Harris Hotel;
- Bahwa sudah ada pembagian keuntungan sebesar 16 % dalam 4 tahun ;
  - Bahwa nilai keuntungan per unit/per kamar, per tiga bulan sebesar Rp.3.500.000,-- kemudian dikalikan 6 unit kondotel ;
  - Bahwa Tergugat I pernah meminjam uang ke Koperasi Santi Aji dan uang itu sudah diserahkan ke perusahaan ;
  - Bahwa Tergugat I sudah pernah mengembalikan uang pinjaman sekitar 720 juta dan Tergugat I sudah laporkan perusahaan;
  - Bahwa saksi tahu waktu pembuatan PPJB karena Tergugat I pernah memanggil semua tim;
  - Diperlihatkan bukti surat bertanda T.I, II, III-13 kepada saksi perihal PPJB atas unit-unit kondotel di The Jimbarann View (PT. Bukit Inn Resort) yang dikelola oleh Harris Hotel ;
  - Bahwa bukti surat bertanda T.I, II, III-13 tersebut, pernah diperlihatkan oleh Tergugat I kepada semua tim dan surat itu benar;
  - Bahwa waktu itu PPJB-nya belum lengkap tanda tangannya, yang ada tanda tangannya hanya Tergugat I, sementara Pak Bagiarta dan Helen Cintya Wungkana belum tanda tangan;
  - Bahwa Tergugat I waktu itu memberitahu nanti setelah lengkap tanda tangan akan ada uang masuk sebesar 20,8 milyar;
  - Bahwa Harris Hotel operasi sejak tanggal 15 Juni 2013, pada waktu tahun 2012 selesai baru hanya 70-80 %;
  - Bahwa tidak mungkin Tergugat I tidak melaporkan ke perusahaan kalau uang 20,8 milyar sudah diterima;
  - Bahwa saksi bekerja di Harris Hotel sejak tahun 2011;
  - Bahwa saksi tahu hubungan PT. Surya Arta Dana dengan PT. Bukit Inn Resort, PT. Surya Arta Dana merupakan develope, sedangkan PT. Bukit Inn Resort merupakan operator;
  - Bahwa pemiliknya sama yaitu Tergugat I, Bagiarta dan Helen Cintya Wungkana;
  - Bahwa kalau ada pembayaran disetor ke PT. Bukit Inn Resort ;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Andres Lucas Palar tapi tahu orangnya;
  - Bahwa Isi PPJB secara garis besar tahu, Tergugat I bilang akan ada uang masuk 20,8 milyar, tapi selama ini tidak ada uang itu masuk ke perusahaan, maka PPJB tidak dibuat ;
  - Bahwa PPJB ditanda tangani bulan 2014 ;
  - Bahwa Tergugat I menanda tangani PPJB bulan September 2012, karena

Halaman 28 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



waktu itu saksi melihat PPJB baru ditanda tangani oleh 3 orang saja, sedangkan yang 2 orang yaitu Pak Bagiarta dan Helen Cintya Wungkana belum tanda tangan ;

- Bahwa saksi sebagai Accounting di PT. Bukit Inn Resort dan PT. Surya Arta Dana;
- Bahwa PT. Bukit Inn Resort yang mengelola adalah Harris Hotel ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat bukti bertanda P.1 dan tidak pernah membacanya;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti surat bertanda P.1-2;
- Bahwa Perusahaan hanya punya 2 rekening yaitu rekening BTN dan Bank Mandiri, tapi nomor rekeningnya saksi lupa;
- Bahwa pembangunan Harris Hotel dananya di back Up oleh BTN dan dari hasil penjualan unit, pinjam dari Andres Lucas Palar dan dari Koperasi Santi Aji;
- Bahwa saksi lupa apakah Tergugat I sudah mengembalikan uang sebesar 720 juta dikembalikan kepada siapa saksi tidak tahu tapi ada bukti setorannya;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat surat pinjamannya kepada Koperasi Santi Aji sebesar 3,3 milyar, tapi waktu tahun 2013 saksi diperlihatkan oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi mengenal Suarjana, yang posisinya lebih tinggi dari saksi ;
- Bahwa saksi pernah melihatnya bukti bertanda P.9 dan P.10, kalau saksi amati isinya menurut saksi adalah kompensasi 6 unit kondotel ;
- Bahwa PT. Surya Arta Dana tidak pernah menerima pembelian 6 unit kondotel, kalau pernah pasti saksi tahu ;
- Bahwa untuk 6 kondotel sertifikatnya sudah diserahkan kepada Notaris untuk dilakukan pemecahan per-unitnya ;
- Bahwa untuk 35 unit kondotel PPJB-nya belum ada ;
- Bahwa Saksi pernah melihat PPJB-nya untuk 35 unit kondotel tapi saksi tidak baca;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan I Wayan Purwita,SH.MH;
- Bahwa Nama legal konsultan perusahaan Pak Abidin ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda P.11 dan tidak tahu;
- Bahwa untuk pembangunan Perusahaan dari pihak perusahaan punya modal 42 milyar, pinjam di BTN 64 Milyar, dan di Koperasi Santi Aji 36,5 milyar;
- Bahwa untuk pembelian 35 unit kondotel tidak ada PPJB karena tidak ada uang masuk ke rekening perusahaan;
- Bahwa benar ke-3 tanda tangan di PPJB tersebut adalah tanda tangan Para

Halaman 29 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat;

- Bahwa untuk pembangunan 35 unit kondotel perusahaan masih punya hutang di BTN, termasuk unit kondotel lainnya;
- Bahwa saksi tidak pernah terima surat dari Para Penggugat untuk pembelian 35 unit kondotel;
- Bahwa keuntungan 35 unit kondotel masuk ke perusahaan;
- Bahwa ijin layak uni sudah ada sebelum grand opening tanggal 15 Juni 2013;
- Bahwa kenapa lama mengurus sertifikat, menurut keterangan Notaris karena belum ada penetapan NJOP dari Dispenda;
- Bahwa untuk mengurus sertifikat kurang lebih ada 2 tahun;
- Bahwa dari pihak perusahaan sudah menyerahkan uang ke Notaris sebesar 4 milyar untuk pengurusan sertifikat;;

### 3. Saksi, Maria Octaviani,

- Bahwa saksi bekerja di PT. Bukit Inn Resort dan PT. Surya Arta Dana, dibagian administrasi;
- Bahwa Tergugat I sebagai direktur utama di PT. Bukit Inn Resort ;
- Bahwa masalah ijin PT. Bukit Inn Resort saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah lihat bukti Surat T.I.II.III-12, tapi tidak membaca isinya, hanya ditunjukkan oleh Tergugat I;
- Bahwa pada saat penanda tangan PPJB oleh Tergugat I, ia Tergugat I tidak pernah menerima uang dari Para Penggugat;
- Bahwa yang saksi lihat tanda tangan pada PPJB hanya Tergugat I, yang lainnya yaitu Pak Bagiarta dan Helen Cintya Wungkana belum ada tanda tangan;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat I, ia akan menyerahkan 35 unit kondotel tersebut kepada para penggugat apabila uang itu diserahkan, kalau uang tidak diserahkan PPJB untuk 35 unit kondotel perusahaan tidak akan proses;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada uang masuk ke perusahaan sebesar 20,8 milyar;
- Bahwa pada waktu Bagiarta dan Helen Cintya Wungkana tanda tangan PPJB Saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu tentang masalah ini waktu itu di PT. Bukit Inn Resort ada meeting internal karyawan yang dipimpin oleh Tergugat I, isi pokok meeting tersebut Tergugat I memberitahukan kepada karyawan bahwa kita akan mendapatkan dana;
- Bahwa yang ikut meeting waktu itu saksi, Accounting, dan manager

Halaman 30 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait kwitansi penitipan uang para Penggugat kepada Tergugat I, saksi tidak tahu;
- Bahwa surat bertanda P.I-2, P.II-2 dan P.III-2 berupa cek, Mengenai ke 3 cek tersebut saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa berapa perusahaan punya rekening saksi tidak tahu, yang tahu bagian Accounting;
- Bahwa Saksi pernah lihat dari Tergugat I perjanjian pengakuan hutang di Koperasi Santi aji berjumlah 3,3 milyar;
- Pinjaman di Koperasi Santi Aji tersebut Tergugat I sudah transfer ke rekening perusahaan;
- Bahwa setahu saksi PPJB dibuat dihadapan Notaris Riska Damayanti;
- Bahwa benar surat bukti bertanda P.9, PPJB dibuat dihadapan Notaris Riska Damayanti, bukan dibuat oleh management sendiri;
- Bahwa pada waktu PPJB dibuat di Notaris Riska Damayanti, siapa saja yang hadir waktu tanda tangan saksi tidak tahu;
- Bahwa PPJB dibuat di Notaris tahun 2012;
- Bahwa isi PPJB saksi tidak tahu persis, sepintas saksi baca isinya harga per unit dan keuntungan;
- Bahwa benar saksi pernah membuat surat pemesanan, tapi pembelinya saksi tidak kenal, saksi hanya disuruh membuatkan saja untuk pembelian 6 unit ;
- Bahwa untuk 6 unit kondotel Secara administrasi sudah diserahkan tapi secara fisik belum diserahkan, untuk sertifikat belum diserahkan;
- Bahwa Berita acara penyerahan kondotel tidak ada;
- Bahwa kondotel tersebut Diserahkan kepada user/pembeli;
- Bahwa Untuk 35 unit kondotel belum diserahkan karena belum ada pembayaran;
- Bahwa isi pembicaraan pada saat meeting, Tergugat I memberitahu kepada karyawan bahwa akan ada uang masuk ke perusahaan sebesar 20,8 milyar;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 22 Desember 2015, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

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

Halaman 31 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat;

Menimbang, Para Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan bahwa, gugatan kabur, tidak jelas dan cenderung mengada-ada, dengan alasan, sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I dan Para Penggugat adalah teman bisnis yang telah lama melakuka bisnis pinjam meminjam uang, di mana Para Penggugat adalah pendana bagi yang membutuhkan uang dan Tergugat I adalah pemegang saham PT. Bukit Inn Resort yang bergerak dibidang perusahaan perhotelan, dan bukan perusahaan yang bergerak di bidang finansial;
- yang menerima titipan uang jadi tidak benar bahwa Tergugat I telah menerima titipan uang dari Para Penggugat, kwitansi (P.I-1, P.II-1, P.III-1) yang telah di tanda tangani adalah salah satu barang jaminan atau persyaratan sebelum menerima uang, jadi secara kasad mata Tergugat I seolah - olah telah menerima uang;
- Para Penggugat didalam dalil gugatannya tidak menjelaskan bahwa Para Penggugat menyerahkan uang dalam bentuk Tunai, cek Bank atau transfer kepada Tergugat I;
- Kalau di lihat dari kata " Titipan" yang artinya sesuatu benda yang di berikan oleh seseorang ke pada orang lain dengan tenggang waktu tertentu dan dengan maksud tujuan tertentu. Didalam dalil gugatan Para Penggugat tidak di jelaskan untuk apa uang itu di titipkan;
- Dari kejadian yang di paparkan oleh Para Penggugat dalam gugatan No. 426/Pdt/G/2015/PN.Dps., adalah kabur, tidak jelas dan cenderung mengada-ada;
- Dari kronologi yang kami paparkan diatas, maka Tergugat I tidak pernah melakukan tindakan melawan hukum, karena Para Penggugat tidak pernah menyerahkan uang kepada pihak Tergugat I sebesar Rp. 20.850.000.000,- (



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua puluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) seperti yang dinyatakan dalam dalil 1 (satu) Para Tergugat;

- Bahwa memang benar pada tanggal 2 Juli 2014 Tergugat I telah mengeluarkan atau menulis 3 (tiga) lembar cek Bank BCA yang di berikan kepada:
  - Yanto Suseno, cek No. DA 491860 yang akan di cairkan pada tanggal 30 Juli 2014 sebanyak Rp. 6.850.000.000 ,- ( enam milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
  - Ir. Yeremias Filmon Wsatiawan, cek BCA No. DA 491862 yang akan dicairkan pada tanggal 12 Agustus 2014 sebanyak Rp. 7.000.000.000 ( tujuh milyar rupiah);
  - Andres Lucas Palar, cek BCA No. DA 491861 yang akan di cairkan pada tanggal 12 Agustus 2014 sebanyak Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), cek BCA tersebut diatas adalah merupakan jaminan atas Uang yang dijanjikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Para Penggugat pada tanggal 24 April 2015 telah melaporkan Tergugat I di Polda Bali dengan sangkaan bahwa pihak Tergugat I telah melakukan dan/atau melanggar Pasal 378 dan Pasal 372 KUH-Pidana, namun setelah di periksa oleh penyidik pihak Tergugat I tidak terbukti melakukan tindak pidana dengan fakta bahwa Tergugat I tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 20.850.000.000,- dari Para Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 13 Juli 2015 Tergugat I kembali dipanggil secara lisan untuk mengklarikasi BAP yang dibuat oleh Tegugat I, bahwa menurut pihak penyidk Kopol I Ketut Arimbawa, S.Si, dari laporan I Gusti Made Oka Marstawa (Penasehat Hukum Para Penggugat) melaporkan bahwa Tergugat I telah menerima titipan uang dari Para Penggugat sebanyak Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) dan di tambah keuntungan sehingga menjadl sebanyak Rp. 21.600.000.000 ( dua puluh satu milyar enam ratus juta rupiah ). Dari keterangan pihak penyidik, bahwa tidak benar Tergugat I menerima uang tunai sebanyak Rp. 20.850.000.000,- tetapi kurang lebih Rp. 9.000.000.000,- ( sembilan milyar rupiah);
- Bahwa Akta PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli ) dibawah tangan yang di maksud dalil 4 halaman 3 (tiga) dalam gugatan tersebut, sesungguhnya di buat oleh Para Penggugat dan di serahkan ke Tergugat I pada saat kwitansi dan cek BCA di tandatangani (2 Juli 2014). PPJB (perjanjian Perikatan

Halaman 33 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli) dibuat dengan alasan apabila Tergugat I tidak bisa memenuhi ke-3 (tiga) lembar cek BCA tersebut PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) di buat seolah-olah Para Tergugat telah menerima uang dari para Penggugat dan menyetujui PPJB (Perjanjian Perikatan jual Beli) ini terjadi dan, seolah-olah di tandatangi pada tanggal 8 september 2014 dan memang benar di Warmeking pada tanggal 17 September 2014 di Notaris Luh Putu Astriani;

- Bahwa didalam gugatan Para Penggugat menyatakan bahwa PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) di laksanakan pada tanggal 8 Desember 2014 sedangkan alat Bukti menerangkan dibuat dan ditandatangani pada tanggal 8 September 2014 . Sudah jelas gugatan dari Para Penggugat kabur dan terlalu mengada-ada;
- Bahwa apabila PPJB dibuat pada tanggal 8 Desember 2014 sesuai dengan gugatan Para Penggugat, pertanyaannya kenapa tidak dibuat di hadapan Notaris ? kenapa dibuat di bawah tangan ? kenapa harus Warmeking di Notaris ?
- Bahwa suatu perjanjian jual-beli dinyatakan sah demi hukum apabila pihak penjual mendapat atau menerima uang dari pihak pembeli;
- Bahwa tidak satupun dalil gugatan dari Para Penggugat yang menyatakan bahwa pihak Tergugat II dan pihak Tergugat III telah menerima uang dari pihak Para Penggugat, maka PPJB (Perjanjian Perikatan jual Beli) yang di buat pada Tanggal 8 September 2014 di Warmek di Notaris Luh Putu Astriani tidak sah demi hukum;
- Bahwa karena pihak Tergugat II dan Pihak Tergugat III tidak menerima uang dari Para Penggugat seperti yang di maksud dalam PPJB (Perjanjian Perikatan jual-Beli) maka isi dari PPJB (Perjanjian Perikatan jual Beli) tersebut diatas tidak perlu di jalankan dan PPJB (Perjanjian Perikatan jual Beli) tersebut diatas batal demi hukum;
- Bahwa pada alinea 8 & 9 dalam dalil Gugatan Para Penggugat menyatakan:
  - Bahwa pada tanggal 26 Februari 2015 pihak Penggugat II melalui Permata Bank mencairkan cek BCA No. DA 491861 hasil laporannya adalah bahwa cek BCA tersebut telah ditutup oleh Tergugat I;
  - Bahwa pada tanggal 27 Februari 2015 pihak Penggugat I melalui Panin Bank mencairkan cek BCA No. DA491862 hasil laporannya adalah bahwa cek BCA telah di tutup oleh Tergugat I;

Halaman 34 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 4 Maret 2015 Pihak Penggugat III melalui Bank Prahyanan mencairkan cek BCA No. DA 491860 hasil laporannya adalah bahwa cek BCA tersebut telah di tutup oleh Tergugat I;
- Bahwa benar cek BCA tersebut diatas telah disengaja di tutup oleh Tergugat I, karena Para Penggugat tidak pernah menyerahkan uang yang dijanjikan oleh Para Penggugat atau bisa dikatakan bahwa Para Penggugat telah melakukan wanprestasi;
- Bahwa setiap cek BCA yang telah ditandatangani oleh Tergugat I telah tertera tanggal pencairan yang seharusnya dicairkan.
- Kenapa Para Penggugat mencairkan cek BCA tersebut tidak sesuai dengan tanggal pencairan? Kenapa para penggugat melakukan hal tersebut ? Pasti ada suatu peristiwa yang tidak di papar dalam Gugatan Para Penggugat ;
- Bahwa Para Penggugat pada tanggal 24 April 2015 telah melaporkan tergugat I di Polda Bali dengan sangkaan bahwa Pihak Tergugat I telah melakukan dan/atau melanggar Pasal 378 KUH-Pidana dan Pasal 372 KUH-Pidana, namun setelah diperiksa oleh penyidik pihak Tergugat I tidak terbukti melakukan tindak pidana dengan fakta bahwa Tergugat I tidak pernah menerima uang dari Para Penggugat dan cek BCA tersebut merupakan barang jaminan bukan sebagai alat transaksi.
- Bahwa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH-Perdata adalah :
  - Adanya kesepakatan dari kedua belah pihak;
  - Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
  - Adanya obyek ( barang yang diperjanjikan);
  - Adanya kausa yang halal;
- Bahwa menurut (Pasal 1335 KUH-Perdata) suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa berdasarkan kronologi, jawaban gugatan dan fakta-fakta alat bukti dari pihak Tergugat, maka kami selaku kuasa hukum dari pihak Tergugat mengajukan pokok perkara dan memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan kasus Nomor 426/Pdt/G/2015/PN.Dps. agar melihat dan

Halaman 35 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menilai Kasus ini dengan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan berdasarkan Hukum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Para Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menolak dalil eksepsi Para Tergugat tersebut, dan menyatakan tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keseluruhan eksepsi Para Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut haruslah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa bermula dari Para Penggugat pada tanggal 2 Juli tahun 2014 telah menitipkan uang kepada Tergugat I selaku Direktur PT. Bukit Inn Resort (The Jimbaran View Kondotel) sebesar Rp. 20.850.000.000,- (dua puluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah), dengan perincian, Penggugat I sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), Penggugat II sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), Penggugat III sebesar Rp. 6.850.000.000,- (enam milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa untuk meyakinkan Para Penggugat, maka Para Tergugat telah menerbitkan 3 (tiga) lembar cek, yaitu cek Bank Central Asia nomor cek DA 491860 dengan jumlah Rp. 6.850.000.000,- cek Bank Central Asia nomor cek DA 491861 dengan jumlah Rp.7.000.000.000,- dan cek Bank Central Asia nomor cek DA 491862 dengan jumlah Rp. 7.000.000.000,- di berikan kepada Para Penggugat;

Bahwa setelah berulang kali ditagih Para Penggugat, Para Tergugat akhirnya menawarkan kepada Para Penggugat kondotel Para Tergugat, sehingga pada tanggal 8 September 2014 telah sepakat untuk membuat perjanjian perikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sesuai akta di bawah tangan yang di tandatangani oleh Para Penggugat dan Para Tergugat di warmeking oleh Notaris Ni Putu Astriani, SH;.

Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli a quo Para Pengugat membeli 35 (tiga puluh lima) Unit Kondotel dan bangunan hotel/kondotel yang di kenal dengan nama The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) yang berlokasi di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Uluwatu No. 2000 X Bukit Unggasan, Kuta Selatan yang saat ini di kelola oleh Harris Hotel, yaitu 35 Unit Kondotel itu terdiri dari:

a. Di lantai Ground ( Ground floor) sejumlah 5 (lima) unit kondotel, yaitu:

- Unit no G 09
- Unit no G 11
- Unit no G 12
- Unit no G 32
- Unit no G 36

b. Di lantai satu (First floor) sejumlah 15 (lima belas) unit, yaitu:

- Unit no 101
- Unit no 107
- Unit no 109
- Unit no 121
- Unit no 123
- Unit no 126
- Unit no 128
- Unit no 129
- Unit no 130
- Unit no 131
- Unit no 132
- Unit no 133
- Unit no 135
- Unit no 136
- Unit no 159

c. Di lantai dua (Second floor) sejumlah 3 (tiga) unit kondotel, yaitu:

- Unit no 202
- Unit no 250
- Unit no 252

d. Di lantai Tiga ( Third floor ) sejumlah 8 (delapan) unit, yaitu :

- Unit no 326
- Unit no 332
- Unit no 336
- Unit no 338
- Unit no 342
- Unit no 348
- Unit no 350



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Unit no 358
- e. Di lantai lima ( Fifth floor) sejumlah 3 (tiga) unit, yaitu:
  - Unit no 519
  - Unit no 520
  - Unit no 540
- f. Di lantai Sweet room sejumlah 1 (satu) unit, yaitu :
  - Unit no S 09.

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli harga keseluruhan menjadi Rp. 21.600.000.000,- (dua puluh satu milyar enam ratus juta rupiah) jumlah harga jual beli tersebut menurut keterangan para pihak dalam hal ini keterangan dari Para Penggugat serta Para Tergugat sudah di terima dengan tunai dan untuk penerimaan uang mana para pihak sepakat menjadikan perjanjian tersebut sebagai tanda bukti pembayaran dan penerimaan (kwitansi) yang sah;

Bahwa mengingat Para Tergugat tidak mengembalikan uang Para Penggugat dan tidak menyerahkan 35 unit kondotel meskipun Para Penggugat telah membayar lunas terkait jual beli tersebut maka Para Penggugat mencairkan ketiga cek tersebut, dari pihak Bank menolak ketiga cek tersebut dengan alasan rekening giro telah di tutup;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan tidak menyerahkan 35 Unit Kondotel tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan hak dan kepentingan para Penggugat sehingga adalah pantas apabila kerugian yang diderita Para Penggugat tersebut harus dibebankan kepada Para Tergugat harus dihukum membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar :

- Kerugian materiil karena tidak di kembalikan uang titipan Para Penggugat sebesar Rp. 21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar rupiah);
- Biaya Pengacara Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut, Para Tergugat membantahnya, dengan dalil pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I telah meminjam uang dengan bunga (jasa) 4% dari Penggugat I;

Bahwa pada tanggal 27 Juni 2012 Tergugat I telah menerima 2 (dua) lembar cek Bank Panin dari Penggugat I dengan jumlah nilai Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

Halaman 38 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 12 Juli 2012 Tergugat I telah membayar pinjaman tersebut kepada Penggugat I dengan menyerahkan 3 (tiga) unit kamar Hotel Harris Bukit Jimbaran;

- Unit Hotel berupa kamar hotel dengan No. 212, atas nama Ir. Yeremias Wilmon Wsatiawan, seharga Rp. 600.000.000,-
- Unit Hotel berupa kamar hotel dengan No. 216, atas nama Aris Budiman, seharga Rp. 600.000.000;
- Unit Hotel berupa kamar hotel dengan No. 218, atas nama Wim Pranata, seharga Rp. 600.000.000,-

Bahwa pada tanggal 12 November 2012 Tergugat I telah membayar pinjaman tersebut kepada Penggugat I dengan menyerahkan 3 (tiga) unit kamar Hotel Harris Bukit Jimbaran;

- Unit Hotel berupa kamar hotel dengan No. 537, diatas namakan Hari Wibawa, seharga Rp. 800.000.00,-
- Unit Hotel berupa kamar hotel dengan No. 539, diatas namakan Ir. Yeremias Wilmon Wsatiawan, seharga Rp. 800.000.000,-
- Unit Hotel berupa kamar hotel dengan No. 541, diatas namakan Rosa Yustina, seharga Rp. 800.000.000,-

Bahwa Tergugat I telah membayar pinjaman pokok dan bunga sebesar 4% per bulan selama 5 (lima) bulan berjalan dari bulan juni 2012 sampai dengan bulan November 2012 sebesar Rp. 4.200.000.000 (empat milyar dua ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat berupa 6 (enam) Unit kamar Hotel dengan harga masing-masing;

1. 1 Unit kamar nomor, 212 seharga Rp. 600.000.000.-
2. 1 Unit kamar nomor, 216 seharga Rp. 600.000.000.-
3. 1 Unit kamar nomor, 218 seharga Rp. 600.000.000.-
4. 1 Unit kamar nomor, 537 seharga Rp. 800.000.000.-
5. 1 Unit kamar nomor, 539 seharga Rp. 800.000.000.-
6. 1 Unit kamar nomor, 541 seharga Rp. 800.000.000.-

Nilai total sebesar Rp. 4.200.000.000.-

Dengan total perincian pembayaran sebagai berikut :

Pinjaman pokok sebesar.....Rp.3.500.000.000.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bunga pinjaman 4% per bulan Rp. 140.000.000,- x 5 bulan .....Rp. 700.000.000.-

Nilai total pembayaran pelunasan sebesar.....Rp. 4.200.000.000.-

Bahwa tanggal 16 Januari 2013 Tergugat I kembali meminjam uang dengan bunga 4% dari Penggugat I;

Bahwa pada 16 Januari 2013 Tergugat I menerima BG ( Bilyet Giro) Bank Anda dengan No. QQ 126740 dengan nilai nominal Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat I;

Bahwa Tergugat I telah mengembalikan uang Penggugat sebanyak Rp. 720.000.000,- dengan pembayaran sebagai berikut :

- Pada Tanggal 21 Februari 2013 Tergugat I telah membayar kepada Penggugat I sebanyak Rp. 160.000.000,- dari Bank BCA dengan Rekening No.0402556666;
- Pada Tanggal 26 Maret 2013 Tergugat I telah membayar kepada Penggugat I sebanyak Rp. 400.000.000,- dari Bank BCA dengan rekening No. 0402556666;
- Pada tanggal 8 April 2013 Tergugat I telah membayar kepada Penggugat I sebanyak Rp.160.000.000,- dari Bank BCA dengan rekening No. 0402556666;

Bahwa sampai bulan Juni 2014 Penggugat I menagih uang sebanyak Rp. 4.956.000.000,- kepada Tergugat I dengan perhitungan Rp. 3.300.000.000 x 4% x 18 bulan + Rp. 3.300.000.000,- - Rp. 720.000.000,- = Rp. 4.956.000.000,-

Dengan perincian sebagai berikut :

Pokok Pinjaman	Rp. 3.300.000.000,-
Bunga 4% jbulan Rp 132.000.000 x 18 bulan =	Rp. 2.376.000.000,-
Jumlah hutang	Rp.5.676.000.000,-
Hutang yang telah di bayar	<u>Rp. 720.000.000,-</u>
Sisa hutang Tergugat I	Rp. 4.956.000.000,-

Bahwa sekitar bulan Juni tahun 2014 Tergugat I kembali akan meminjam uang kepada Para Penggugat sebanyak Rp. 20.850.000.000,- ( dua puluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan 35 Unit kamar;

Bahwa Para Penggugat menyetujui pinjaman tersebut dengan syarat - syarat sbb:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I sanggup di bebaskan bunga sebanyak 4%;
- Sisa pinjaman Rp. 3.300.000.0000 atau Rp. 4.956.000.000,- di masukan ke pinjaman baru, sisanya Rp. 15.894.000.000,- akan diberi berupa cek milik Para Penggugat;
- Untuk alasan keamanan Para Penggugat, Tergugat I terlebih dahulu harus menandatangani kwitansi penerimaan uang terlebih dahulu (P.I-1, P.II-I, P.III-I);
- Sebagai salah satu jaminan Tergugat I wajib menulis 3 (tiga) lembar cek BCA (Bank Central Asia) untuk Para Penggugat;
- Menandatangani PPJB yang sudah dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I harus meminta tandatangan dari Tergugat II dan Tergugat III. Hal ini bertujuan untuk berjaga-jaga jika ke 3 (tiga) lembar cek BCA tidak bisa di cairkan, maka ke-35 (tiga puluh lima) unit kamar hotel akan menjadi milik Para Penggugat;

Bahwa pada tanggal 2 Juli 2014 Tergugat I telah menanda tangani 3 lembar kwitansi seolah olah Tergugat I pada tanggal 2 Juli 2014 telah menerima uang dari Para Penggugat sebanyak Rp. 20.850.000.000,- adapun kwitansi penerimaan tersebut adalah sebagai berikut:

- Kwitansi 1 untuk Ir. Yeremias Filmon Wsatiawan (Penggugat I) senilai Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) (P.I-1);
- Kwitansi 2 untuk Andreas Lucas Palar (Penggugat II) senilai Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);
- Kwitansi 3 untuk Yanto Suseno (Penggugat III) senilai Rp. 6.850.000.000,- (enam milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa bersamaan dengan di tandatangani kwitansi Tergugat I juga menandatangani 3 (tiga) cek BCA sebagai berikut:

Cek BCA No. DA 491862 senilai Rp. 7.000.000.000,- di berikan kepada Ir. Yeremias Filmon Wsatiawan (Penggugat I);

Cek BCA No. DA 491861 senilai Rp. 7.000.000.000 di berikan kepada Andreas Lucas Palar Penggugat II);

Cek BCA No. DA 491860 senilai Rp. 6.850.000.000 di berikan kepada Yanto Suseno (Penggugat III);

Bahwa berselang 7(tujuh) hari PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) di tanda tangani oleh Para Tergugat, Tergugat I sering datang ke Kantor Penggugat I untuk meminta uang sisa yang di janjikan, tetapi Penggugat I selalu tidak ada di kantor dan menghindar;

Bahwa pada tanggal 17 September 2014 PPJB ( Perjanjian Perikatan Jual Beli ) di bawah tangan di Warmerk oleh Notaris Ni Putu Astriani SH;

Bahwa setelah PPJB dibuat, para pemegang saham PT. Bukit Inn Resort dan/atau Para Tergugat tidak menerima uang yg telah disepakati;

Bahwa pada bulan Oktober 2014 , para pemegang saham PT. Bukit Inn Resort dan/atau Para Tergugat telah berulang kali meminta uang tersebut namun sampai saat ini Para Penggugat tidak pernah merealisasikan dengan alasan harus membayar sisa uang yg telah di pinjam beserta bunga dan denda;

Bahwa pada tanggal 26 Februari 2015, Pihak Penggugat II (dua) melalui Bank Permata mencairkan/mengkliring cek BCA No. DA 491861 hasilnya adalah bahwa cek BCA tersebut telah di tutup oleh Tergugat I;

Bahwa pada tanggal 27 Februari 2015, Pihak Penggugat I melalui Bank Panin mencairkan/mengkliring cek BCA No. DA 491862 hasilnya adalah bahwa cek BCA tersebut telah di tutup oleh Tergugat I;

Bahwa pada tanggal 4 Maret 2015, pihak Penggugat III melalui Bank Parahyangan mencairkan/mengkliring cek BCA No. 491860 hasilnya adalah bahwa cek BCA tersebut telah di tutup oleh Tergugat I;

Bahwa pada tanggal 24 April 2015 , Para Penggugat telah melaporkan Tergugat I di Polda Bali dengan tuduhan/sangkaan bahwa Tergugat I telah melakukan dan/atau sesuai dengan Pasal 372 dan 378 KUHPidana . Namun setelah di periksa oleh pihak penyidik Tergugat I tidak terbukti menerima uang titipan dari Para Penggugat dan cek BCA adalah merupakan barang jaminan bukan sebagai alat transaksi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat disangkal oleh para Tergugat, maka Para Penggugat wajib untuk membuktikan gugatannya, untuk itu Para Penggugat telah mengajukan bukti suat P.I, II, III-1 s/d P.I, II, III-12, serta 2 (dua) orang saksi dan untuk mendukung dalil sangkalannya Para Tergugat telah mengajukan bukti T.1 s/d T.12, serta 3 (orang) saksi;

Halaman 42 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut majelis yang menjadi pokok permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, adalah apakah benar sebagaimana dalil Para Penggugat, bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak mau menyerahkan dan membaliknamakan 35 (tiga puluh lima) Unit Kondotel yang sudah di perjual-belikan menjadi atas nama Para Penggugat sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Atas Unit-Unit Kondotel Di The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) tanggal 8 September 2014, *ataukah* Sebaliknya Para Tergugat tidak menyerahkan dan membaliknamakan 35 (tiga puluh lima) Unit Kondotel tersebut kepada Para Penggugat, karena Para Penggugat tidak pernah menyerahkan uang pembelian 35 (tiga puluh lima) Unit Kondotel tersebut;

Menimbang, untuk menjawab permasalahan tersebut, majelis akan mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menyangkal menerima uang titipan sebesar Rp. 20.850.000.000,- (dua puluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari Para Penggugat, Para Tergugat hanya mempunyai hutang kepada Para Penggugat sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) yang telah terbayar sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Pokok Pinjaman .....	Rp 3.300.000.000,-
Bunga 4% /bulan Rp 132.000.000 x 18 bulan .....	Rp 2.376.000.000,-
Jumlah Hutang .....	Rp 5.676.000.000,-
Hutang yang telah di bayar .....	<u>Rp 720.000.000,-</u>
Sisa Hutang Tergugat I .....	Rp 4.956.000.000,-

Menimbang, bahwa dalil serta buki-bukti T.I-1 s/d T.I-14, yang diajukan Para Tergugat kecuali Bukti T.I-11, T.I.III-12, T.I.III-13 dan T.I-14, selebihnya tidak relevan dengan perkara ini, karena dalil serta bukti-bukti tersebut berkaitan dengan peristiwa sebelum gugatan Para Penggugat terjadi, oleh karenanya dalil dan bukti Para Tergugat tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I-11=P.I.PII.PIII-2, berupa 3 (tiga) lembar cek BCA, masing-masing dengan nomor seri DA 491860, DA 491861 dan DA 491682, yang diterbitkan oleh Tergugat I untuk sebagai jaminan pengembalian pinjaman senilai Rp. 20.850.000.000,- (dua puluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari Para Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketika usaha Para Penggugat gagal untuk meminta pengembalian uang titipan sebesar Rp. 20.850.000.000,- (dua puluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) atau meminta Para Tergugat untuk menyerahkan 35 Unit Kondotel yang telah dijanjikan tersebut, akhirnya Para Penggugat berusaha mencairkan ketiga lembar cek tersebut, ternyata ditolak oleh bank dengan alasan karena Rekening Giro pada bank BCA telah ditutup oleh Para Tergugat (bukti P.I, P.II, P.III-4);

Bahwa apabila peristiwa ini dikaitkan dengan bukti P.I.P.II.P.III-1, ini membuktikan bahwa memang benar Para Penggugat telah menitipkan uang sebesar Rp. 20.850.000.000,- (dua puluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Tergugat dan uang tersebut sebagai proses awal terjadinya jual beli 35 unit kondotel antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Atas Unit-Unit Kondotel Di The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) tanggal 8 September 2014;

Menimbang, bahwa bukti T.I.II.III-12, berupa PPJB Atas Unit-Unit Kondotel Di The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) yang dikelola oleh Harris Hotel, yang yang belum ditanda tangani oleh semua Para Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti T.I.II.III-13=P.I.P.II.III-3, berupa PPJB Atas Unit-Unit Kondotel Di The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) yang dikelola Oleh Harris Hotel, yang sudah ditanda tangan oleh semua Para Tergugat;

Bahwa bukti T.I.II.III-12, membuktikan bahwa belum ada kesepakatan antara Para Tergugat dan Para Penggugat mengenai jual beli 35 (tiga puluh lima) Unit Kondotel, karena belum adanya pembayaran atau belum ada dana masuk dari Para Penggugat kepada Para Tergugat, hal ini diperkuat dengan keterangan saksi Tergugat, Ida Ayu Putu Setyawati, yang menerangkan:

Bahwa waktu itu PPJB-nya belum lengkap tanda tangannya, yang ada tanda tangannya hanya Tergugat I, sementara Tergugat II (Pak I Ketut Bagiarta) dan Tergugat III (Helen Cintya Wungkana) belum tanda tangan;

Bahwa menurut keterangan saksi tersebut, Tergugat I waktu itu memberitahu nanti setelah lengkap tanda tangannya akan ada uang masuk sebesar 20,8 milyar;

Menimbang, bahwa sementara itu saksi Maria Octaviani menerangkan:

- Bahwa yang saksi lihat tanda tangan pada PPJB hanya Tergugat I, yang lainnya yaitu Pak Bagiarta dan Helen Cintya Wungkana belum ada tanda tangan;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat I, ia akan menyerahkan 35 Unit Kondotel tersebut kepada Para Penggugat apabila PPJB telah ditandatangani oleh semua Tergugat, maka akan ada uang masuk perusahaan sebesar 20,8 M

Halaman 44 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua puluh koma delapan milyar), namun kalau uangnya tidak diserahkan maka PPJB untuk 35 Unit Kondotel tidak akan proses;

Menimbang, bahwa namun T.II.III-13 yang juga sama dengan bukti P.I.II.III-3, membuktikan telah terjadinya kesepakatan mengenai isi PPJB Atas 35 Unit Kondotel, karena telah dilakukan pembayaran sesuai dengan keterangan kedua orang saksi Para Tergugat tersebut diatas, hal ini menandakan telah dipenuhi ketentuan Pasal 1 PPJB tersebut, yakni Para Tergugat telah menerima secara tunai pembayaran 35 Unit Kondotel dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T.I-14, berupa Surat Panggilan Polisi, bahwa Para Tergugat dilaporkan melakukan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti P.I-3, P.II-3, P.III-3 yang sama dengan Bukti T.II.III-13, berupa Perjanjian Jual Beli 35 Unit Kondotel The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) Yang dikelola oleh Harris Hotel, antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, tanggal 8 September 2014;

Menimbang, bahwa Bukti PI-3, PII-3, PIII-3=T.II.III-13, tersebut adalah akta dibawah tangan yang sudah didaftarkan/diwaarkmerken pada Notaris Luh Putu Astriani, SH. tanggal 17 Nopember 2014, dibawah Nomor 5642/War/IX/2014;

Menimbang, bahwa walaupun Para Tergugat menyangkal telah menerima uang pembelian 35 Unit Kondotel yang diperjanjikan tersebut, namun sangkalan Para Tergugat tersebut telah dipatahkan oleh keterangan saksi-saksi Para Tergugat sendiri, yang menyatakan apabila PPJB tersebut ditandatangani oleh semua Tergugat {Tergugat II (Ketut Bagiarta) dan Tergugat III (Helen Cintya Wungkana)}, maka akan ada uang masuk sebesar Rp. 20, 8 M (dua puluh koma delapan milyar rupiah), disamping itu pihak Para Tergugat tidak menyangkal tanda tangan yang ada dalam akta tersebut, hal ini dikuatkan pula dengan keterangan saksi Tergugat Ida Ayu Putu Setiayawati, dan Maria Ocktaviani yang ketika ditunjukkan bukti P.I-1, P.II-2, P.III-3, saksi-saksi tersebut membenarkan itu tanda tangan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tangan tangan dalam akta dibawah tangan tersebut diakui tanda tanganya dan tidak dibantah oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 1875 KUH-Perdata, akta dibawah tangan tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang mendatatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak darinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut majelis Perjanjian Jual Beli 35 Unit Kondotel The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort)

Halaman 45 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, tanggal 8 September 2014, adalah sah dan mengikat kedua belah pihak terhadap isi perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli atas 35 Unit Kondotel The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort), dinyatakan sah dan mengikat kedua belah pihak, maka selanjutnya majelis akan mempertimbangkan, satu-persatu tuntutan Para Penggugat yang dituangkan dalam petitum gugatan Para Penggugat dengan mengacu pada tuntutan primair dan subsidair, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, karena karena terbukti bahwa Perjanjian Jual Beli 35 Unit Kondotel The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, tanggal 8 September 2014, adalah sah dan mengikat kedua belah pihak terhadap isi perjanjian tersebut, maka tuntutan Penggugat angka 6, yang menyatakan Para Penggugat sudah membayar dengan lunas atas pembelian ke-35 Unit Kondotel dari Para Tergugat, menurut majelis telah terbukti dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, terhadap tuntutan Para Penggugat angka 4, yaitu menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Para Penggugat, majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa karena terbukti Perjanjian Jual Beli 35 Unit Kondotel The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, tanggal 8 September 2014, adalah sah dan mengikat kedua belah pihak terhadap isi perjanjian tersebut, maka sebagai pemenuhan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 PPJB tersebut serta bukti PI.PII.PIII-5 berupa Surat Pernyataan akan Menyerahkan Unit-Unit Kondotel oleh Tergugat I, maka Para Tergugat wajib menyerahkan dan membaliknamakan ke-35 Unit Kondotel tersebut kepada dan atas mana Para Penggugat;

Menimbang, bahwa namun sampai batas waktu yang ditentukan, Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan dan membaliknamakan ke-35 Unit Kondotel tersebut kepada dan atas nama Para Penggugat, hal ini sesuai pula keterangan saksi Para Penggugat Rudy Haryanto Lai dan saksi I Nyoman Durya, yang sama-sama menerangkan bahwa sampai sekarang ke-35 Unit Kondotel tersebut masih dikuasai Para Tergugat dan belum diserahkan kepada Para Penggugat, begitu juga saksi Para Tergugat I Nyoman Suarjana, saksi Ida Ayu Putu Setyawati dan saksi Maria Oktaviani, sama-sama menerangkan, bahwa ke-35 Unit Kondotel itu belum diserahkan kepada Para Penggugat sampai saat ini masih dikuasai oleh Para Tergugat. Bahwa Saksi Ida

Halaman 46 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayu Putu Setyawati, juga menerangkan bahwa Hotel/Kondotel tersebut sudah beroperasi sejak 15 Juni 2013 yang dikelola oleh Harris Hotel, dan sudah ada pembagian keuntungan sebesar 16 % dalam 4 tahun;

Bahwa nilai keuntungan per unit/per kamar, per- tiga bulan sebesar Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa semua keuntungan sudah diserahkan kepada masing-masing user/pemilikinya, kecuali untuk ke-35 Unit Kondotel tersebut keuntungannya masuk kas Perusahaan/Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasar fakta dan pertimbangan tersebut telah terbukti bahwa Para Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan dan membaliknamakan ke-35 Unit Kondotel tersebut kepada dan atas mana Para Penggugat serta tidak memberikan keuntungan atas ke-35 Unit Kondotel yang menjadi hak Para Penggugat, maka menurut majelis perbuatan Para Tergugat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu tuntutan Para Penggugat angka 4 terbukti dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa walaupun demikian tuntutan Para Penggugat menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp. 21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar rupiah), menurut majelis tidak bisa dikabulkan, karena uang sebesar Rp. 21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar rupiah) yang dituntut Para Penggugat sebagai kerugian materiil, sudah dikompensasikan sebagai uang pelunasan pembelian 35 Unit Kondotel tersebut, sebagaimana isi ketentuan Pasal 1 Perjanjian Jual Beli 35 Unit Kondotel The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, tanggal 8 September 2014 tersebut;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap tuntutan Para Penggugat tentang biaya Pengacara sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), menurut majelis haruslah ditolak, hal ini sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, bahwa HIR maupun RBg. tidak ada mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan. Hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi MARI Nomor 635 K/Sip/1973, tanggal 4 Juli 1974, yang menyatakan bahwa honorium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan;

Menimbang, bawa dengan demikian petitum Para Pengugat angka 4 dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi seperlunya;

Halaman 47 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut merugikan Para Penggugat, maka dengan sendirinya tuntutan Para Penggugat angka 5 terbukti dan dapat dikabulkan sebagian, yakni hanya sebesar kerugian yang nyata-nyata diderita oleh Para Penggugat, karena tidak bisa menikmati keuntungan dari ke-35 Unit Kondotel yang sudah menjadi haknya itu, yakni sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per-tiga bulan X 35 Unit Kondotel, terhitung sejak Hotel/Kondotel tersebut mulai beroperasi yaitu tanggal 15 Juni 2013, sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

Menimbang, bahwa tuntutan Para Penggugat angka 7, menghukum Para Tergugat agar menyerahkan dan membalik namakan kepada Para Penggugat ke-35 Unit Kondotel yang sudah di perjualbelikan menjadi atas nama masing-masing Para Penggugat bilamana perlu dengan bantuan aparat Kepolisian;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas, karena telah terbukti bahwa Perjanjian Jual Beli 35 Unit Kondotel The Jimbaran View (PT. Bukit Inn Resort) antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, tanggal 8 September 2014 dinyatakan sah dan mengikat dan terbukti pula bahwa Para Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan dan membaliknamakan ke-35 Unit Kondotel tersebut, maka sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan dan membaliknamakan ke-35 Unit Kondotel menjadi atas nama masing-masing Para Penggugat, dengan demikian tuntutan Para Penggugat untuk angka 7 ini patut dikabulkan, namun untuk kepastian hukum, Majelis perlu menyebutkan secara lengkap ke-35 Unit Kondotel tersebut dalam amar putusan nanti;

Menimbang, mengenai tuntutan Para Penggugat angka 8, yaitu menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima Puluh Juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat memenuhi kewajibannya melaksanakan putusan ini dengan serta merta (Uit voorbar bij voorraad) walaupun Tergugat menempuh upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau Verzet;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan dwang som dalam perkara aquo menggandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan Para Penggugat angka 8 menurut penilaian Majelis beralasan hukum dan dapat dikabulkan, namun majelis tidak sependapat dengan besarnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dwang som yang dimohonkan Para Penggugat tersebut, bahwa mengingat penghasilan atau keuntungan yang diperoleh dari obyek perkara ini sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per-tiga bulan X 35 Unit Kondotel, maka menurut majelis sudah patut dan adil apabila besarnya dwang som yang dibebankan kepada Para Tergugat adalah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat memenuhi kewajibannya melaksanakan Putusan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan petitum angka 8 untuk dilaksanakan secara serta merta (Uit voorbar bij voorraad) menurut Majelis tidak beralasan menurut hukum, karena tuntutan Para Penggugat tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 Ayat (1) RBg. serta SEMA MARI Nomor 3 Tahun 2000, oleh karenanya tuntutan Para Penggugat angka 8 ini dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, terhadap tuntutan Para Penggugat angka 3, menyatakan sah dan berharga seluruh surat bukti Penggugat, oleh karena surat-surat bukti Para Penggugat tersebut telah dipertimbangkan pada bahagian terdahulu, maka tuntutan untuk menyatakan sah dan berharga seluruh surat bukti Para Penggugat adalah berlebihan maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak;

Menimbang, tentang tuntutan Para Penggugat menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat angka 2, oleh karena sampai saat ini Majelis tidak pernah meletakkan sita jaminan dalam perkara ini, maka menurut Majelis tuntutan Para Penggugat angka 2 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat terbukti sebagian, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat sebagai pihak yang kalah, harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal-pasal Hukum Acara Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 49 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



M E N G A D I L I :

DALAMEKSEPSI.

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat sudah membayar dengan lunas atas pembelian ke-35 Unit Kondotel dari Para Tergugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per-tiga bulan X 35 Unit Kondotel, terhitung sejak Hotel tersebut mulai beroperasi, yaitu tanggal 15 Juni 2013 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dan membalik namakan ke-35 (tiga puluh lima) Unit Kondotel yang sudah di perjual-belikan menjadi atas nama masing-masing Para Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian, dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Di lantai Ground ( Ground floor) sejumlah 5 ( Lima unit) kondotel, yaitu:
    - Unit no G 09
    - Unit no G 11
    - Unit no G 12
    - Unit no G 32
    - Unit no G 36
  - b. Di lantai satu ( first Floor) sejumlah 15 ( Lima Belas Unit), yaitu:
    - Unit no 101
    - Unit no 107
    - Unit no 109
    - Unit no 121
    - Unit no 123
    - Unit no 126
    - Unit no 128
    - Unit no 129
    - Unit no 130
    - Unit no 131
    - Unit no 132
    - Unit no 133



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Unit no 135
  - Unit no 136
  - Unit no 159
- c. Di lantai dua ( second floor) sejumlah 3 unit kondotel, yaitu:
- Unit no 202
  - Unit no 250
  - Unit no 252
- d. Di lantai Tiga ( Third floor ) sejumlah 8 ( delapan ) unit, yaitu :
- Unit no 326
  - Unit no 332
  - Unit no 336
  - Unit no 338
  - Unit no 342
  - Unit no 348
  - Unit no 350
  - Unit no 358
- e. Di lantai lima ( Fifth floor) sejumlah 3 ( Tiga ) unit, yaitu:
- Unit no 519
  - Unit no 520
  - Unit no 540
- f. Di lantai Sweet room sejumlah satu unit, yaitu :
- Unit no S 09;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat memenuhi kewajibannya melaksanakan Putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.196.000,- (satu juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Selasa, tanggal 26 Desember 2015, oleh kami, **Prim Haryadi, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **I Gede Ketut Wanugraha, S.H., dan I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 Januari 2016, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Halaman 51 dari 53 halaman Putusan Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Hakim Anggota tersebut, **I Made Sayoga, S.H.**, Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat serta Kuasa Para Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

t.t.d.

**I Gede Ketut Wanugraha, S.H.**

t.t.d.

**I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum.**

Hakim Ketua,

t.t.d.

**Prim Haryadi, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**I Made Sayoga, S.H.**

## Perincian biaya :

- Redaksi .....	Rp.	5.000,-
- Biaya Proses .....	Rp.	50.000,-
- Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
- Panggilan .....	Rp.	1.095.000,-
- PNBP .....	Rp.	10.000,-
- Materai .....	Rp.	6.000,-
<hr/>		
Jumlah .....	Rp.	1.196.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan:

Dicatat disini bahwa pada hari : Senin, tanggal 18 Januari 2016, kuasa para Tergugat menyatakan mohon banding atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Januari 2016, Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps, sehingga putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**I Made Sayoga, S.H.**

Untuk salinan resmi.

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

**I KETUT SULENDRA,SH.**

Nip.19571231 197603 1 002

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari : Selasa, tanggal 26 Januari 2016, putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Januari 2016, Nomor 426/Pdt.G/2015/PN Dps diberikan kepada dan atas permintaan dari kuasa para Tergugat, dengan perincian biaya sebagai berikut :

- Upah tulis ..... Rp. 15.900,--
- Legalisasi tanda tangan ..... Rp. 10.000,--
- Meterai ..... Rp. 6.000,--
- 
- Jumlah ..... Rp. 31.900,--