



PUTUSAN

Nomor: 511/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Drg. Ambarwati Diah Kusuma, bertempat tinggal di Jl. Pulo Asem Timur IV/22, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. Djoko Tahono, bertempat tinggal di Jl. Irian Blok. J. No. 8 RT/RW 002/014, Limo Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
3. Erik Suwandi, bertempat tinggal di Jl. Danau Indah Barat II Blok. B2 No. 4, Sunter Jaya, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;
4. Inggit Kartikasari Soetirto, bertempat tinggal di Jl. Kencanasari Timur GG-IX Blok. J No. 11, Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14



Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV;

5. Chandra Wibowo Soetirto, bertempat tinggal di TMB Kebon Jeruk Blok. EI/29, RT/RW 002/010, Srengseng Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat V;
6. Soelistorini Soetirto, bertempat tinggal di Jl. Fajar Indah I No.23 Solo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat VI;
7. Dr. Jis Puna Kava, bertempat tinggal di Jl. Mulyasari Kuldesak No. 8 RT/RW 002/004 Kel. Sukajadi, Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat VII;
8. Dani Bahar Simanjuntak, bertempat tinggal di Jl. Beringin No.04, Komp. Push RT/RW 002/001, Kel. Sei Selayur, Kec. Kalidoni Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat VIII;
9. Sumiarsi, bertempat tinggal di Jl. P. Dewa Raya No.45B MDL 02/01 Kec. Kelapa Indah Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH,

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini, serta 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)



Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat IX;

10. Gunawan Pranoto, bertempat tinggal di Jl. Turi 1 No.6 RT/RW.

003/006, Kel. Rawa Barat, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat X;

11. Fery Hendriyanto, bertempat tinggal di Jl. Lantana 6 Blok. D No. 8

KP. 3 RT/RW 011/013, Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat XI;

12. Helen Stephani, bertempat tinggal di Komp. Duta Harapan Indah

MM.8 Kapuk Muara Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat XII;

13. Nur Fatimaisha Rakhmadhani, bertempat tinggal di Balikpapan Baru

Blok. Montreal GF/5, Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus



tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat XIII; 14. Aming Handoko, bertempat tinggal di Jl. Pagarsih 21 Bandung 50241, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 selanjutnya disebut sebagai Penggugat XIV;

Lawan:

1. PT. Royal Premier International, berkedudukan di Bakrie Tower Lantai 5 Unit G-H, Rasuna Epicentrum, Jl. H. R. Rasuna Said Kuningan, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. PT. Anaamaya Selaras, berkedudukan di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok. C No. 11, Jl. Kamal Raya Outer Ring Road Cengkareng, Jakarta Barat selanjutnya disebut sebagai Tergugat II; Pengadilan Negeri tersebut; Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan; Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 September 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 September 2014 dalam Register Nomor 511/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: 1. Bahwa pada tanggal 24 September 2012, TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan PERJANJIAN KERJASAMA pembelian condominium secara kolektif hal mana TERGUGAT II bertindak selaku developer (yang bertanggung jawab atas pembangunan dan operasional) condotel swiss belhotel Kuta-Bali, yang terletak di Jalan Kubu Anyar No. 31, Kuta - Bali," Swiss BelHotel Kuta - Bali " sedangkan TERGUGATI I bertindak selaku pengelola proyek investasi property yang bekerjasama dengan pihak ketiga (investor) dan sekaligus bermaksud MEMBELI secara KOLEKTIF sebanyak 39 (tiga puluh sembilan) unit condotel Swiss BelHotel Kuta -Bali milik TERGUGAT II, (Bukti P-1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa didalam PERJANJIAN KERJASAMA (pembelian condotel secara kolektif) antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah disepakati atas 39 (tiga puluh Sembilan) unit condotel Swiss BelHotel Kuta - Bali sebagai berikut:
 - a. Blok A lantai No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17 (sebanyak 8 (delapan) unit type Deluxe std. Jacuzzi;
 - b. Blok A lantai 2 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17 (sebanyak 8 (delapan) unit type deluxe Std. Jacuzzi);
 - c. Blok B lantai 1 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, (sebanyak 7 (tujuh) unit type deluxe Std. Jacuzzi);
 - d. Blok B lantai 2 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 (sebanyak 7 (tujuh) unit type deluxe Std. Jacuzzi);
 - e. Blok B lantai 1 No. 2, 6, 8, 10, 12, 16, 18, (sebanyak 7 (tujuh) unit type deluxe);
 - f. Blok B lantai 2 No. 8, 18 (sebanyak 2 (dua) unit type deluxe. (Bukti P - 2);
3. Bahwa berdasarkan PERJANJIAN KERJASAMA antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II tertanggal 24 September 2012, maka TERGUGAT I mulai memasarkan PENJUALAN ATAS 39 UNIT CONDOTEL SWISS BELHOTEL KUTA- BALI, melalui media cetak dan elektronik, (Bukti P- 3);
4. Bahwa PARA PENGUGAT adalah PEMBELI/INVESTOR atas unit Condotel Swiss BelHotel yang terletak di Kubu Anyar No. 31 Kuta, Badung Bali, yang di jual oleh TERGUGAT I atas perjanjian kerjasama dengan TERGUGAT II;
5. Bahwa PARA PENGUGAT tertarik untuk berinvestasi dan atau membeli unit Condotel Swiss BelHotel kepada TERGUGAT I oleh karena adanya keuntungan yang ditawarkan oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGUGAT, selama proses masa tunggu selama masa jaminan kerjasama;
6. Bahwa dengan adanya beberapa keuntungan yang ditawarkan oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGUGAT atas pembelian unit Condotel Swiss BelHotel Kuta - Bali, maka PARA PENGUGAT kemudian melakukan Surat Pemesanan Unit dan Perjanjian Kerjasama dengan TERGUGAT I sebagai syarat pembelian unit Condotel Swiss BelHotel Kuta -Bali dengan rincian sebagai berikut;
 - a) PENGUGAT I dengan nomor SP: 001/SP/SBH-K/IX/2012, dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 September 2012, dengan ketentuan:

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, 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)



- o Unit : Lantai 2 Blok B Unit Nomor 11
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m²
- o Harga Jual : Rp. 722.253.270,- (termasuk PPN)
(Tujuh ratus dua puluh dua juta dua ratus lima puluh tiga ribu dua ratus tujuh puluh rupiah);
: Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) Jatuh tempo
Uang DP tanggal 22 September 2012 : Rp. 572.253.270,- (lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh tiga ribu dua ratus
Uang Muka tujuh puluh rupiah)

yang jatuh tempo tanggal 29 September 2012 : Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) akan diangsur selama 6 (enam) bulan setiap tanggal 15

- o Sisa harga jual yang setiap bulannya sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah); b) PENGUGAT II dengan nomor SP: 002/SP/SBH-KIX/2012, dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 27 September 2012, dengan ketentuan:
Lantai 1 Blok B Unit Nomor 8 Semi Gross 37.00 m²
Rp. 885.951.000,- (termasuk PPN) (delapan ratus delapan puluh lima jutas sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah); : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) Jatuh tempo tanggal 26 September 2012 : Rp.

- o Uang DP 265.785.300,- (dua ratus enam puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus rupiah), yang jatuh tempo tanggal 1
- o Luas Unit
- o Pelunasan I Oktober 2012 : Rp. 590.165.700,- (lima ratus sembilan puluh juta seratus enam puluh lima ribu tujuh ratus rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 5 Januari 2013

- o Sisa Pelunasan



c) PENGGUGAT III dengan nomor SP: 003/SP/SBH-K/IX/2012, dengan

Perjanjian Kerjasama tertanggal 26 **September** 2012, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 2 Blok A Unit Nomor 9
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m²
- o Harga Jual : Rp. 833.220.300,- (termasuk PPN)

(delapan ratus tiga puluh tiga juta dua ratus

dua puluh ribu tiga ratus rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
Jatuh tempo tanggal 26 September 2012

- o Uang Muka : Rp. 249.966.090,-
(dua ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh enam ribu sembilan puluh rupiah), yang jatuh tempo tanggal 28 September 2012
- o Sisa Harga Jual : Rp. 553.254.210,-

(lima ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus sepuluh rupiah), akan diangsur setiap tanggal 26/bulan sejumlah Rp. 23.052.259,- selama 2 tahun /24 bulan (dua puluh empat bulan)

d) PENGGUGAT IV dengan nomor SP:012/SBH-K/X/2012, dan perjanjian

kerjasama tertanggal2012, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor
- o : Semi Gross 37.00 m²

- o Harga Jual
Luas Unit
Rp. 772.000.000,- (termasuk PPN)

(tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
Yang Jatuh tempo tanggal 11 Oktober 2012

- o Pelunasan I : Rp. 222.600.000,-
(dua ratus dua puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) yang jatuh tempo tanggal 15 Oktober 2012

- o Pelunasan II : Rp. 519.400.000,-
(lima ratus sembilan belas juta empat ratus ribu rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 15 Januari 2013



e) PENGGUGAT V dengan nomor SP: 013/SP/SBH-K/IX/2012, dan Perjanjian

Kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012, dengan ketentuan;

o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor 9 : Semi Gross 37.00

Luas Unit m² : Rp. 772.000.000,- (termasuk PPN)

o Harga Jual
Uang DP (tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah) : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

Yang Jatuh tempo tanggal 11 Oktober 2012 : Rp.

o Pelunasan I 222.600.000,-

(dua ratus dua puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) yang jatuh tempo tanggal 15 Oktober 2012

: Rp. 519.400.000,-(lima ratus sembilan belas juta empat

Pelunasan II ratus ribu rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 15 Januari 2013

f) PENGGUGAT VI dengan nomor SP: 014/SP/SBH-K/X/2012, dan Perjanjian

Kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012, dengan ketentuan :

o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor 7 : Semi Gross 37.00

Luas Unit m² : Rp. 772.000.000,- (termasuk PPN)

o Harga Jual (tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah) : Rp. 30.000.000,-

o Uang DP (tiga puluh juta rupiah) Yang Jatuh tempo tanggal 11

Oktober 2012 : Rp. 222.600.000,-(dua ratus dua

puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) yang jatuh tempo tanggal 15

o Pelunasan I Oktober 2012 : Rp. 519.400.000,-(lima ratus sembilan belas juta

empat ratus ribu rupiah), yang jatuh tempo pada

tanggal 15 Januari 2013

g) PENGGUGAT VII dengan nomor SP: 015/SP/SBH-K/X/2012, dan

o Pelunasan II Perjanjian Kerjasama tertanggal 16 Oktober 2012, dengan ketentuan;

o Unit : Lantai 2 Blok B Unit Nomor 8

o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m²



- o Harga Jual : Rp. 905.502.600,- (termasuk PPN)
(sembilan ratus lima juta lima ratus dua ribu enam ratus rupiah)
- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
Yang Jatuh tempo tanggal 16 Oktober 2012;
- o Pelunasan : Rp. 875.502.600,-
(delapan ratus tujuh puluh lima juta lima ratus dua ribu enam ratus rupiah) yang jatuh tempo tanggal 25 Oktober 2012

h) PENGUGAT VIII dengan nomor SP: 016/SP/SBH-K/X/2012, dengan Perjanjian Kerjasama tertanggal 24 Oktober 2012, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 2 Blok B Unit Nomor 9
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m²
- o Harga Jual : Rp. 772.000.000,- (termasuk PPN)
(tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah)
- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
Yang Jatuh tempo tanggal 24 Oktober 2012
- o Pelunasan I : Rp. 356.789.634,-
(tiga ratus lima puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) yang jatuh tempo tanggal 31 Oktober 2012
- o Pelunasan II : Rp. 386.789.634,-
(tiga ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 19 November 2012

i) PENGUGAT IX dengan nomor SP: 017/SP/SBH-K/X/2012, dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Oktober 2012, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 2 Blok B Unit Nomor 5
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m²
- o Harga Jual : Rp. 789.366.600,- (termasuk PPN)
(tujuh ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh enam ribu enam ratus rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
Yang Jatuh tempo tanggal 15 Oktober 2012

o Pelunasan I : Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)

o Sisa Harga Jual : Rp. 699.366.600,-
(enam ratus sembilan puluh Sembilan juta tiga ratus enam puluh enam ribu enam ratus rupiah)
yang jatuh tempo pada tanggal 29 Oktober 2012

j) PENGUGAT X dengan nomor SP: 026/SP/SBH-K/XI/2012, dan

Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 November 2012, dengan ketentuan:

o Unit : Lantai 2 Blok A Unit Nomor 7

o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m²

o Harga Jual : Rp. 750.000.000,- (termasuk PPN)
(tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
Yang Jatuh tempo tanggal 16 November 2012

o Sisa Harga Jual : Rp. 720.000.000,-

(tujuh ratus dua puluh juta rupiah) yang jatuh
tempo pada tanggal 22 November 2012

k) PENGUGAT XI dengan nomor SP: 027/SP/SBH-K/X/2012, dan nomor

SP: 025/SP/SBH-K/X/2012, dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 22

November 2012, dengan ketentuan:

o Jumlah Unit : 2 Unit

1. Lantai 2 Blok A Unit Nomor 11

2. Lantai 2 Blok A unit Nomor 5

o Luas Unit : masing - masing Semi Gross 37.00 m²

o Harga Jual : Rp. 1.500.000.000,- (termasuk PPN)
(satu milyar lima ratus juta rupiah)

o Uang DP : Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)
Yang Jatuh tempo tanggal 16 November
2012

o Sisa Harga Jual : Rp. 1.440.000.000,-
(satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah)
yang jatuh tempo pada tanggal 22 November
2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, terkini, transparan 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)



l) PENGGUGAT XII SP: 029/SP/SBH-K/X/2013, dan Perjanjian Kerjasama
tertanggal 04 Januari 2013, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 2 Blok A Unit Nomor 15
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m²
- o Harga Jual : Rp. 800.000.000,- (termasuk PPN)
(delapan ratus juta rupiah)
- o Uang DP : Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah)
Yang Jatuh tempo tanggal 29 November 2012
- o Uang Muka : Rp. 159.000.000,-
(seratus lima puluh sembilan juta rupiah) o Sisa
Harga Jual : Rp. 551.000.000,-
(lima ratus lima puluh satu juta rupiah) yang
jatuh tempo pada tanggal 13 Desember
2012

m) PENGGUGAT XIII SP: 055/SP/SBH-K/X/2013, dan Perjanjian Kerjasama
tertanggal 11 Januari 2013, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor 1
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m²
- o Harga Jual : Rp. 800.000.000,- (termasuk PPN)
(delapan ratus juta rupiah)
- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
Yang Jatuh tempo tanggal 06 Januari 2013
- o Pelunasan : Rp. 770.000.000,-
(tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) yang
jatuh tempo tanggal 11 Januari 2013

n) PENGGUGAT XIV SP: 040/SP/SBH-K/H/2013, dan Perjanjian Kerjasama
tertanggal 07 Maret 2013, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m²
- o Harga Jual : Rp. 780.000.000,- (termasuk PPN)
(tujuh ratus delapan puluh juta rupiah)
- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
- o Pelunasan : Rp. 750.000.000,-
(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang jatuh
tempo tanggal 07 Maret 2013 (Bukti - bukti P- 4);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terhadap Surat Pemesanan Unit dan syarat -syarat ketentuan -ketentuan Pembelian Unit PARA PENGGUGAT sepenuhnya telah melaksanakan kewajiban - kewajibannya, yaitu telah melunasi seluruh biaya
 - biaya yang disepakati atas pembelian Unit Condotel Swiss BelHotel Kuta
 - Bali kepada TERGUGAT I, (Bukti P- 5);
8. Bahwa pada saat PARA PENGGUGAT menandatangani Surat Pemesan Unit yang disertai syarat - syarat dan ketentuan ketentuan pembelian unit, TERGUGAT I menjanjikan kepada PARA PENGGUGAT akan melakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) bersama - sama dengan TERGUGAT II selambat - lambatnya 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pesanan ditandatangani, (Bukti P -6);
9. Bahwa TERGUGAT I juga menjanjikan akan memberikan keuntungan 2 % kepada PARA PENGGUGAT dari pembayaran tunai keras bersih pada bulan ke - 1 sampai bulan ke- 24, atau selama 24 bulan masa pembangunan, (Bukti P - 7);
10. Bahwa meskipun PARA PENGGUGAT telah melaksanakan kewajiban -kewajibannya (MELUNASI) atas pembelian unit Condotel Swiss BelHotel Kuta - Bali namun tidak demikian dengan TERGUGAT I maupun TERGUGAT II, hal mana TERGUGAT I dan TERGUGAT II sampai surat gugatan ini kami daftarkan dihadapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, PARA TERGUGAT (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) belum juga memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan isi surat Pemesanan Unit dan Syarat - syarat Ketentuan - ketentuan Pembelian Unit Condotel Swiss BelHotel Kuta Bali, khususnya angka 10 dan 13 (syarat -syarat dan ketentuan-ketentuan pembelian unit);
11. Bahwa didalam angka 10 (Syarat-syarat dan ketentuan -ketentuan pembelian unit menyatakan "PEMBELI wajib menandatangani PPJB yang dikeluarkan PENGEMBANG selambat - lambatnya 120 hari (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pesanan dst..." dan diangka 13 juga menyatakan "PIHAK PERTAMA wajib menyelenggarakan penandatanganan PPJB antara PIHAK KEDUA dengan PIHAK DEVELOPER (Pengembang) selambat -lambatnya 120 (seratus dua puluh) hari kerja ";
12. Bahwa TERGUGAT I juga belum sepenuhnya melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dengan PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam surat Perjanjian Kerjasama program khusus Condotel Swiss BelHotel Kuta -

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini, 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)



Bali, Pasal 3 (c) Hak dan Kewajiban Pihak Pertama (**PT. Royal Premier International**) adalah berkewajiban memberikan keuntungan masa tunggu selama masa jaminan kerjasama pembelian unit property sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku yaitu 2 (dua) persen dari pembayaran tunai keras bersih pada bulan ke 1 sampai bulan ke -24 atau selama 24 (dua puluh empat) bulan masa pembangunandst;

13. Bahwa terhadap kewajiban **TERGUGAT I** kepada **PARA PENGGUGAT** sebagaimana disebutkan dalam angka 12 (dua belas) gugatan ini, rata - rata **PARA PENGGUGAT** hanya menerima sampai dengan bulan Maret 2014, sedangkan terhitung mulai bulan April 2014, sampai dengan saat ini **TERGUGAT I** belum memenuhi kekurangannya, (BUKTI P- 8);
14. Bahwa **TERGUGAT I (saudara C. Andre selaku komisaris perusahaan)** pada tanggal 16 Juni 2014, telah mengirimkan surat kepada **TERGUGAT II**, dengan nomor surat 005/SP-DIRA/I/2014, dengan perihal tentang "surat permohonan Peninjauan Kembali Kebijakan Denda administrasi," (Bukti P-10);
15. Bahwa didalam surat tertanggal 16 Juni 2014 tersebut, **TERGUGAT I (saudara C. Andre selaku komisaris perusahaan)** menyatakan dalam angka 1 (satu) "**PT. Royal Premier International mengkonfirmasi pengambilan 20 unit condotel dan mengembalikan 19 unit sebagai pembatalan..... dst**), dan pada angka 2 (dua) disebutkan "Kami mohon untuk 16 (enam belas) unit tersebut dapat dilakukan PPJB dimana data pembeli akan kami lampirkan segera....dst);
16. Bahwa terhadap surat dari **TERGUGAT I** tersebut, **TERGUGAT II** menjawabnya sebagaimana dalam surat dengan nomor 083/AAS-SBHK-FIN/VII/14, yang pada pokoknya menjawab berupa **KETETAPAN YANG BERSIFAT FINAL**, dan menyatakan pada angka 1 (**satu**) "Unit yang dibeli oleh PT. Royal Premeir International setelah diperhitungkan dengan denda keterlambatan dan biaya administrasi 16 unit dibeli yaitu : A1-1, A1-3, A1-5, A1-7, A1-9, A1-11, A1-15, A1-17, A2-3, A2-17, B1-2, B1-6, B1-10, B1-12, B1- 16, B2- 3, dan pada angka 2 (dua) **dinyatakan " dan untuk sisanya 23 Unit dibatalkandst**, (Bukti P-11);
17. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2014, **TERGUGAT I (saudara Mochamad Awaludin selaku Regional Marketing director)** mengirimkan surat kepada **TERGUGAT II** dengan nomor surat 028/RPIA/III/2014, dengan perihal "PENYELESAIAN ATAS PEMBELIAN 39 UNIT CONDOTELE SWISS BELHOTEL, KUTA BALI, (Bukti P - 12);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa didalam surat TERGUGAT I tertanggal 7 Agustus 2014 tersebut diatas, jelas dan nyata- nyata disebutkan bahwa TERGUGAT I "MENARIK SURAT NO. 005/SP-DIR/VI/2014 tertanggal 16 Juni 2014, yang ditandatangani oleh C. Andre, selaku komisaris perusahaan;
19. Bahwa TERGUGAT I juga menyatakan dalam angka 5 surat tertanggal 7 Agustus 2014, 39 unit condotel yang sudah di pesan/beli melalui TERGUGAT II telah dijual HABIS KE 39 UNIT PEMBELI /INVESTOR TERGUGAT I, DENGAN PEMBAYARAN LUNAS /TUNAI;
20. Bahwa seharusnya dengan ditariknya surat dengan nomor NO.005/SP-DIR/VI/2014, tertanggal 16 Juni 2014, yang ditandatangani oleh C. Andre (selaku komisaris perseroan) demi hukum surat tersebut harus dibatalkan dan TIDAK BERLAKU LAGI, oleh dan karena yang melakukan penarikan tersebut adalah Direksi TERGUGAT I yang sah, yang menurut Undang -Undang Perseroan No. 40 Tahun 2007 Pasal 98 disebutkan bahwa:
 - a. Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan;
 - b. Dalam hal anggota Direksi lebih dari 1 (satu) orang, maka yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar.
21. Bahwa PARA PENGGUGAT pada tanggal 29 Agustus 2014, telah memberikan Teguran (somasi) kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sebagaimana didalam Surat Pemesanan Unit, syarat-syarat dan ketentuan- ketentuan Pembelian Unit dan Perjanjian Kerjasama (program khusus Condotel Swiss BelHotel Kuta - Bali), yang disepakati antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I (Bukti P-13);
22. Bahwa begitu juga dengan TERGUGAT II, PARA PENGGUGAT juga telah mengirimkan surat teguran (Somasi) pada tanggal 29 Agustus 2014, untuk melaksanakan surat tertanggal 7 Agustus 2014, yang dibuat oleh TERGUGAT I, (Bukti P - 14);
23. Bahwa sampai dengan batas waktu yang diberikan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, TERGUGAT I maupun TERGUGAT II tetap tidak melaksanakan apa yang telah menjadi kewajiban-kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam syarat -syarat ketentuan -ketentuan pembelian unit dan perjanjian kerjasama (program khusus Condotel Swiss BelHotel Kuta - Bali), maupun surat tertanggal 7 Agustus 2014;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini, namun tidak dapat dijamin sepenuhnya. Kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan atau ketidakakuratan informasi yang kami sampaikan, baik yang disebabkan oleh kesalahan manusia atau sistem. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang terdapat 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)



24. Bahwa belum dipenuhinya prestasi - prestasi TERGUGAT I maupun TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT adalah DILUAR FAKTOR FORCE MAJEUR, oleh dan karenanya jelas dan nyata - nyata TERGUGAT I maupun TERGUGAT II telah dengan sengaja melakukan perbuatan WANPRESTASI kepada PARA PENGGUGAT;
25. Bahwa menurut Pasal 1338 KUHPerdata "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.";
26. Bahwa terhadap perbuatan WANPRESTASI tersebut PARA PENGGUGAT memungkinkan menurut undang- undang untuk melakukan penuntutan ganti rugi, bunga dan denda terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1246 BW / KUHPerdata yang menyatakan, "biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya".
27. Bahwa akibat tindakan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, PARA PENGGUGAT telah mengalami kerugian yang amat besar yang terdiri dari:
- a. Kerugian materiil:
- Kerugian materiil PARA PENGGUGAT yaitu total dana pembelian unit Condotel Swiss BellHotel Kuta - Bali yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT I yaitu sejumlah Rp 11.904.293.770,- (sebelas milyar sembilan ratus empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah) dengan bunga pertahun 18 % asumsi uang yang tidak dapat dikelola oleh PARA PENGGUGAT sebanyak Rp. 11.904.293.770,- (sebelas milyar Sembilan ratus empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah) ditambah bunga perbankan sebesar 36 % (dengan bunga pertahun 18% x 2 tahun = 36%) dari Rp. 11.904.293.770= Rp. 4.285.545.757,2,-(empat milyar dua ratus delapan puluh lima juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah dua perak) jadi kerugian materiil selama ini yang telah di tanggung oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 16.189.839.527,2,-(enam belas milyar seratus delapan puluh Sembilan juta lima ratus dua puluh tujuh rupiah dua perak);
- b. Kerugian Immateriil



Kerugian immateriil, yang di alami oleh PARA PENGGUGAT, karena PARA PENGGUGAT sebagian besar adalah wiraswasta yang bergerak di bidang perdagangan, sangat berpengaruh kepada kondisi keuangan PARA PENGGUGAT, yang juga berdampak pada perkembangan bisnis yang menjadi kurang baik, yang menurut hukum dapat dimintakan uang ganti secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Jadi jumlah kerugian PARA PENGGUGAT seluruhnya yang harus ditanggung oleh para TERGUGAT adalah sebesar 16.189.839.527,2,-(enam belas milyar seratus delapan puluh Sembilan juta lima ratus dua puluh tujuh rupiah dua perak) + Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) = Rp.26.189.839.527,2 ,-(dua puluh enam milyar seratus delapan puluh Sembilan juta lima ratus dua puluh tujuh rupiah dua perak);

28. Bahwa untuk menjamin gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (illusoir), mohon agar diletakkan sita jaminan (conserveitoir beslag) terhadap harta kekayaan, baik yang berupa benda-benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut dan PARA PENGGUGAT tetap mereservir haknya untuk mengajukan susulan daftar barang sita lainnya selama persidangan ini berlangsung dan barang sitaan untuk sementara adalah sebagai berikut:

1. 1(satu) lantai bangunan yang terletak di Bakrie Tower lantai 5 Unit G-H Komplek Rasuna Epicentrum Jl. HR. Rasuna Said Kunigan Jakarta Selatan 12940, atas nama TERGUGAT I (PT. Royal Premier International);
2. 1 (satu buah) bangunan yang terletak di Jl. Kubu Anyar No. 31 Kuta -Bali yang dikenal dengan nama "SWISS BELHOTEL KUTA BALI", milik TERGUGAT II (PT. ANAAMAYA SELARAS);

29. Bahwa demikian juga PARA TERGUGAT harus membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) /perhari apabila TERGUGAT lalai melakukan putusan ini;

30. Bahwa oleh karena didasari dalil-dalil, pendirian-pendirian, bukti-bukti yang kuat berdasarkan hukum serta dapat tidak disangkal kebenarannya, maka PARA PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu. Meskipun ada verzet, bantahan, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Vorraad).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para TERGUGAT I DAN TERGUGAT II telah melakukan perbuatan WANPRESTASI yang mengakibatkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT;
3. Menyatakan bahwa Surat Pemesanan Unit yang didalamnya satu kesatuan dengan syarat - syarat dan ketentuan Pembelian Unit serta Perjanjian Kerjasama (program khusus condotel swiss BelHotel antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah SAH MENURUT HUKUM;
4. Menyatakan surat tertanggal 16 juni 2014 dengan nomor 005/SP-DIRA/IO/2014 tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan surat tertanggal 11 Juli 2014, dengan nomor 083/AAS-SBHK-FINAL/14 tidak sah menurut hukum;
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melaksanakan PPJB dengan PARA PENGGUGAT;
7. Menghukum kepada TERGUGAT I untuk membayarkan sisa keuntungan selama proses pembangunan unit condotel Swiss BelHotel kepada PARA PENGGUGAT;
8. Menghukum kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar kerugian kepada PENGGUGAT yaitu:
 - a. Jumlah kerugian materiil sebesar Rp. 16.189.839.527,2,- (enam belas milyar seratus delapan puluh Sembilan juta lima ratus dua puluh tujuh rupiah dua perak);
 - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan atas harta benda PARA TERGUGAT sesuai pasal 227 HIR;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila PARA TERGUGAT lalai memenuhi putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat verzet, banding, maupun kasasi;
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
13. Menghukum para TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul atas perkara ini atau -----



Bilamana Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan untuk Para Penggugat hadir Kuasanya, dan untuk para Tergugat diwakili oleh Kuasanya ;

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 Nelson Sianturi.SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Oktober 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah hadir Penggugat Intervensi yang berdasarkan surat permohonan Intervensi tanggal 23 Oktober 2014 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan Intervensi tersebut Tergugat Intervensi memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut: TERGUGAT I MEMPROTES DAN MENYATAKAN KEBERATAN ATAS DALIL KUASA HUKUM PENGGUGAT INTERVENSI YANG MEMBAWA ORGANISASI DPC PERADI KOTA BANDUNG DALAM GUGATAN INTERVENSI A QUO.

1. Bahwa Tergugat I memprotes dengan keras dan menyatakan keberatan atas dalil kuasa hukum Penggugat Intervensi yang membawa organisasi DPC Peradi Kota Bandung dalam Gugatan a quo, sebagaimana pada dalilnya pada paragraf 1 halaman 3 yang selengkapnyanya dikutip sebagai berikut:
"Keduanya adalah Advokat/Penasehat Hukum DPC PERADI KOTA BANDUNG
2. Bahwa dengan pemasangan predikat seperti hal tersebut mencerminkan bahwa kuasa hukum Penggugat Intervensi membawa nama DPC Peradi Kota Bandung seolah-olah sebagai penerima kuasa dalam Perkara a quo. Pertanyaan yang muncul adalah apakah Para Penggugat Intervensi memberikan kuasa untuk DPC PERADI Kota Bandung atau hanya memberikan kuasa kepada kantor hukum yang atas nama para kuasa hukum? Dan jika demikian, kenapa kuasa hukum Penggugat Intervensi membawa-bawa nama DPC Peradi Kota Bandung dalam perkara a quo?
3. Bahwa oleh karenanya, kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara a quo menegur Kuasa Hukum Penggugat Intervensi atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakannya tersebut dan terhadap tindakan yang demikian, kami juga mereservir hak kami untuk melaporkannya kepada Dewan Kode Etik DPN Peradi, untuk dilakukan proses hukumsesuai dengan aturan yang berlaku. TERGUGAT I MENOLAK SECARA TEGAS ATAS GUGATAN INTERVENSI TERHADAP GUGATAN PERKARA NO.

511/Pdt/G/2014/PN.JKT.SEL

(a) Obyek Gugatan Asal dan Gugatan Intervensi adalah sangat berbeda satu sama lain,

4. Bahwa Tergugat I dengan ini menyatakan secara tegas menolak gugatan intervensi yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi terhadap gugatan perkara No. 511/Pdt/G/2014/PN.JKT.Sel., karena tidak ada hak Para Penggugat Intervensi yang dirugikan dengan adanya gugatan perkara No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel.
5. Bahwa gugatan No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel. merupakan gugatan wanprestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga tentu dalam hal ini Para Penggugat Intervensi tidak memiliki kaitan sama sekali dengan dengan gugatan No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel yang telah diajukan oleh Para Penggugat asal.
6. Bahwa objek perkara yang didalilkan oleh Para Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi ternyata berbeda dengan objek perkara yang didalilkan oleh Para Penggugat asal dalam gugatan no. No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel, dimana setiap unit condotel yang didalilkan oleh Para Penggugat Intervensi ternyata berbeda dengan unit-unit yang didalilkan oleh Para Penggugat asal sehingga disini terlihat jika Para Penggugat Intervensi tidak memiliki kaitan dengan Gugatan No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel.
7. Bahwa perbedaan tersebut terlihat jelas dalam dalil-dalil posita, yang untuk mempermudah melihat perbedaanya selengkapny dikutip Gugatan Asal dan Gugatan Intervensi, sebagai berikut:

Dalam butir 2 Halaman 3.d. 4 Gugatan Asal, disebutkan sebagai berikut: "Bahwa didalam PERJANJIAN KERJASAMA (pembelian condotel secara kolektif) antara TERGUGAT I dan TERGUGAT 11, telah disepakati atas 39 (tiga puluh Sembilan) unit condotel Swiss Belhotel Kuta - Bali sebagai berikut

- a. Blok A lantai 1 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17 (sebanyak 8 (delapan) unit type Deluxe std. Jacuzzi;
- b. Blok A lantai 2 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17 (sebanyak 8 (delapan) unit type deluxe std. Jacuzzi);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang benar, akurat, dan dapat dipercaya. Namun demikian, kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan informasi yang kami sampaikan, baik itu kesalahan faktual, hukum, atau lainnya. 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)



- c. Balok B lantai 1 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 (sebanyak 7 (tujuh) unit type deluxe std. Jacuzzi);
 - d. Balok B lantai 2 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 (sebanyak 7 (tujuh) unit type deluxe std. Jacuzzi);
 - e. Balok B lantai 1 No. 2, 6, 8, 10, 12, 16, 18 (sebanyak 7 (tujuh) unit type deluxe);
 - f. Balok B lantai 2 No. 8, 18 (sebanyak 2 (dua) unit type deluxe);"
- sementara dalam Gugatan Intervensi pada butir 1 Halaman 3, dikutip sebagai berikut:

"Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI adalah pembeli 16 unit Kondotel Swiss Bellhotel Kuta-Bali Kuta, Badung-Bali dengan unit-unit dengan alamat proyek berada di Jalan Kubu Anyar No. 31 sebagai berikut:

Lantai 1 Blok B No. 3	- Lantai 1 Blok B No. 12
Lantai 1 Blok B No. 5	- Lantai 1 Blok B No. 16
Lantai 2 Blok B No. 3	- Lantai 1 Blok B No. 2
Lantai 2 Blok A No. 3	- Lantai 1 Blok B No. 6
Lantai 1 Blok B No. 18	- Lantai 1 Blok B No. 10
Lantai 1 Blok A No. 7	- Lantai 1 Blok B No. 11
Lantai 1 Blok A No. 5	- Lantai 1 Blok B No. 15
Lantai 1 Blok A No. 9	- Lantai 1 Blok B No. 17"

- 8. Bahwa apabila dicermati dengan saksama jumlah unit dalam butir 2 Halaman Id. 4 Gugatan Asal berjumlah 39 (tiga puluh Sembilan) unit, sementara pada Gugatan Intervensi pada butir 1 Halaman 3 hanya 16 (enam belas) unit. Selain itu, dari keenam belas yang disebutkan dalam Gugatan Intervensi terdapat 1 (satu) unit yang tidak masuk dalam Gugatan Asal, yaitu: unit Lantai 1 Blok B No. 17. Dengan demikian, sangat jelas obyek dalam Gugatan Asal dan Gugatan Intervensi adalah sangat berbeda satu sama lain, yang menyebabkan secara hukum acara perdata tidak dapat dimasukkannya Gugatan Intervensi ke dalam Gugatan Asal.
 - 9. Bahwa meskipun unit-unit condotel Para Penggugat Intervensi berada di wilayah yang sama dengan Para Penggugat asal yaitu berada di condotel Swiss Belhotel Kuta Bali, namun bukan berarti Para Penggugat Intervensi memiliki kepentingan untuk masuk ke dalam Gugatan No. 5 1 1/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel karena objek perkara antara Para Penggugat Intervensi dan Para Penggugat asal adalah tidak sama.
- (b) Dasar Gugatan Asal berbeda pula dengan Gugatan Intervensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dalam Gugatan Asal pada halaman 5 s.d. 13, Penggugat Asal mendalilkan, quod non - hal mana ditolak, adalah didasarkan pada Surat Pemesanan dan Perjanjian Kerjasama dengan nomor dan tanggal yang berbeda pada setiap Penggugat Asal dan tidak ada satu pun yang sama diantara Para Penggugat Asal.
11. Bahwa sementara dalam butir 5 Halaman 5 Gugatan Intervensi sangat terlihat dalil Penggugat Intervensi yang menyatakan adanya surat pemesanan unit untuk masing-masing pemesan, yang jika ditafsirkan pemesan dimaksud adalah Para Penggugat Intervensi.
12. Bahwa dengan demikian, jelas perbedaan dasar masing-masing kesepakatan dan atau perjanjian awal, yang berindikasi bahwa kesepakatan mana hanya mengikat yang membuatnya, sehingga merupakan undang-undang yang harus dipatuhi dan dijalankan oleh para pihak. Hal tersebut sebagaimana jelas diatur dalam Pasal 1338 jo. 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") yang masing-masing dikutip sebagai berikut
Pasal 1338 KUH Perdata, dikutip sebagai berikut
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Pasal 1340 KUH Perdata, dikutip sebagai berikut
"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya."
13. Bahwa oleh karenanya, perbedaan dasar kesepakatan/perjanjian membawa konsekuensi hukum tidak dapatnya dimasukkannya Gugatan Intervensi ke dalam Gugatan Asal, akan tetapi guna menegakkan hukum acara perdata harus diajukan dalam gugatan secara terpisah.
14. Bahwa selain itu, jelas dalam Gugatan Asal uraian dan judul gugatan adalah gugatan wanprestasi (quod non - hal mana ditolak), akan tetapi dalam Gugatan Intervensi dalam butir 6 Petitum, dikutip sebagai begaia berikut
"Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum"
Sehingga, terdapat perbedaan yang sangat esensi juga dimana pada Gugatan Asal adalah gugatan wanprestasi, sementara Gugatan Intervensi a quo adalah terkait dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
15. Bahwa dengan demikian Para Penggugat Intervensi sebenarnya tidak memiliki kepentingan untuk masuk ke dalam gugatan asal karena sangat jelas tidak ada hak Para Penggugat Intervensi yang dilanggar di dalam Gugatan Asal, yaitu: Gugatan No. 511/Pdt/G/2014/PN.jkt.Sel.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang kami sajikan, 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

16. Bahwa berdasarkan kepada pasal 279 Rv sampai Pasal 282 Rv barang siapa yang mempunyai kepentingan dalam suatu perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan dapat ikut serta dalam perkara tersebut dengan jalan menyertai (Voeging / atau menengahi (tussenkomst).
17. Bahwa sesuai dengan pengertian pada intervensi bentuk voeging (menyertai) yakni pihak ketiga mencampuri sengketa yang sedang berlangsung antara penggugat dan tergugat dengan bersikap memihak kepada salah satu pihak, biasanya pihak tergugat dan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan hukumnya sendiri dengan jalan membela salah satu pihak yang bersengketa, maka gugatan intervensi ini jelas bukanlah intervensi dalam arti Voeging karena jelas Para Penggugat Intervensi ini tidak memihak kepada salah satu pihak di gugatan asal yaitu gugatan perkara No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel.
18. Bahwa pengertian Tussenkomst (menengahi), pihak yang mengintervensi tidak ada keberpihakannya kepada salah satu pihak, baik tergugat maupun penggugat. Berdasarkan aturan hukum acara perdata, mestinya pihak yang mengintervensi dalam tussenkomst, dapat mengajukan tuntutan sendiri kepada masing-masing pihak tanpa mencampurinya. Namun dengan penerapan Penyederhanaan perkara dan mencegah adanya putusan yang saling bertentangan, maka pihak ketiga ini dapat menjadi pihak yang juga melakukan tuntutan kepada kedua pihak yang sedang berperkara itu, maka gugatan intervensi yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi juga bukan merupakan gugatan intervensi Tussenkomst karena Para Penggugat Asal tidak diikutsertakan dalam gugatan intervensi tersebut.
19. Bahwa sesuai dengan penjelasan diatas dan sesuai juga dengan aturan hukum yang ada maka gugatan intervensi yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi bukanlah bentuk gugatan intervensi sebagaimana yang telah diatur oleh perundang-undangan sehingga dengan demikian Para Penggugat Intervensi tidak memiliki hak untuk ikut dalam gugatan asal yaitu Gugatan No. S11/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel.
20. Bahwa dengan demikian maka sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Intervensi tersebut karena Para Penggugat Intervensi tidak memiliki hak untuk ikut dalam gugatan asal disebabkan tidak adanya kepentingan Para Penggugat Intervensi yang dilanggar didalam gugatan asal dan Gugatan Intervensi

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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 diajukan tidak sesuai dengan kategori gugatan intervensi yang telah diatur oleh perundang-undangan. Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat I uraikan dalam tanggapan ini, Oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo berkenan mengeluarkan putusan sela sebagai berikut:

1. Menolak secara keseluruhan Gugatan Intervensi terhadap Gugatan No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel. yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi.
2. Menyatakan Para Penggugat Intervensi tidak dapat masuk dalam perkara No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan Putusan tanggal 29 Januari 2015 Nomor 511/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara pokok dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perubahan sesuai dengan Surat Perubahan gugatan yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut: JAWABAN TERGUGAT I I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT ADALAH SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa sesuai dengan dalil Para Penggugat dalam gugatannya jika hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I didasarkan pada Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I seperti yang didalailkan oleh Para Penggugat pada Gugatannya pada Poin 6 (enam) bagaian (a) sampai dengan bagian (n), pada halaman 5 (lima) sampai dengan halaman 12 (dua belas) di dalam Gugatannya.
2. Bahwa dengan demikian sesuai dengan Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yang merupakan Gugatan Wanprestasi maka Para Pihak dalam Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat hanyalah pihak-pihak yang ada di dalam Perjanjian sebagaimana yang telah

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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)



didalilkan oleh Para penggugat dalam point 25 halaman 17 dalam Gugatan yang menyatakan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"

3. Bahwa dengan demikian Perjanjian yang telah disebutkan oleh Para Penggugat pada point 6 bagian (a) sampai (n) pada halaman 5 s/d 12 hanyalah berlaku sebagai Undang-undang hanya bagi Para Penggugat dan Tergugat I saja tanpa ada Pihak lain, sehingga dengan demikian Para Penggugat sudah salah (*error in persona*) dengan memasukkan Tergugat II sebagai salah satu Pihak yang digugat karena Tergugat II bukanlah Pihak yang terdapat dalam Perjanjian yang disebutkan oleh Para Penggugat
4. Ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", penerbit Sinar Grafika, cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 112 s.d. 113 menyatakan:

"Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat

Tidak lengkap masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat

Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatanyang diajukan kurang pihaknya." "Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) atau



mungkin juga berbentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan).

Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;

Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). " Bahwa doktrin hukum di atas

sejalan dengan sikap dan pendirian Mahkamah Agung R.I. dalam

Yurisprudensi-Yurisprudensi Tetap mengenai kelengkapan para pihak dalam berperkara, yang kaidah hukumnya antara lain dikutip sebagai berikut:

- (i) Putusan Mahkamah Agung R.I No.151K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975

"Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- (ii) Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975

"Bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan Penggugat (Terbanding) harus dinyatakan tidak dapat diterima

- (iii) Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara."

- (iv) Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 400 K/Pdt/1984 tanggal 11 Juni 1985

"Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hubungan hutang-piutang antara penggugat dengan anak tergugat, anak tergugat tersebut harus turut digugat" 5. Bahwa dengan demikian Para Penggugat telah sangat keliru karena dengan sembarangan telah menarik Tergugat II ke dalam Gugatannya, yang mana jelas bahwa Tergugat II bukan merupakan Pihak dan tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian, sehingga Gugatan a quo harus ditolak karena salah pihak atau salah sasaran.



6. Bahwa oleh karena itu untuk mencapai sebuah kepastian hukum dan memberikan rasa keadilan sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak atau menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH KABUR {OBSCUUR LIBEL}

7. Bahwa dalam point 2 Petitem Gugatan Para Penggugat meminta menyatakan jika Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan Wanprestasi yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat, dan melihat Petitemnya Para Penggugat tidak merinci perbuatan Wanprestasi apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat.
8. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 452 dinyatakan jika Petitem dalam gugatan haruslah dirinci dan akibat dari Petitem tidak dirinci maka gugatan yang diajukan adalah kabur (obscuur libel) dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah kabur atau tidak jelas karena dalam petitemnya secara nyata jika Para Penggugat tidak merinci perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
9. Bahwa dalam Petitem No. 4 menyatakan surat tertanggal 11 Juli 2014, dengan nomor 083/AAS-SBHHK-FINA/II/14 tidak sah menurut hukum, namun dalam Posita Para Penggugat tidak merinci bahkan tidak menjelaskan alasan kenapa surat tersebut dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, sehingga adanya kontradiksi antara Patitem dengan Posita Gugatan Para Penggugat
10. Bahwa sesuai dengan pendapat M.Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 452 menyatakan jika posita dengan petitem haruslah saling mendukung, jika melihat Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat maka terlihat jika Petitem yang meminta surat tertanggal 11 Juli 2014, dengan nomor 083/AAS-SBHHK-FINA/II/14 tidak sah menurut hukum namun pada kenyataanya dalam Posita tidak satu pun dalil yang mendukung serta menjelaskan kenapa surat tersebut harus dinyatakan tidak sah menurut hukum, sehingga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. Gugatan tersebut kabur atau tidak jelas (obscuur libel).
11. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya memasukkan kerugian immaterial, dalam Gugatan Wanprestasi tidak mengenal namanya



ganti rugi immaterial sebab dalam Wanprestasi sudah jelas kerugian hanya pada dasar Perjanjian saja sesuai dengan Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUHPdata, yang mengenal ganti rugi immaterial adalah Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata sebagaimana dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 455.

12. Bahwa oleh karena itu untuk mencapai sebuah kepastian hukum dan memberikan rasa keadilan kepada Tergugat I sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak atau menyatakan Gugatan Para Pengugat tidak dapat diterima karena Gugatan kabur atau tidak jelas

EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON (GEMISAANHOEDANIGHEID)

13. Bahwa point 1 halaman 3 dalam Gugatan Para Penggugat meyakini jika Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 24 September 2014 telah melakukan Perjanjian Kerjasama pembelian condotel secara kolektif dan pada point 4 halaman 4 dalam Gugatan Para Penggugat selaku pembeli/investor atas unit Condetel Swiss BelHotel Kuta-Bali yang dijual oleh Tergugat I berdasarkan pada Perjanjian Kerjasama tanggal 24 September 2014.
14. Bahwa dalam point 6 butir (a) dinyatakan jika Penggugat I dengan nomor SP: 001/SP/SBHK/IX/2012 dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 September 2012, jika membandingkan dengan dalil Para Penggugat sebelumnya yang menyatakan jika Para Penggugat membeli unit condotel yang dijual oleh Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat II tanggal 24 September 2012, maka dengan demikian Penggugat I bukanlah orang yang berhak untuk mengajukan Gugatan karena tanggal Perjanjian Kerjasama yang dilalihkan dalam Gugatan adalah sebelum adanya Perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat I.
15. Bahwa dalam point 6 butir (m) dinyatakan jika Penggugat XIII dengan nomor SP: 055/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 11 Januari 2013, sebenarnya nama dengan nomor SP SP: 055/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 11 Januari 2013 melainkan orang lain karena Penggugat XIII memiliki nomor SP: 035/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 11 Januari 2013, sehingga dengan demikian Penggugat XIII memiliki dasar yang salah sebagai Penggugat.



16. Bahwa dengan demikian Penggugat I dan Penggugat XIII bukanlah orang yang mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan ini sehingga dapat diskualifikasi in person di dalam Gugatan ini, dengan demikian sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara A quo untuk menolak Gugatan A quo karena adanya Pihak yang tidak memiliki hak sebagai Penggugat dalam mengajukan Gugatan

EXCEPTIO DILATORIA

17. Bahwa masa berlakunya Perjanjian Kerjasama Para Penggugat dengan Tergugat I dengan dimasukkannya Gugatan A quo ternyata belum berakhir, hal ini dapat dipaparkan sebagai berikut
- a). Penggugat V No. SP : 013/ SBH-K/IX/2012 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Oktober 2012 sampai tanggal 16 Oktober 2014
 - b). Penggugat VI No. SP : 014/ SBH-K/X/2012 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Oktober 2012 sampai tanggal 16 Oktober 2014
 - c). Penggugat VII No. SP : 015/ SBH-K/X/2012 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 18 Oktober 2012 sampai tanggal 17 Oktober 2014
 - d). Penggugat VIII No. SP : 016/ SBH-K/X/2012 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 24 Oktober 2012 sampai tanggal 23 Oktober 2014
 - e). Penggugat XI No. SP : 025/ SBH-K/X/2012 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 22 November 2012 sampai tanggal 22 Februari 2015 dan No. SP : 027/ SBH-K/X/2012 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 22 November 2012 sampai tanggal 22 Februari 2015
 - f). Penggugat XII No. SP : 029/ SBH-K/X/2012 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 04 Januari 2013 sampai tanggal 04 Desember 2014
 - g). Penggugat X No. SP : 026/ SBH-K/XI/2012 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 22 November 2012 sampai tanggal 22 Februari 2015
 - h). Penggugat XIII No. SP : 035/ SBH-K/X/2013 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 11 Januari 2013 sampai tanggal 11 Desember 2014



i). Penggugat XIII No. SP : 040/SBH-K/II/2013 dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 11 Januari 2013 sampai tanggal 11 Desember 2014

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan terdaftar pada tanggal 8 September 2014, sehingga dengan demikian Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I belum berakhir.

18. Bahwa dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Para Pengugat merupakan gugatan yang prematur karena diajukan ketika belum berakhirnya Perjanjian. Menurut M. Yahya Harahap sifat atau keadaan prematur melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam Perjanjian belum sampai, dengan demikian sebenarnya jangka waktu untuk menggugat Para Tergugat belum sampai jika melihat Perjanjian.

DALAM POKOK PERKARA

19. Bahwa eksepsi yang telah diuraikan Tergugat I merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara yang disampaikan oleh Tergugat I dalam Jawabannya dibawah ini.
20. Bahwa sesuai dengan pendapat Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H dalam bukunya yang berjudul Asas-asas Hukum Perjanjian hal. 17 cetakan Sumur, Bandung mengatakan "Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi suatu perjanjian" sehingga dengan demikian wanprestasi terjadi harus terlebih dahulu diadakannya perjanjian antara keduaabelah pihak.
21. Bahwa jelas dengan melihat dalil diatas maka Para Penggugat dapat menyatakan Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi jika didahului dengan adanya suatu perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sehingga jelas sampai sejauh mana prestasi yang harus dipenuhi oleh Para Pihak dan perbuatan apa saja yang dapat dinyatakan telah terjadi wanprestasi, namun pada kenyataanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat ternyata baik dalam posita maupun petitumnya tidak pernah sama sekali menyebutkan perjanjian apa yang telah dilanggar oleh Para Tergugat bahkan Penggugat sendiri secara tegas tidak mencantumkan satu perjanjian pun dalam gugatannya



22. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam Positanya yang menyatakan jika Tergugat I telah melakukan Wanprestasi, karena jika melihat Perjanjian Kerjasama antara Para Penggugat dengan Tergugat I ternyata masa berlakunya hingga Gugatan ini didaftarkan ternyata belum berakhir sehingga dengan demikian Tergugat I tidak dapat dinyatakan sebagai Pihak yang telah melakukan Wanprestasi.
23. Bahwa Para Penggugat sendiri dalam gugatannya pada point 17 dan 19 mengakui jika Tergugat I telah memberitahukan kepada Tergugat II jika Tergugat I melakukan penyelesaian pembelian atas 39 (tiga puluh Sembilan) unit condotel yang dibangun oleh Tergugat II, sehingga dengan demikian Tergugat I tidak melakukan perbuatan Wanprestasi.
24. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan jika Tergugat I tidak mau melakukan PPJB dengan Para Penggugat, karena Tergugat I selalu berupaya melakukan PPJB dengan Para Penggugat namun hal tersebut terkendala karena Tergugat I bukanlah pengembang dari condotel tersebut melainkan hanya pihak pembeli kolektif yang menjual kembali kepada pihak lain, sedangkan PPJB tetap dilakukan dengan Tergugat II sehingga tercapainya PPJB itu tergantung kepada Tergugat II.
25. Bahwa dengan demikian jelas tidak dapat dikatakan Tergugat I melakukan wanprestasi karena bagaimanapun Para Penggugat tidak dapat melakukan PPJB bukanlah karena kesalahan atau adanya wanprestasi dari Tergugat I melainkan karena ketidakmampuan dari Tergugat II yang melakukan PPJB sehingga dengan demikian jelas hal keputusan mengenai PPJB adalah murni keputusan dari Tergugat II.
26. Bahwa dengan demikian Tergugat I tidak pernah melakukan Wanprestasi sehingga dengan demikian sudah sewajarnya jika Majelis hakim yang Memeriksa Perkara A quo menolak atau tidak dapat menerima Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat.
27. Bahwa ketentuan Pasal 227 HIR mengatur tentang syarat-syarat tentang pemberlakuan sita jaminan sebagaimana dikutip berikut ini "Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan



barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya."

28. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR di atas, ditentukan bahwa agar suatu Permohonan sita jaminan dapat dikabulkan maka permohonan sita jaminan tersebut haruslah didasarkan pada adanya alasan atau persangkaan dimana pihak Para Tergugat dalam suatu perkara dikhawatirkan akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, samping hal itu, kekhawatiran dan/atau persangkaan Penggugat dimaksud haruslah juga merupakan kekhawatiran dan/atau persangkaan nyata dan beralasan secara objektif. Artinya dalam hal ini pihak Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya upaya atau langkah-langkah Tergugat untuk mengasingkan hartanya.
29. Bahwa lagi pula faktanya, sebagaimana telah diuraikan di atas, tidak ada alasan kuat yang menyatakan dan menghukum Tergugat wanprestasi yang didalilkan oleh Para Penggugat, sehingga sangat tidak beralasan dan mengada-ada pula permohonan sita jaminan tersebut, sejalan dengan dalil di atas, keharusan adanya persangkaan yang jelas dalam mengajukan permohonan sita jaminan adalah sebagaimana dinyatakan oleh mantan Hakim Agung senior Ny. Retnowulan Sutantio dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek", Penerbit Mandar Maju, Cetakan Kedelapan, tahun 1997 pada halaman 100, seperti dikutip sebagai berikut
- "Harus ada sangka yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;"
30. Bahwa sedangkan Yurisprudensi tetap mengenai hal ini adalah sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, yang kaidah hukumnya antara lain menyatakan "Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas



alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) H.I.R., tidak dibenarkan."

Berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta serta bukti-bukti di atas, terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan Para Penggugat tidak memenuhi syarat adanya persangkaan berdasarkan fakta dan oleh karenanya tidak memiliki dasar hukum. Dengan demikian permohonan tersebut demi hukum harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

31. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada point 29, karena bagaimana mungkin Para Tergugat dikenakan uang paksa (*dwangsom*), sedangkan belum ada Putusan yang pasti atas perkara yang dijalankan atau dengan kata lain belum memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tgl. 7-12-1976 No. 307 K/Sip/1976 tentang "Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti".
32. Bahwa tuntutan Para Penggugat agar Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta juta Rupiah) untuk setiap hari kelalaian melaksanakan Putusan dalam perkara ini adalah tidak berdasar dan tidak punya alas hukum, oleh karenanya Tergugat I menolak dalil Para Penggugat pada Posita Gugatan.
33. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada point 27 dalam Gugatan, karena jumlah kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat hanyalah berdasarkan asumsi belaka tanpa adanya perhitungan yang didasarkan pada bukti-bukti yang jelas, dalam memperoleh keadilan kita tidak boleh mendasarkan sesuatu hanya berdasarkan asumsi tapi harus melalui suatu bukti yang sesuai dengan fakta sebagaimana yang diatur dalam Acara Hukum Perdata, karena dalam Gugatan Wanprestasi tidak mengenal yang namanya kerugian immaterial, jika memang Penggugat menyatakan gugatannya ini merupakan Gugatan Wanprestasi maka tidak boleh mencampurkannya dengan gugatan immaterial (hal ini telah dibahas Tergugat I)

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat I uraikan dalam Jawaban ini, oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan



Negeri Jakarta Selatan yang Memeriksa Perkara A quo berkenan mengeluarkan Putusan sebagai berikut

1. Menolak secara keseluruhan Gugatan No. 511/Pdt/G/2014/PN.JktSel. yang diajukan oleh Para Penggugat atau tidak dapat menerima Gugatan No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jkt.Sel. yang diajukan oleh Para Penggugat
2. Menolak sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diajukan oleh Para Penggugat karena tidak memiliki dasar hukum;
3. Menolak uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) karena tidak memiliki dasar hukum;
4. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, Tergugat I mohon agar diberikan Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*Ex Aequo Et Bono*). JAWABAN TERGUGAT II I. **DALAM EKSEPSI**

A. ERROR IN PERSONA

1. Bahwa dalam posita gugatannya angka 1, 2, dan 3 **Para Penggugat** mendalilkan bahwa **Para Penggugat** telah mengetahui adanya Perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** yaitu **Perianiian Kerjasama Pembelian Kondotel Secara Kolektif. tertanggal 24 September 2012 vanq di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri. SH.. Mkn. Nomor : 037A/Leq./IX/2012/Rangkap Dua.** Dalam perjanjian tersebut **Tergugat II** sebagai **PIHAK PERTAMA** dan **Tergugat I** sebagai **PIHAK KEDUA**. Dalam bagian Premis huruf C menyatakan, yang dikutip sebagai berikut " c. *Bahwa **PIHAK KEDUA** bermaksud membeli secara kolektif sebanyak 39 (tiga puluh Sembilan) unit kondotel Swiss bellHotel Kuta-Bali milik **PIHAK PERTAMA** selaku pengembang, untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada **PIHAK KETIGA** dengan program dan benefit khusus dari **PIHAK KEDUA**.*" ; Bahwa perjanjian tersebut mengenai jual beli antara **Tergugat II (PIHAK PERTAMA)** dan **Tergugat I (PIHAK KEDUA)** yang mengatur diantaranya mengenai Obyek dan Harga Jual Beli, Tata Cara Pembelian serta Hak dan Kewajiban masing-masing pihak;



2. Bahwa dalam perjanjian tersebut menyatakan mengenai keinginan Tergugat I akan menjual kembali unit-unit yang dipesannya dari Tergugat II hal tersebut sepenuhnya kewenangan dari Tergugat I tanpa melibatkan Tergugat II. Sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, pada Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Hak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA, ayat 6 yang diKutib yaitu:

"6. PIHAK PERTAMA tidak terlibat dan tidak bertanggung jawab atas seala paket promosi dan benefit khusus yang ditawarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KETIGA selaku calon pembeli/pemesan".

Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA , ayat 2, dan ayat 5 yang diKutib yaitu:

'2.PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas seluruh transaksi penjualan unit kepada pihak ketiga selaku pembeli/pemesan sesuai metode dan skema pembayaran dan benefit yang ditentukan oleh PIHAK KEDUA. Apabila adanya complain dari pihak ketiga/calon pembeli, akibat pemasaran yang tidak sesuai dengan PIHAK PERTAMA, maka menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA untuk menyelesaikan complain atau tuntutan tersebut, apabila adanya biaya yang harus dikeluarkan sebagai akibat complain atau tuntutan PIHAK KETIGA/calon pembeli tersebut maka menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.' "5. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas alokasi pembayaran bertahap dari dana yang telah diterima dari pihak ketiga selaku pembeli/pemesan sampai pelunasan dan membuat perjanjian kerjasama tersendiri dengan calon pembeli/pemesan condotel swissbellHotel Kuta-Bali."

3. Bahwa dengan adanya Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua. Fakta Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I sedangkan, dengan Para Penggugat tidak ada hubungan hukum dan



TERGUGAT II TIDAK PERNAH MELAKUKAN ATAU MEMBUAT

PERJANJIAN APAPUN DENGAN **PARA PENGGUGAT**; . Bahwa

Gugatan **Para Penggugat** kepada **Tergugat I** didasari dengan adanya perjanjian tersendiri antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** yaitu :

- a. **Penggugat I** dengan nomor SP; 001/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 September 2012;
- b. **Penggugat II** dengan nomor SP; 002/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 27 September 2012;
- c. **Penggugat III** dengan nomor SP; 003/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 26 September 2012;
- d. **Penggugat IV** dengan nomor SP; 012/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal..... 2012;
- e. **Penggugat V** dengan nomor SP; 013/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
- f. **Penggugat VI** dengan nomor SP; 014/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
- g. **Penggugat VII** dengan nomor SP; 015/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 16 Oktober 2012;
- h. **Penggugat VIII** dengan nomor SP; 016/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 24 Oktober 2012;
- i. **Penggugat IX** dengan nomor SP; 017/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 15 Oktober 2012;
- j. **Penggugat X** dengan nomor SP; 026/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012; k. **Penggugat XI** dengan nomor SP; 027/SP/SBH-K/IX/2012 dan nomor SP 025/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012; l. **Penggugat XII** dengan nomor SP; 029/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 04 Januari 2013; m. **Penggugat XIII** dengan nomor SP; 055/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 11 Januari 2013; n. **Penggugat XIV** dengan nomor SP; 040/SP/SBH-K/II/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 7 Maret 2013; Bahwa sebagaimana diatur dalam Bagian Ke Tiga, Tentang Akibat Suatu Perjanjian, **pasal 1338 KUHPerdata** yaitu :



"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik,"

Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUHPdata yang dikutip sebagai

berikut:

" Suatu perjaian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga;"

5. Bahwa dalam perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I, yang bertindak adalah Tergugat I selaku PIHAK PERTAMA dan Para Penggugat (masing-masing perorangan sesuai perjanjian) bertindak sebagai PIHAK KEDUA, dan Tergugat I serta Para Penggugat sama-sama menandatangani perjanjian tersebut oleh karenanya mengikat secara hukum kedua belah pihak;
6. Jadi sebagaimana FAKTA yang ada bahwa Para Penggugat tidak pernah membuat perjanjian apapun dengan Tergugat II oleh karena TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM maka Tidak ada pula prestasi yang wajib dilaksanakan diantara Para Penggugat dan Tergugat II. Jelas dan terbukti bahwa Tergugat II tidak melakukan wanprestasi apapun terhadap Para Penggugat. Dengan demikian gugatan Para Penggugat kepada Tergugat II adalah sangat tidak tepat karena Para Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua. Murni perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II sedangkan Para Penggugat memiliki perjanjian tersendiri dengan Tergugat I.

Bahwa sebagaimana AZAS KEPERIBADIAN (PERSONALITY) yang merupakan salah satu azas dalam perjanjian, dimana Azas Personality berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain vana tidak memberikan kesepakatannva. Seseorang hanya dapat mewakili



dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya;

7. Berdasarkan hal tersebut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima.

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (ABSCURE LIBEL).

8. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah Gugatan wanprestasi mengenai tidak dilaksanakan perjanjian sebagaimana dalam Surat Pesanan dan Perjanjian Kerjasama Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu:

- a. Penggugat I dengan nomor SP; 001/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 September 2012;
- b. Penggugat II dengan nomor SP; 002/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 27 September 2012;
- c. Penggugat III dengan nomor SP; 003/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 26 September 2012;
- d. Penggugat IV dengan nomor SP; 012/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal2012;
- e. Penggugat V dengan nomor SP; 013/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
- f. Penggugat VI dengan nomor SP; 014/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
- g. Penggugat VII dengan nomor SP; 015/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 16 Oktober 2012;
- h. Penggugat VIII dengan nomor SP; 016/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 24 Oktober 2012;
- i. Penggugat IX dengan nomor SP; 017/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 15 Oktober 2012;
- j. Penggugat X dengan nomor SP; 026/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012; k. Penggugat XI dengan nomor SP; 027/SP/SBH-K/IX/2012 dan nomor SP 025/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012; l. Penggugat XII dengan nomor SP; 029/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 04 Januari 2013;



- m. **Penggugat XIII** dengan nomor SP; 055/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 11 Januari 2013;
- n. **Penggugat XIV** dengan nomor SP; 040/SP/SBH-K/II/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 7 Maret 2013;
9. Bahwa dari **Penggugat I** sampai dengan **Penggugat XIV**, terikat dalam perjanjian secara sendiri-sendiri dengan **Tergugat I**, bukan dalam satu perjanjian atau kolektif. Karena perjanjian tersebut masing-masing berdiri sendiri tentunya para pihaknya berbeda, objek perjanjiannya berbeda, nilai perjanjian berbeda maka tujuan yang hendak dicapai dalam gugatan **Para Penggugat** tentunya berbeda satu sama lain;
10. Bahwa bagaimana mungkin dalam satu gugatan para penggugatnya merupakan individu yang berbeda, dan tidak ada hubungan hukum satu sama lain karena masing-masing bertindak berdasarkan perjanjian tersendiri, ditambah lagi objek gugatannya pun tersendiri. Artinya gugatan **Para Penggugat** mempunyai legal standing yang terpisah secara perjanjian, subjek dan objeknya, kerugian yang diderita oleh **Penggugat I** sampai dengan **Penggugat XIV** berbeda-beda. Bagaimana mungkin **Para Penggugat** menggabungkan diri dalam satu gugatan. Gugatan Para Penggugat tidak bisa dilakukan secara kolektif karena bukan merupakan gugatan Class Action sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2001. Akibatnya gugatan yang disusun sebagaimana gugatan **Para Penggugat** dengan nomor **Perkara No. 511/Pdt.G/2014/PNJkt.Sel** menjadi **KABUR** dan tidak **JELAS**, kerugian masing-masing individu **Para Penggugat** berbeda bila dijabarkan sesuai perjanjian masing-masing, serta satu sama lain **Para Penggugat** tidak ada hubungan Hukum serta berdiri sendiri sebagaimana perjanjiannya **Para Penggugat** dengan **Tergugat I**;
- H. Seharusnya masing-masing **Para Penggugat**, menggugat secara sendiri-sendiri karena masing-masing **Para Penggugat** mewakili kepentingan hukumnya sendiri-sendiri, dan satu sama lain tidak ada hubungan hukumnya. Termasuk objek gugatannya masing-masing berbeda karena unit **condotel swissbell Hotel Kuta-Bali yang dipesan pun berbeda-beda termasuk harganya pun berbeda**,
12. Sebagaimana diatur dalam Bagian Ke Tiga, Tentang Akibat Suatu Perjanjian, **pasal 1338 KUHP**erdata yaitu :



"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik," Pasal 1340 KUHPerdata yang dikutip sebagai berikut

"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga,"

13. Bahwa yang menambah KABURnya gugatan PARA PENGGUGAT adalah gugatan Wanprestasi yang disertai ganti rugi, dalam wanprestasi tuntutan ganti rugi dibatasi hanya sebatas kerugian riil yang nyata-nyata diderita. Akan tetapi dalam Posita maupun Petitumnya Para Penggugat meminta ganti rugi materiil maupun imateriil yang secara hukum ganti rugi tersebut adalah bentuk ganti rugi dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Artinya Para Penggugat mencampur adukan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dimana hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum hal ini sesuai dengan

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 "Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula"

14. Jadi dalil Para Penggugat dalam gugatannya mengenai Tergugat II telah melakukan wanprestasi kepada Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan disusun secara tidak cermat, oleh karenanya gugatan tersebut menjadi Kabur. Berdasarkan hal tersebut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima.

C. OBJEK BARANG YANG DIGUGAT OLEH PARA PENGGUGAT BUKAN MILIK PENGGUGAT (EKSEPTIO DOMINI)



15. Bahwa sebagaimana Peraniian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 vana di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri. SH.. Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua. Yang mana dalam perjanjian tersebut Tergugat II sebagai **PIHAK PERTAMA** dan Tergugat I sebagai **PIHAK KEDUA**. Dalam bagian Premis huruf **C** menyatakan, yang dikutip sebagai berikut

" c. Bahwa **PIHAK KEDUA bermaksud membeli** secara kolektif sebanyak 39 (tiga puluh Sembilan) unit kondotel Swiss bellHotel Kuta-Bali milik **PIHAK PERTAMA** selaku pengembang, untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada **PIHAK KETIGA** dengan program dan benefit khusus dari **PIHAK KEDUA.**" ;

16. Bahwa Kata "bermaksud membeli" artinya belum terjadi jual beli secara sah, dikarenakan **PIHAK KEDUA (Tergugat II)** harus terlebih dahulu melunasi harga atas 39 (tiga puluh Sembilan) unit kondotel Swiss bellHotel Kuta-Bali milik **PIHAK PERTAMA (Tergugat I)**.

17. Bahwa **Tergugat II** adalah perusahaan developer yang membangun condotel Swiss bellHotel Kuta-Bali yang terletak di Jalan Kubu anyar No. 31, Kuta-Bali, setempat dikenal sebagai "SWISS BELHOTEL KUTA BALI". Selaku developer **Tergugat II** juga memasarkan sendiri Unit SWISS BELHOTEL KUTA BALI kepada masyarakat yang berminat membeli unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI. Masyarakat yang berminat membeli akan menandatangani Surat Pesanan (SP) dan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun (PPSRS) atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hingga pembayaran lunas, maka akan dilakukan penyerahan unit dan dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan demikian pembeli barulah sah sebagai pemilik;

18. Bahwa pada awalnya **Tergugat II** memasarkan Unit SWISS BELHOTEL KUTA BALI kepada masyarakat umum, dan **Tergugat I** datang kepada **Tergugat II** menyatakan berminat memesan 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI. Untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada **PIHAK KETIGA** dengan program dan benefit khusus dari **Tergugat I** sendiri. **Tergugat I** menandatangani Surat Pesanan (SP) untuk 39 unit dan di karenakan unit tersebut akan di jual kembali. Oleh karenanya dibuatlah **Perjanjian Kerjasama**



Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg.IX/2012 /Rangkap Dua. 19. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor: 037A/Leg.IX/ 2012/Rangkap Dua. Pasal 5, Tata Cara Pembayaran, ayat 1,2, dan 3 dikutip yaitu :

"PARA PIHAK sepakat untuk mengatur tata cara pembayaran dalam perjanjian ini sebagai berikut:

1. Harga Kerjasama atau Nilai transaksi jual beli dalam perjanjian ini adalah sebesar Rp. 29.121.000.000,- (dua puluh sembilan milyar seratus dua puluh satu juta rupiah) belum termasuk PPN dengan rincian :
 - a. Blok A lantai 1 no. 1,3,5,7,9,11,15,17.
.....dst
 - b. Blok A lantai 2 no. 1,3,5,7,9,11,15,17.
.....dst
 - c. Blok B lantai 1 no.1,3,5,7,9,11,15.
.....dst
 - d. Blok B lantai 2 no.1,3,5,7,9,11,15.
.....dst
 - e. Blok B lantai no.2,6,8,10,12,16,18
.....dst
 - f. Blok B lantai 2 no.8,18
.....dst

Dengan harga jual (belum termasuk PPN) untuk 39 unit adalah sebesar Rp.29.121.000.000,- dan total Harga Jual (sudah termasuk PPN) untuk 39 unit adalah sebesar Rp.32.033.100.000,-

2. Jadwal pembayaran : 24 (dua puluh empat) bulan untuk DP dan Angsuran sedangkan pembayaran Boking Fee (BF) lunas sekaligus dimuka sesuai jadwal pembayaran dalam perjanjian ini.
3. Rincian jadwal pembayaran harga jual atas 39 unit (termasuk PPN) dengan perincian uang muka (DP) dan angsuran sebagai berikut:



- a. Bokingfee : Rp. 50.000.000,- 20 September 2012
- b. BFke-2 : Rp. 340.000.000,- 10 Oktober 2012
- c. DP I = 5 % - BF : Rp.1.211.655.000,- 10 November 2012
- d. DP II = 5 % : Rp.1.601.655.000,- 10 Desember 2012
- e. DP III=5% : Rp.1.601.655.000,- 10 Januari 2012
- f. DP IV=5% : Rp.1.601.655.000,- 10 Februari 2012
- g. Angsuran ke-1 s/d ke-20 : @ Rp./1.281. 324.000,-
10 Maret 2013 s/d 10 Okt 2014"

Jadi jelas hubungan antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** adalah hubungan jual beli pada umumnya. **Tergugat I** wajib melakukan pembayaran kepada **Tergugat II**, dan apabila pembayaran telah lunas dari **Tergugat I** maka **Tergugat II** wajib menyerahkan unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI kepada **Tergugat I**;

20. Bahwa faktanya selama berlangsung perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II**, dalam hal pembayaran **Tergugat I** tidak melakukan sesuai dengan ketentuan jadwal pembayaran sebagaimana dalam perjanjian, mulai dari Angsuran ke-4 (empat) Pembayaran **Tergugat I** sudah tidak sesuai jadwal jatuh tempo pembayaran sebagaimana dalam perjanjian. Walau telah beberapa kali diperingatkan oleh **Tergugat II** mengenai adanya tunggakan pembayaran **Tergugat I** tetap saja melakukan pembayaran tidak tepat waktu. Puncaknya **Tergugat II** mengeluarkan surat peringatan terakhir No. 071/AAS-SBH-FNC/IV/2014, Hal : Surat Peringatan Terakhir Pembayaran Angsuran, tanggal 29 April 2014, karena terjadi tunggakan pembayaran selama 4 (empat) bulan untuk angsuran ke-10 s/d angsuran ke-13 yang jatuh tempo pada tanggal 10 Januari s/d 10 April 2014;

21. Bahwa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua. Pasal 5, Tata Cara Pembayaran, ayat 6 di kutib yaitu :

"6. Apabila pembayaran tidak dilakukan sebagaimana mestinya tau sesuai anggal yang tercantum dalam perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA sepakat bahwa denda keterlambatan adalah sebesar 1/1000 (satu permil) per-1 (satu) hari keterlambatan darijumlah tagihan yang teriambat dibayar, dengan ketentuan sebagai berikut:



- a. Denda tersebut merupakan hutang yang wajib dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sekaligus lunas dan atas kelalaian tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, sehingga tidak diperlukan surat juru sita dan atau surat peringatan lainnya
- b. Selanjutnya atas keterlambatan pembayaran tersebut tidak boleh melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak tanggal -tanggal jatuh tempo tagihan, jika melebihi waktu tersebut diatas, maka transaksi dapat dibatalkan secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK PERTAMA berhak mengalihkan unit yang dipesan oleh PIHAK KEDUA kepada Calon Pembeli lain/atau Pembeli yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan menjadi hak PIHAK PERTAMA seneser 25 % dari harga kerjasama yang tercantum dalam perjanjian ini dan apabila masih ada sisa, maka sisa akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA."

Bahwa sebagaimana ketentuan tersebut maka **Tergugat II** berhak membatalkan perjanjian atas pemesanan 39 Unit SWISS BELHOTEL KUTA BALI yang pernah di pesan oleh **Tergugat I**;

22. Bahwa atas surat peringatan terakhir dari **Tergugat II** tersebut, **Tergugat I** mengirimkan surat No. 005/SP-DIRA/I/2014, tertanggal 16 Juni 2014 perihal : Permohonan Peninjauan Kembali Kebijakan Denda Administrasi yang di tandatangani oleh C. Andre (Christopher Andreas Lie) selaku Komisaris PT. Royal Premier International. Dalam surat tersebut hanya ada 16 unit dari 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI Yang dapat dilanjutkan proses pemesanan akibat dari keterlambatan pembayaran dari **Tergugat I** setelah diperhitungkan dengan denda keterlambatan dan biaya administrasi. Sisanya 23 unit lagi dinyatakan dibatalkan;

23. Namun Faktanya dalam surat **Tergugat I** untuk 16 Unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI di mintakan untuk dilakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas unit - unit A1-1, A1-3, A1-5, A1-7, A1-9, A1-11, A1-15, A1-17, A2-3, A2-17, B1-2, B1-6, B1-10, B1-12, B1-16, B2-3. Jelas unit tersebut bukan unit yang didalilkan oleh **Para Penggugat** sebagai miliknya, tidak ada unit milik dari Para Penggugat yang diakui oleh Tergugat I. Ternyata pertimbangan apa yang mendasari **Tergugat I** mengajukan daftar unit tersebut di luar kewenangan dan



tanggung jawab Tergugat **II**, karena itu sepenuhnya kewenangan Tergugat **I**;

24. Bahwa sampai saat ini 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI masih sah milik dari Tergugat **II**, karena Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, antara Tergugat **I** dan Tergugat **II** telah BATAL;

25. Jadi dengan demikian JELAS Objek Barang Yang digugat oleh Para Penggugat Bukan Milik Para Penggugat sebagaimana yang didalilkannya. Oleh karena objek gugatan tersebut nyata-nyata bukanlah milik Para Penggugat melainkan milik Tergugat **II** sedangkan Tergugat **II** tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat, maka akibatnya objek gugatan menjadi tidak jelas berdasarkan

Yurisprudensi Putusan **MA RI No. 565 K/Sip/1973**, tanggal **21 Agustus 1974**, yang berbunyi

" Kalau objek gugatan tidak jelas, **maka** gugatan tidak dapat diterima"

26. Berdasarkan hal tersebut Tergugat **II** mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan **Para** Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan **Para** Penggugat tidak dapat di terima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat **II** mohon apa yang Tergugat **II** uraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara di bawah ini;
2. Bahwa Tergugat **II** menolak seluruh dalil gugatan **Para** Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat **II**;
3. Bahwa dalam dalil **Para** Penggugat pada angka 1, dan 2 dalam posita gugatannya justru MENGAKUI bahwa antara Tergugat **I** dan Tergugat **II** telah ada Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./ IX/2012 / Rangkap Dua. mengenai pemesanan 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI;
4. Bahwa sebagaimana perjanjian tersebut Tergugat **I** selaku pemesan yang berminat membeli 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA



BALI dari **Tergugat II** selaku **Pemilik atas** 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI. Adapun cara bayar dari **Tergugat I** tidak secara tunai cash keras, melainkan dengan cara mengangsur selama 24 (dua puluh empat bulan) artinya **Tergugat I** wajib melunasi seluruh harga atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI kepada **Tergugat II** hingga **LUNAS**;

5. Segala sesuatu menegai hak dan kewajiban termasuk tatacara pembayaran telah diatur jelas dalam **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif. tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri. SH.. Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012 / Rangkap Dua.** Yaitu **Tergugat II** berkewajiban membangun condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI dan FAKTANYA saat ini condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI telah terbangun. **Tergugat I** berkewajiban membayar. apabila **Tergugat I** tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana didalam perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan ;
6. Bahwa sebagaimana dalam dalilnya bahwa **Para Penggugat** tahu adanya perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** artinya **Para Penggugat** mengetahui bahwa **Tergugat II** tidak bertanggung jawab atas hubungan **Tergugat I** dengan para pembelinya. Oleh karenanya **Para Penggugat** tahu bahwa **Tergugat I** masih hanya pemesan bukan pemilik atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI, dengan cara pembayaran angsuran selama 24 (dua puluh empat) bulan kepada **Tergugat II**;
7. Dalam hal ini **KALAU** memang **Para Penggugat** adalah pembeli beritikad baik seharusnya **Para Penggugat** mengecek lebih teliti isi perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II**, mengecek ke pihak **Tergugat II** bagaimana status kerjasama anatara **Tergugat I** dan **Tergugat II**, apakah cara pembeyaran **Tergugat I** lancar kepada **Tergugat II**. **Harusnya Para Penggugat bersikap hati-hati sebelum membeli.** Karena **Tergugat II** selaku pengembang /developer tentunya tidak akan menyerahkan unityang dijualnya apabila pembayaran tidak lunas;
8. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 3, bahwa **Tergugat I** mulai memasarkan Penjualan atas 39 unit condotel swiss Belhotel Kuta-Bali, melalui media cetak dan elektronik. Dalil ini seakan-akan berusaha menarik



Tergugat II dalam permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Jelas dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012 / Rangkap Dua. Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para Pihak, Hak Dan Kewajiban Pihak Pertama ayat 6, yang dikutip yaitu :

" PIHAK PERTAMA tidak terlibat dan tidak bertanggung jawab atas segala paket promosi dan benefit khusus yang ditawarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KETIGA selaku calon pembeli/pemesan".

9. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 4 gugatannya. Yang mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah pembeli /investor atas unit Condotel Swiss BelHotel berdasarkan adanya perjanjian kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat II. Dalil ini menvesatkan. Nyata-nyata masing-masing Para Penggugat secara sendiri-sendiri memutuskan untuk memesan 39 unit condotel swiss Belhotel Kuta-Bali kepada Tergugat I, dikarenakan tertarik dengan adanya keuntungan yang ditawarkan oleh Tergugat I seperti:

- Pemberian keuntungan masa tunggu selama masa pembangunan;
- Adanya jaminan beli kembali 100 %;
- Hadiah langsung Business Trip ke China dan Hongkong per unit dan per orang.
- Untuk pembelian kolektif 4 (empat) unit mendapatkan 1 (satu) Kijang Innova.

Berbanding terbalik dengan Tergugat I memesan 39 unit condotel swiss Belhotel Kuta-Bali kepada Tergugat II, tidak ada janji-janji keuntungan yang Tergugat II tawarkan sebagaimana yang ditawarkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat;

10. Harusnya Para Penggugat teliti dulu sebelum memesan apakah wajar yang di tawarkan oleh Tergugat I, dan harus tahu risikonya, disisilain Para Penggugat bisa saja memilih membeli langsung kepada



Tergugat II karena Tergugat II juga memasarkan kepada masyarakat umum lainnya selain Tergugat I. Namun sampai saat ini Tergugat II tidak ada penawaran keuntungan sebagaimana yang ditawarkan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini, 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)



Tergugat I. Dengan demikian keputusan **Para Penggugat** untuk memesan 39 unit condotel swiss Belhotel Kuta-Bali dari **Tergugat I**, adalah pilihan dari **Para Penggugat** sendiri karena ingin mendapatkan **KEUNTUNGAN BESAR** maka segala resiko sudah harus tahu. Jadi **Para Penggugat** tidak dapat menarik **Tergugat II** untuk turut bertanggung jawab atas permasalahan **Para Penggugat** dengan **Tergugat I**;

11. Bahwa jelas dalam posita gugatannya pada angka 5 **Para penggugat** mendalilkan :

" Bahwa **PARA PENGUGAT** tertarik untuk berinvestasi dan atau membeli unit Condotel Swiss BelHotel kepada **Tergugat I** oleh karena adanya keuntungan yang ditawarkan oleh **Tergugat I** kepada **Para Penggugat**, selama masa jaminan kerjasama"

Jelas permasalahan yang terjadi mumi antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** tidak ada keterlibatan **Tergugat II** dalam permasalahan tersebut;

12. Bahwa dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 5, 6 mengakui bahwa **Para Penggugat** secara individu masing-masing, telah terikat perjanjian tersendiri dengan **Tergugat I** yaitu :

- a. **Penggugat I** dengan nomor SP; 001/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 September 2012;
- b. **Penggugat II** dengan nomor SP; 002/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 27 September 2012;
- c. **Penggugat III** dengan nomor SP; 003/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 26 September 2012;
- d. **Penggugat IV** dengan nomor SP; 012/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal.....2012;
- e. **Penggugat V** dengan nomor SP; 013/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
- f. **Penggugat VI** dengan nomor SP; 014/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
- g. **Penggugat VII** dengan nomor SP; 015/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 16 Oktober 2012;
- h. **Penggugat VIII** dengan nomor SP; 016/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 24 Oktober 2012;
- i. **Penggugat IX** dengan nomor SP; 017/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 15 Oktober 2012;



j. **Penggugat X** dengan nomor SP; 026/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012; k. **Penggugat XI** dengan nomor SP; 027/SP/SBH-K/IX/2012 dan nomor SP 025/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012; l. **Penggugat XII** dengan nomor SP; 029/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 04 Januari 2013; m. **Penggugat XIII** dengan nomor SP; 055/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 11 Januari 2013; n. **Penggugat XIV** dengan nomor SP; 040/SP/SBH-K/II/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 7 Maret 2013; Bahwa sebagaimana diatur dalam Bagian Ke Tiga, Tentang Akibat Suatu Perjanjian, pasal 1338 KUHPerdara yaitu : "**Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.**"

13. Bahwa dari **Penggugat I** sampai dengan **Penggugat XIV**, terikat dalam perjanjian secara sendiri-sendiri dengan **Tergugat I**, bukan dalam satu perjanjian atau kolektif. Karena perjanjian tersebut masing-masing berdiri sendiri tentunya para pihaknya berbeda, objek perjanjiannya berbeda, nilai perjanjian berbeda maka tujuan yang hendak dicapai dalam gugatan **Para Penggugat** tentunya berbeda satu sama lain maka harusnya gugatan dilakukan secara terpisah;

14. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil **Para Penggugat** dalam posisinya pada angka 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Tergugat II** tidak melakukan kewajibannya atau telah melakukan wanprestasi terhadap **Para Penggugat**. Bagaimana **Tergugat II** melakukan wanprestasi kepada **Para Penggugat** sedangkan **Tergugat II** tidak mengenai **Para Penggugat** dan tidak ada hubungan hukum antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat II**. **Para Penggugat** telah mempunyai perjanjian sendiri dengan **Tergugat I** dan atas segala hal yang mereka perjanjikan sama sekali bukan tanggung jawab **Tergugat II**;

Pasal 1340 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut: "**Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga;**"



Bahwa sebagaimana AZAS KEPERIBADIAN (PERSONALITY) yang merupakan salah satu azas dalam perjanjian, dimana Azas Personality berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya.

Seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya; 15.

Bahwa Faktanya Para Penggugat terikat perjanjian dengan Tergugat I sedangkan Tergugat I dan Tergugat II juga ada perjanjian tersendiri yaitu Sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para Pihak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA, ayat 6 yang Kami Kutib yaitu:

"6. Pihak Pertama tidak terlibat dan tidak bertanggung jawab atas segala paket promosi dan benefit khusus yang ditawarkan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak ketiga selaku calon pembeli/pemesan". Bahwa Sebagaimana di atur dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para Pihak, pada bagian Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA , ayat 2, dan ayat 5 yang Kami Kutib yaitu:

"2. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas seluruh transaksi penjualan unit kepada pihak ketiga selaku pembeli/ pemesan sesuai metode dan skema pembayaran dan benefit yang ditentukan oleh PIHAK KEDUA. Apabila adanya complain dari pihak ketiga/calon pembeli, akibat pemasaran yang tidak sesuai dengan PIHAK PERTAMA, maka menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA untuk menyelesaikan complain atau tuntutan tersebut, apabila adanya biaya yang harus dikeluarkan sebagai akibat complain atau tuntutan Pihak Ketiga/ calon pembeli tersebut maka menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya"



- "5. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas alokasi pembayaran bertahap dari dana yang telah diterima dari pihak ketiga selaku pembeli/pemesan sampai pelunasan dan **membuat perjanjian kerjasama tersendiri** dengan calon pembeli/pemesan kondotel swissbellHotel Kuta-Bali." Jelas bahwa kegiatan penjualan oleh **Tergugat I** dilakukan sepenuhnya tanpa melibatkan **Tergugat II**, jadi dengan adanya fakta dan bukti-bukti **Tergugat II** tidak dapat dilibatkan dalam wanprestasi yang didalilkan oleh **Para Penggugat** atas perjanjian antara **Para Penggugat** dan **Tergugat I** karena antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat II** tidak ada hubungan hukum;
16. Bahwa dalil **Para Penggugat** pada posita gugatannya di angka 14,15, 16 justru mengetahui dan **mengakui** bahwa telah ada pembatalan atas **perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua** Disebabkan **Tergugat I** tidak melakukan pembayaran sebagaimana kewajibannya didalam perjanjian tersebut kepada **Tergugat II**;
17. Bahwa faktanya selama berlangsung perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II**, dalam hal pembayaran **Tergugat I** tidak melakukan sesuai dengan ketentuan jadwal pembayaran sebagaimana dalam perjanjian, mulai dari Angsuran ke-4 (empat) Pembayaran **Tergugat I** sudah tidak sesuai jadwal jatuh tempo pembayaran sebagaimana dalam perjanjian. Walau telah beberapa kali diperingatkan oleh **Tergugat II** mengenai adanya tunggakan pembayaran **Tergugat I** tetap saja melakukan pembayaran tidak tepat waktu. Maka **Tergugat II** mengeluarkan surat peringatan terakhir **No. 071/AAS-SBH-FNC/IV/2014, Hal : Surat Peringatan Terakhir Pembayaran Angsuran, tanggal 29 April 2014**, karena terjadi tunggakan pembayaran selama 4 (empat) bulan untuk angsuran ke-10 s/d angsuran ke-13 yang jatuh tempo pada tanggal 10 Januari s/d 10 April 2014;
18. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor :**



037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua. Pasal 5, Tata Cara Pembayaran, ayat 6 di kutib yaitu :

"6. Apabila pembayaran tidak dilakukan sebagaimana mestinya atau sesuai tanggal yang tercantum dalam perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA sepakat bahwa denda keterlambatan adalah sebesar 1/1000 (satu permit) per-1 (satu) hari keterlambatan dari jumlah tagihan yang terlambat dibayar, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. *Denda tersebut merupakan hutang yang wajib dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sekaligus lunas dan atas kelalaian tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, sehingga tidak diperlukan surat juru sita dan atau surat peringatan lainnya*
- b. *Selanjutnya atas keterlambatan pembayaran tersebut tidak boleh melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak tanggal - tanggal jatuh tempo tagihan, jika melebihi waktu tersebut diatas, maka transaksi dapat dibatalkan secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK PERTAMA berhak mengalihkan unit yang dipesan oleh PIHAK KEDUA kepada Calon Pembeli lain/atau Pembeli yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan menjadi hak PIHAK PERTAMA senesar 25 % dari harga kerjasama yang tercantum dalam perjanjian ini dan apabila masih ada sisa, maka sisa akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA."*

Bahwa sebagaimana ketentuan tersebut maka **Tergugat II** berhak membatalkan perjanjian atas pemesanan 39 Unit SWISS BELHOTEL KUTA BALI yang pernah di pesan oleh **Tergugat I**; 19. Bahwa atas surat peringatan terakhir dari **Tergugat II** tersebut, **Tergugat I** mengirimkan surat No. 005/SP-DIRA/2014, tertanggal 16 Juni 2014 perihal : Permohonan Peninjauan Kembali Kebijakan Denda Administrasi yang di tandatangani oleh **C. Andre (Christopher Andreas Lie)** selaku Komisaris PT. Royal Premier International. Dalam surat tersebut hanya ada 16 unit dari 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI Yang dapat dilanjutkan proses pemesanan akibat dari keterlambatan pembayaran dari **Tergugat I** setelah diperhitungkan dengan denda keterlambatan dan biaya administrasi. Sisanya 23 unit lagi dinyatakan dibatalkan;



20. Namun Faktanya dalam surat Tergugat I untuk 16 Unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI di mintakan untuk dilakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas unit - unit A M, A1-3, A1-5, A1-7, A1-9, A1-11, A1-15, A1-17, A2-3, A2-17, B1-2, B1-6, B1-10, B1-12, B1-16, B2-3. Jelas unit tersebut bukan unit yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagai miliknya, tidak ada unit milik dari Para Penggugat yang diakui oleh Tergugat I. Tertanya pertimbangan apa yang mendasari Tergugat I mengajukan daftar unit tersebut di luar kewenangan dan tanggung jawab Tergugat II. karena itu sepenuhnya kewenangan Tergugat I;
21. Pada Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para Pihak pada bagian Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA, ayat 6 yang di kutib sebagai berikut
- ".....dan untuk selanjutnya dilaksanakan penandatanganan PPSRS PIHAK PERTAMA dengan calon Pembeli/Pemesan. PPSRS tidak dapat dilaksanakan/dibatalkan apabila cara pembayaran calon Pembeli /Pemesan bukan yang sebenarnya disampaikan PIHAK KEDUA ke pada PIHAK PERTAMA."
- Artinya pembeli/Pemesan atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI haruslah pembeli/Pemesan yang nyata-nyata diakui secara resmi oleh Tergugat I;
22. Oleh karenanya Gugatan Para Penggugat yang mendalilkan selaku pemilik atas 14 unit dari 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI adalah TIDAK DIAKUI oleh Tergugat I kama TIDAK PERNAH sama sekali Tergugat I menyampaikan bahwa Para Penggugat adalah pembeli atas 14 unit unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI;
23. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam posita Gugatannya pada angka 17, 18, 19 dan 20 karena dalil tersebut sangat tidak memiliki dasar hukum. Para Penggugat mendalilkan bahwa surat Tergugat I dengan Nomor 005/SP-DIR/VI/2014, perihal Surat Permohonan Peninjauan Kembali Kebijakan Denda Administrasi, tertanggal 16 Juni 2014 yang ditandatangani oleh C. Andre (Christopher Andreas Lie selaku Komisaris PT. Royal Premier Internasional. Dinyatakan di cabut oleh Surat Nomor 027/RPI/VIII/2014, perhal Penundaan Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh Mochamad Awaludin selaku Regional Marketing Dirktur;



24Perlu **Tergugat II** Jelaskan dalam perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** yaitu **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua**, yang bertindak sebagai **PIHAK KEDUA** dalam perjanjian tersebut adalah **Indra Budiman** selaku Direktur dan **Christoper Andreas Lie** selau komisaris PT. PT. Royal Premier Internasional dan keduanya menandatangani perjanjian tersebut diatas materai.

FAKTA pada kenyataannya selain Indra Budiman selaku Direktut PT. Royal Premier International. Christoper Andreas Lie selaku Komisaris PT. Royal Premier Internasional seringkali menghubungi **Tergugat II** membahas mengenai pembayaran atas pemesanan 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI. Sebagaimana **perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 37A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua.**

Justru berdasarkan akta pendirian Perusahaan dan akta terakhir PT. Royal Premier Internasional tidak ada tercantum nama Mochamad Awaludin sebagai pengurus, yang ada adalah Pemegang saham PT. Royal Premier Internasional adalah Christoper Andreas Lie pemilik 5000 saham dan Indra Budiman pemilik 5000 saham, dari modal disetor atau modal ditempatkan sebanyak 10.000 saham. Sekaligus pula keduanya yaitu Indra Budiman selaku Direktut PT. Royal Premier Internasional. Christoper Andreas Lie selaku Komisaris PT. Royal Premier Internasional. Jadi baik keduanya ataupun salah satu dapat bertindak mewakili PT. Royal Premier Internasional. Menurut Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas pasal 114, ayat 3 Komisaris dapat turut campur langsung dalam terhadap operasional sehari-hari Perseroan maka ia harus bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian perusahaan; 25. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil **Para Penggugat** pada posita gugatannya pada angka 21,22,23, 24 yang menyatakan **Tergugat II** melakukan wanprestasi kepada **Para Penggugat**, apa dasar **Para Penggugat** mendalilkan bahwa **Tergugat II** telah melakukan wanprestasi, sedangkan antara **Tergugat II** dengan **Para Penggugat**



tidak pernah ada terikat perjanjian apapun. Sedangkan wanprestasi timbul setelah adanya suatu perjanjian;

26. Bahwa dalam dalil Para Penggugat dalam positanya angka 25 jelas justru mengakui ketidak terlibatannya Tergugat II dalam permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat I, mengutip isi pasal **1338** KUHPerdata " Semua Persetujuan yang di buat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya jelas perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat I hanya mengikat Para Penggugat dan Tergugat I saja;

27. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam Posita gugatannya pada angka 26, 27, 28, 29 dan 30. Yang mendalilkan untuk Tergugat II telah wanprestasi dan mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat dan oleh karenanya Tergugat II turut serta menanggung kerugian yang di derita Para Penggugat. Jelas diatur dalam Undang-Undang Sebagaimana termuat dalam Pasal **1340** KUHPerdata yang dikutip sebagai berikut

"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga"

28. Bahwa kerugian masing-masing individu Para Penggugat berbeda bila dijabarkan sesuai perjanjian masing-masing, serta satu sama lain Para Penggugat tidak ada hubungan Hukum artinya berdiri sendiri sebagaimana perjanjiannya Para Penggugat dengan Tergugat I, SUDAH PASTI perhitungan ganti rugipun tidak bisa di satukan secara global. Oleh karenanya tuntutan ganti rugi yang dituntut Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum;

29. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT adalah gugatan Wanprestasi yang disertai ganti rugi, dalam wanprestasi tuntutan ganti rugi dibatasi hanya sebatas kerugian riil yang nyata-nyata diderita. Akan tetapi dalam Posita maupun Petitumnya Para Penggugat meminta ganti rugi materiil maupun imateriil yang secara hukum ganti rugi tersebut adalah bentuk ganti rugi dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Artinya Para Penggugat mencampur adukan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dimana hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum hal ini sesuai dengan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdtf1984, tanggal 24 April 1986 "Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula" DALAM PERMOHONAN SITA JAMINAN

30 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil permohonan sita

Jaminan Para Penggugat hal 28 yang menyatakan : ^a.... sita jaminan

(concevatoir beslag) tertiadap harta kekayaan, baik yang bempa

benda-benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak

milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II..... 2. Satu buah

bangunan

yang terletak di Jl. Kubu Anyar No. 31 Kuta -Bali yang dikenal dengan

nama SWISS BELHOTEL KUTA BALI milik TERGUGAT II" (28) Bahwa

dalil Para Penggugat tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasar

hukum karena Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara

Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh

Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor :

037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua. Jelas Tergugat II hanya mempunyai

hubungan hukum dengan Tergugat I sedangkan, dengan Para Penggugat

tidak ada hubungan hukum dan TERGUGAT II TIDAK PERNAH

MELAKUKAN ATAU MEMBUAT PERJANJIAN APAUN DENGAN PARA

PENGGUGAT karena Para Penggugat mempunyai perjanjian tersendiri

dengan Tergugat I;

Selain itu pula permohonan sita jaminan aquo dilandasi karena adanya tuntutan

kerugian namun sebagaimana diuraikan dalam gugatan **Para Penggugat**

tuntutan ganti rugi yang dimintakan itu pun tidak jelas dan tidak berdasar hukum,

maka **Tergugat II** mohon agar Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan

yang dimohonkan **Para Penggugat; 31. Bahwa Jelas Justru Para**

Penggugatlah yang TIDAK cermat dalam menyusun gugatannya dan berusaha

mengaburkan FAKTA, hal tersebut justru dapat berakibat fatal yang dapat

menimbulkan ketidak pastian hukum di Republik Indonesia ini dan sangat

bertentangan dengan semangat **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan**

Azas-Azas Perjanjian. Oleh karenanya sudah sepatunya Majelis Hakim Yang

Mulia menolak Gugatan **Para Penggugat**.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencari, memperbaiki, dan meningkatkan kualitas informasi yang kami sajikan, 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)



Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka
Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan Putusan sebagai
berikut PETITUM : Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Mef on vankelijke*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan Para Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat II bukan pihak dalam gugatan Para Penggugat, oleh
karenanya harus dikeluarkan dari kedudukan sebagai Tergugat II;
4. Membebankan biaya perkara menurut hukum kepada Para Penggugat; Atau
apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang

seadil-adilnya (*Ex aquo at bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-jawab yang tertuang dalam
Replik Para Penggugat tertanggal 9 April 2015 dan Duplik Para Tergugat masing-masing
tertanggal 30 April 2015, kesemuanya terlampir dalam berkas perkara, dan telah termuat
pula dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah
menyerahkan alat-alat bukti surat berupa asli, print out dan fotocopy yang telah diberi
materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut

1. Bukti P-1 Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif
antara PT. Anaamaya Seiaras dengan PT. Royal Premier
International, tertanggal 24 September 2012. (foto copy).
2. Bukti P-2 Surat Keterangan dari PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 1
Oktober 2012 (foto copy).
3. Bukti P-3 Brosur Pemasaran via Internet yang dilakukan oleh Para
Tergugat (foto copy).
4. Bukti P-4 : BUKTI-BUKTI PENGGUGAT1 (Org. AMBARWATI DIAH
KUSUMA) yang terdiri sebagai berikut
 1. Surat Pemesanan Unit Nomor SP:001/SP/SBH-K/IX/2012 dan
Syarat-syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas
nama Drg. AMBARWATI DIAH



KUSUMANINGRUM, tertanggal 22 September 2012 (sesuai dengan asli).

2. Surat Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan Drg. AMBARWATI DIAH KUSUMANINGRUM, tertanggal 24 September 2012 (sesuai dengan asli).
3. Kwitansi untuk booking fee yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International kepada AMBARWATI DIAH KUSUMANINGRUM Nomor: 067/K/SBH-B/IX/2012, tertanggal 22 September 2012 (sesuai dengan asli).
4. Kwitansi pelunasan I (pertama) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International kepada AMBARWATI DIAH KUSUMANINGRUM Nomor: 005/K/SPC-Y/IX/2012, tertanggal 1 Oktober 2012 (sesuai dengan asli).
5. Kwitansi pelunasan II (dua) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International kepada AMBARWATI DIAH KUSUMANINGRUM Nomor: 027/K/SPC-Y/X/2012, tertanggal 22 Oktober 2012 (sesuai dengan asli).

5. Bukti P-5 : BUKTI-BUKTI PENGUGAT II (DJOKO TAHONO) yang terdiri sebagai berikut:

1. Surat Pemesanan Unit Nomor SP.002/SP/SBH-MX/2012 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama Djoko Tahono tertanggal 27 September 2012 (sesuai dengan asli).
2. Surat Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan DJOKO TAHONO, tertanggal 27 September 2012 (sesuai dengan asli).
3. Kwitansi Booking fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor:002/K/SBH-MX/2012 kepada DJOKO TAHONO, tertanggal 26 September 2012 (sesuai dengan asli).
4. Kwitansi pelunasan I (pertama) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor:005/K/SBH-K/IX/2012 kepada DJOKO TAHONO, tertanggal 28 September 2012 (sesuai dengan asli).
5. Kwitansi pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Premier International Nomor:071/K/SBH-K/II/2013 kepada DJOKO TAHONO,
tertanggal 13 Februari 2013 (sesuai dengan asli). 6. **Bukti P-6 : BUKTI-BUKTI
PENGGUGAT III (ERIK SUWANDY) yang**

terdiri sebagai berikut:

1. Surat Pemesanan Unit Nomor SP.003/SP/SBH-K/IX/2012 dan dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama ERIK SUWANDI tertanggal 26 September 2012 (sesuai dengan asli).
2. Surat Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan ERIK SUWANDY, tertanggal 26 September 2012 (sesuai dengan asli).
3. Kwitansi Down Payment (DP) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 004/K/SPC-YAX/2012 kepada ERIK SUWANDY, tertanggal 28 September 2012 (sesuai dengan asli).
4. Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk Dembavaran angsuran ke-1 tertanaaa! 16 November 2012 dan Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-2, tertanggal 19 Desember 2012 (print out);
5. Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-3, tertanggal 21 Januari 2013 dan Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDY kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-4, tertanggal 20 Februari 2013 (print out);
6. Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk Dembavaran angsuran ke-5 tertanggal 22 Maret 2013 dan Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-6, tertanggal 23 April 2013 (print out);
7. Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk Dembavaran angsuran ke-7 tertanggal 21 Mei 2013 dan Bukti

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang kami sajikan, 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)



- Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-8, tertanggal 22 Juni 2013 (print out)
8. Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-9, tertanggal 27 Juli 2013 dan Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-10, tertanggal 22 Agustus 2013 (print out);
9. Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke - 11, tertanggal 26 September 2013 dan Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-12, tertanggal 29 Oktober 2013 (print out);
10. Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-13 tertanggal 25 November 2013 dan Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-14, tertanggal 27 Desember 2013 (print out);
11. Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk Januari 2014 dan Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-16, tertanggal 21 Februari 2014 (print out);
12. Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembavaran angsuran ke-17 tertanggal 24 Maret 2014 dan Bukti Transaksi Transfer dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International untuk pembayaran angsuran ke-18, tertanggal 17 April 2014 (print out);
13. Bukti Transaksi Transfer Dana ke nomor rekening 1020005721714 atas nama PT. Royal Premier International, Bank PT. Bank Mandiri Tbk. Cabang Mandiri WS. Metropolitan Jakarta, untuk pembayaran angsuran ke-19, tertanggal 19 Mei 2014 (print out);



14. Slip Formulir Permohonan Pengiriman Mata Uang Lokal untuk pembayaran Condotel-Swissbel Hotel Bali Kuta dari ERIK SUWANDI kepada PT. Royal Premier International, tertanggal 26 September 2012 (sesuai dengan aslinya);

7. Bukti **P-7** : BUKTI-BUKTI PENGUGAT IV (INGGIT KARTIKASARI SOETIRTO) yang terdiri sebagai berikut:

1. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 012/SP/SBH-K/X/2012 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama INGGIT KARTIKOSARI SOETIRTO tertanggal 17 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
2. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan INGGIT KARTIKOSARI SOETIRTO, tertanggal 17 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
3. Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 008/K/SBH-K/X/2012 kepada INGGIT KARTIKOSARI SOETIRTO, tertanggal 11 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
4. Kwitansi Pelunasan I (pertama) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 008/K/SBH-K/X/2012 kepada INGGIT KARTIKOSARI SOETIRTO, tertanggal 15 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
5. Formulir Pengiriman uang/Transfer Application Form untuk Pelunasan dari Johannes Sukatio/Inggit Kartikosari S kepada PT. Royal Premier International, tertanggal 1 Maret 2013 (sesuai dengan aslinya);

8. Bukti **P-8** : BUKTI-BUKTI PENGUGAT V (CHANDRA WIBOWO SOETIRTO) yang terdiri sebagai berikut: 1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 013/SP/SBH-K/X/2012 dan Syarat Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama CHANDRA WIBOWO SOETIRTO tertanggal 17 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);



- 2 Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan CHANDRA WIBOWO SOETIRTO, tertanggal 17 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
- 3 Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 006/K/SBH-K/X/2012, kepada CHANDRA WIBOWO, tertanggal 11 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
- 4 Kwitansi Pelunasan I (pertama) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 006/K/SBH-K/X/2012, kepada CHANDRA WIBOWO, tertanggal 15 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
- 5 Kwitansi Pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 083/K/SBH-KM1/2013, kepada CHANDRA WIBOWO SOETIRTO, tertanggal 04 Maret 2013 (sesuai dengan aslinya);

9. Bukti P-9 : **BUKTI-BUKTI PENGGUGAT VI (SOELISTIORINI SOETIRTO) yang terdiri sebagai berikut:**

1. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 014/SP/SBH-K/X/2012 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian tertanggal 17 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
2. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan SOELISTIORINI SOETIRTO, tertanggal 17 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
3. Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 007/K/SBH-K/X/2012, kepada SOELISTIORINI SOETIRTO, tertanggal 11 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
- 4 Kwitansi Pelunasan I (pertama) dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 008/K/SBH-K/X/2012, kepada SOELISTIORINI SOETIRTO, tertanggal 15 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
5. Kwitansi Pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 060/K/SBH-K/II/2013, kepada SOELISTIORINI SOETIRTO, tertanggal 28 Februari 2013 (sesuai dengan aslinya);



10. Bukti P-10 : BUKTI-BUKTI PENGUGAT VII (Dr. JIS PUNA KAVA)

yang terdiri sebagai berikut:

1. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 015/SP/SBH-K/X/2012 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama Dr. JIS PUNA KAVA tertanggal 16 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
2. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan Dr. JIS PUNA KAVA, tertanggal 18 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
3. Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 024/K/SBH-K/X/2012, kepada Dr. JIS PUNA KAVA, tertanggal 16 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
4. Kwitansi Pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 032/K/SBH-K/X/2012, kepada Dr. JIS PUNA KAVA, tertanggal 31 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);

11. Bukti P-11: BUKTI-BUKTI PENGUGAT VIII (DANI BAHAR

SIMANJUNTAK) yang terdiri sebagai berikut:

1. Formulir Pemesanan Unit atas nama Dani Bahar Simanjuntak (foto copy);
2. Surat Pemesanan Unit Nomor SP:016/SP/SBH-K/X/2012 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama DANI BAHAR SIMANJUNTAK tertanggal 24 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
3. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan DANI BAHAR SIMANJUNTAK, tertanggal 24 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
4. Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 028/K/SBH-K/X/2012, kepada DANI BAHAR SIMANJUNTAK, tertanggal 24 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
5. Kwitansi Pelunasan I (pertama) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 031/K/SBH-K/X/2012, kepada DANI BAHAR SIMANJUNTAK, tertanggal 31 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);



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

Disclaimer

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



6. Kwitansi pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 031/K/SBH-K/XI/2012, kepada DANI BAHAR SIMANJUNTAK, tertanggal 19 November 2012 (seuai dengan asli);

12. Bukti P-12 : BUKTI-BUKTI PENGUGAT IX (SUMIARSI) yang terdiri sebagai berikut:

1. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 017/SP/SBH-K/X/2012 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama SUMIARSI tertanggal 15 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
2. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan SUMIARSI, tertanggal 15 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
3. Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 029/K/SBH-K/X/2012, kepada SUMIARSI, tertanggal 22 Oktober 2012 (sesuai dengan aslinya);
4. Kwitansi Pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 030/K/SPC-Y/XI/2012, kepada SUMIARSI, tertanggal 1 November 2012 (sesuai dengan aslinya);

13. Bukti P-13 : BUKTI-BUKTI PENGUGAT X (GUNAWAN PRANOTO) yang terdiri sebagai berikut:

1. Formulir Pemesanan Unit Condotel Swissbel Kuta Bali-39 Unit Program Khusus atas nama Drs. Gunawan Pranoto (foto copy);
2. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 026/SP/SBH-K/XI/2012 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama GUNAWAN PRANOTO tertanggal 22 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
3. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan GUNAWAN PRANOTO, tertanggal 22 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
4. Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 042/K/SBH-K/XI/2Q12, kepada GUNAWAN PRANOTO, tertanggal 16 November 2012 (sesuai dengan aslinya);



5. Kwitansi pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor. 045/K/SBH-K/XI/2012, kepada GUNAWAN PRANOTO, tertanggal 22 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
6. Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank Mandiri, tertanggal 8 April 2014 (foto copy);

14. **Bukti P-14 : BUKTI-BUKTI PENGUGAT XI (FERY HENDRIYANTO) yang terdiri sebagai berikut:**

1. Formulir Pemesanan Unit Condotel Swissbel Kuta Bali -39 Unit Program Khusus atas nama Fery Hendriyanto (sesuai dengan aslinya);
2. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 027/SP/SBH-K/XI/2012 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama FERY HENDRIYANTO tertanggal 22 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
3. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan FERY HENDRIYANTO, tertanggal 22 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
4. Kwitansi Booking Fee (FE) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 041/K/SBH-K/XI/2012 kepada, FERY HENDRIYANTO, tertanggal 16 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
5. Kwitansi Pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 043/K/SBH-K/XI/2012 kepada FERY HENDRIYANTO, tertanggal 22 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
6. Bukti transfer Bank Mandiri dari Fery Hendriyanto kepada PT. Royal Premier International untuk pelunasan, tertanggal 21 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
7. Formulir Pemesanan Unit Condotel Swissbel Kuta Bali -39 Unit Program Khusus atas nama Fery Hendriyanto (sesuai dengan aslinya);
8. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 025/SP/SBH-K/XI/2012 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama FERY HENDRIYANTO tertanggal 22 November 2012 (sesuai dengan aslinya);



9. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan FERY HENDRIYANTO, tertanggal 22 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
10. Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 040/K/SBH-K/XI/2012 kepada FERY HENDRIYANTO, tertanggal 16 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
11. Kwitansi Pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 044/K/SBH-K/XI/2012 kepada FERY HENDRIYANTO, tertanggal 22 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
12. Bukti transfer Bank Mandiri dari Fery Hendriyanto kepada PT. Royal Premier International untuk pelunasan lantai 2 blok A unit nomor 11, tertanggal 21 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
13. Surat Keterangan Penolakan (SKP), Jenis Warkat 10-Bilyet Giro, Nomor Warkat 156015 pemilik rekening PT. Royal Premier International, tertanggal 07 Mei 2014 (sesuai dengan aslinya);
14. Surat Keterangan Penolakan (SKP), Jenis Warkat 10-Bilyet Giro, Nomor Warkat 157039 pemilik rekening PT. Royal Premier International, tertanggal 07 Mei 2014 (sesuai dengan aslinya);
15. Surat Keterangan Penolakan (SKP), Jenis Warkat 10-Bilyet Giro, Nomor Warkat 157038 pemilik rekening PT. Royal Premier International, tertanggal 07 Mei 2014 (sesuai dengan aslinya);
16. Surat Keterangan Penolakan (SKP), Jenis Warkat 10-Bilyet Giro, Nomor Warkat 156014 pemilik rekening PT. Royal Premier International, tertanggal 07 Mei 2014 (sesuai dengan aslinya);

15. Bukti P-15 : **BUKTI-BUKTI PENGUGAT XII (HELEN STEPHANI)** yang terdiri sebagai berikut:

1. Formulir Pemesanan Unit Condotel Swissbel Kuta Bali -39 Unit Program Khusus atas nama Helen Stephani (Foto copy);



2. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 029/SP/SBH-K/XI/2012, Unit Lantai 2 Blok A Unit Nomor 15 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama HELEN STEPHANI tertanggal 13 Desember 2012 (sesuai dengan aslinya);
3. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan HELEN STEPHAN/, tertanggal 04 Januari 2013 (sesuai dengan aslinya);
4. Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 061/K/SBH-K/XI/2012 kepada LIM KIM LIEN (HELEN STEPHAN!), tertanggal 29 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
5. Kwitansi Down Payment (DP) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 065/K/SBH-K/XI/2012 kepada LIM KIM LIEN (HELEN STEPHANI), tertanggal 29 November 2012 (sesuai dengan aslinya);
6. Kwitansi Pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 68./K/SBH-K/XI/2012 kepada HELEN STEPHANI, tertanggal 13 Desember 2012 (sesuai dengan aslinya);
7. Surat Pemyataan dari PT. Royal Premier International Nomor: 276/SbcAMI/2014 tertanggal 04 Juli 2014 (foto copy);

16. Bukti P-16 : BUKTI-BUKTI PENGUGAT XIII (NUR FATIMAISHA RAKHMADHANI) yang terdiri sebagai berikut:

1. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 035/SP/SBH-K/I/2013 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama NUR FATIMAISHA RAKHMADHANI tertanggal 11 Januari 2013 (sesuai dengan aslinya);
2. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan NUR FATIMAISHA RAKHMADHANI, tertanggal 11 Januari 2013 (sesuai dengan aslinya);
3. Kwitansi Booking Fee (BF) yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier International Nomor: 069/K/SBH-K/I/2013



kepada NUR FATIMAISHA RAKHMADHAN I, tertanggal 06 Januari 2013 (sesuai dengan aslinya);

4. Kwitansi Pelunasan yang dikeluarkan oleh PT. Royal Premier international Nomor: 070/K/SBH-K/I/2013 kepada NUR FATIMAISHA RAKHMADHANI, tertanggal 06 Januari 2013 (sesuai dengan aslinya); 17. Bukti P-17 : BUKTI-BUKTI PENGUGAT XIV (AIMING HANDOKO)

yang terdiri sebagai berikut:

1. Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 040/SP/SBH-K/I/2013 dan Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan Pembelian atas nama AMING HANDOKO tertanggal 05 Maret 2013 (sesuai dengan aslinya);
2. Perjanjian Kerjasama, antara PT. Royal Premier International dengan AMING HANDOKO, tertanggal 07 Maret 2013 (sesuai dengan aslinya);
3. Bukti Transaksi Transfer Dana, dari AMING HANDOKO untuk pembayaran Swisbell Lt. 2 Blok B unit no. 15 kepada PT. Royal Premier International, sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), tertanggal 21 Februari 2013 (print out);
4. Bukti Transaksi Transfer Dana, dari AMING HANDOKO untuk pembayaran Swisbell Lt. 2 Blok B unit no. 15 kepada PT. Royal Premier International, sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), tertanggal 22 Februari 2013 (print out);
5. Bukti Transaksi Transfer Dana, dari AMING HANDOKO untuk pembayaran Swisbell Lt. 2 Blok B unit no. 15 kepada PT. Royal Premier International, sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), tertanggal 23 Februari 2013 (print out);
6. Bukti Transaksi Transfer Dana, dari AMING HANDOKO untuk pembayaran Swisbell Lt. 2 Blok B unit no. 15 kepada PT. Royal Premier International, sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah), tertanggal 24 Februari 2013 (print out);
7. Bukti Transaksi Transfer Dana, dari AMING HANDOKO untuk pembayaran Swisbell Lt. 2 Blok B unit no. 15

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam putusan-putusannya. 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

kepada PT. Royal Premier International, sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), tertanggal 25 Februari 2013 (print out);

8. Bukti Transaksi Transfer Dana, dari AMING HANDOKO untuk pembayaran Swisbell Lt. 2 Blok B unit no. 15 kepada PT. Royal Premier International, sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), tertanggal 26 Februari 2013 (print out);

9. Bukti Transaksi Transfer Dana, dari AMING HANDOKO untuk pembayaran Swisbell Lt. 2 Blok B unit no. 15 kepada PT. Royal Premier International, sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), tertanggal 27 Februari 2013 (print out);

10. Bukti Transaksi Transfer Dana, dari AMING HANDOKO untuk pembayaran Swisbell Lt. 2 Blok B no. 15 kepada PT. Royal Premier International, sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), tertanggal 28 Februari 2013 (print out);

18. Bukti P-18 : Surat dari PT. Royal Premier International kepada Para Penggugat Perihal Surat Pemberitahuan Nomor:055/DIR-sp/IV/2014, tertanggal 1 April 2014 (sesuai dengan aslinya);

19. Bukti P-19 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras tertanggal 8 Oktober 2012 dan Bilyet GIRO Bank Mandiri No. TI 994477 dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 10 Februari 2013 (foto copy);

20. Bukti P-20 : Slip Bukti Setor Bank BCA dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras tertanggal 15 April 2013 dan Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 28 Mei 2013 (foto copy);

21. Bukti P-21 Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras tertanggal 25 Juni 2013 dan Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 1 November 2013 (foto copy);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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

22. Bukti P-22 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT Anaamava Seiaras tertanggal 19 November 2013 dan Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 20 Desember 2013 (foto copy);
23. Bukti P-23 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 23 Desember 2013 dan Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier international kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 27 Desember 2013 (foto copy);
24. Bukti P-24 : Slip Setor Bank BCA dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 30 Desember 2013 dan Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 28 Januari 2014 (foto copy);
25. Bukti P-25 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 30 Januari 2014 dan Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 04 Februari 2014 (foto copy);
26. Bukti P-26 : Slip Setor Bank BCA, tertanggal 18 Maret 2014 dan Slip Setor Bank BCA, tertanggal 21 Maret 2014 (foto copy);
27. Bukti P-27 : Slip Setor Bank BCA dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 08 April 2014 dan Slip Setor Bank BCA dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 02 Mei 2014 (foto copy);
28. Bukti P-28 : Bilyet GIRO Bank Mandiri No. TI 994477 dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 10 Februari 2013 (foto copy);
29. Bukti P-29 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 28 Mei 2013 (foto copy);
30. Bukti P-30 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 1 November 2013 (foto copy);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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

31. Bukti P-31 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 20 Desember 2013 (foto copy);
32. Bukti P-32 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 27 Desember 2013 (foto copy);
33. Bukti P-33 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 28 Januari 2014 (foto copy);
34. Bukti P-34 : Slip Setor Bank Mandiri dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 04 Februari 2014 (foto copy);
35. Bukti P-35 : Slip Setor Bank BCA, tertanggal 21 Maret 2014 (foto copy);
36. Bukti P-36 : Slip Setor Bank BCA dari PT. Royal Premier International kepada PT. Anaamaya Seiaras, tertanggal 02 Mei 2014 (foto copy);
37. Bukti P-37 : Promosi Khusus Penjualan 39 Unit Condotel SwissBel Kuta Bali (print out);

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti juga telah mengajukan saksi-saksi kepersidangan yang didengar keterangannya di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: Saksi M. Awaludin selanjutnya di dalam kesaksian di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat.
- Bahwa saksi juga kenal dengan Tergugat I dan II.
- Bahwa saksi pernah bekerja pada Tergugat I dari tanggal 1 September 2011 dan mengundurkan di pada akhir tahun 2014.
- Bahwa pada saat saksi bekerja kepada Tergugat I, saksi menjabat sebagai Direktur Marketing.
- Bahwa saksi diangkat oleh Christoper andreas Lee, selaku Komisaris dan Indra Budiman selaku Direktur Utama.
- Bahwa saksi sering mewakili Tergugat I dalam banyak urusan namun dalam bertindak tidak ada surat kuasa dari Tergugat.
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian kerjasama Pembelian condotel secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisir oleh Notaris Monika Antonputri.SH.Mkn. dengan Nomor : 037A/Leg/ IX/2012/Rangkap

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan bertanggung jawab. 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

Dua antara Tergugat I dan Tergugat II terkait pemesanan 39 unit condotel Swiss Belhotel Kuta Bali oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Bahwa Tergugat I menjual kembali atas 39 unit condotel Swiss Belhotel Kuta Bali yang dipesan dari tergugat II. Bahwa benar dalam program penjualan tersebut Tergugat I melakukan berbagai promosi Para Penggugat adalah konsumen dari Tergugat I yang melakukan pembelian atas 39 unit condotelh Swiss Belhotel Kuta Bali dari Tergugat I. Bahwa benar Para Penggugat membeli karena adanya promosi dari Tergugat I maupun adanya rekomendasi dari Para Pembeli sebelumnya. Bahwa saksi tahu bahwa antara Para Penggugat secara masing - masing telah ada perjanjian terkait pembelian 39 unit Condotel Swiss Belhotel Kuta Bali dari tergugat I. Bahwa saksi yang menandatangani Kwitansi pembayaran dari Para Pembeli yang termasuk juga Para Penggugat dan juga Surat Pesanan adalah saksi sendiri. Bahwa benar uang pembayaran dari para Pembeli termasuk Para Penggugat dibayarkan langsung kepada Tergugat I dan diterima langsung oleh Tergugat I. Bahwa benar kewajiban pembayaran atas pemesanan 39 unit Condotel Swiss Belhotel Kuta Bali oleh Tergugt I kepada Tergugat II Pembayaran tersebut global untuk 39 unitsaya mengetahui. Bahwa benar pembayaran Tergugat I kepada Tergugt II tidak lancar dan banyak terjadi Tunggakan pembayaran, yang akibatnya Tergugat II membatalkan perjanjian terkait pemesanan 39 unit Condotel Swiss Belhotel Kuta Bali. Bahwa benar pembayaran Tergugat I atas pemesanan 39 unit Condotel Swiss Belhotel Kuta Bali belum lunas kepada Tergugat II Namun para pembeli sudah lunas kepada Tergugat I. Bahwa benar Tergugat I belum melaksanakan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan para Pembeli termasuk Para Penggugat. Bahwa benar Tergugat I yang mengrim surat kepada Tergugat II tanggal 7 Agustus 2014 No.027/RPI/III/2014 perihal : Penundaan proses perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) karena ada masalah antara Tergugat I denngan para Pembelinya.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam putusan-putusannya. Namun demikian, kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan atau ketidakakuratan informasi yang terdapat dalam putusan ini. 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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa print out dan fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti TI-1a, TI-1b, TI-2, TI-3, sebagai berikut

1. Bukti TI-1a : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Royal Premier International Nomor 6 tanggal 12 September 2011, yang dibuat di hadapan B. Andy Widyanto.S.H., Notaris di Tangerang Selatan.
2. Bukti TI-1b : Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-46326.AH.01.01 Tahun 2011 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tertanggal 22 September 2011
3. Bukti TI-2 Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif antara PT. ANAAMAYA SELARAS (Tergugat II) dan PT. ROYAL PREMIER INTERNATIONAL (Tergugat I), tertanggal 24 September 2012
4. Bukti TI-3 : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Indra Budiman (Direktur Tergugat I), dengan Register Perkara No. 429/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., tertanggal 11 Desember 2012
5. Bukti TI-4a : Kwitansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUMJ Pemanggilan Pertama dan Kedua melalui Media Koran terhadap Indra Budiman (Direktur Tergugat I), tertanggal 23 Januari 2015 dan 9 Maret 2015.
6. Bukti TI-4b : Bukti Setoran Bank untuk pembayaran Biaya Pemanggilan Pertama dan Kedua melalui Media Koran Indra Budiman (Direktur Tergugat I), tertanggal 23 Januari 2015 dan 9 Maret 2015.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa asli, print out dan fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut

1. Bukti TI Sesuai Asli Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel secara kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri SH.MKn Nomor 037A/Leg/IX/2012 Rangkap Dua

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini, 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

2. Bukti TII-2 Sesuai Copy, (Asli di kirim ke Tergugat I) copy Surat, Perihal Peringatan Ke 1 Keterlambatan Pembayaran Angsuran yang ditujukan PT. Royal Premier International (Tergugat I) dengan nomor 00038/SBH-FNCA/III/2013 yang dibuat pada tanggal 15 Agustus 2013.
3. Bukti TII-3 Sesuai Copy, (Asli di kirim ke Tergugat I) Surat, Perihal Peringatan Ke 2 Keterlambatan Pembayaran Angsuran yang ditujukan PT. Royal Premier International (Tergugat I) dengan nomor 00046/SBH-FNC/IX/2013 yang dibuat pada tanggal 26 September 2013.
4. Bukti T 11-3.1 : Sesuai Asli. Bukti tanda terima pengiriman barang di keluarkan oleh TIKI 02 017 572 7109. Atas surat nomor 00046/SBH-FNC/IX/2013 yang dibuat pada tanggal 26 September 2013. Penerima PT. Royal Premier International (Tergugat I)
5. Bukti TIM Sesuai Copy, (Asli di kirim ke Tergugat I) copy surat Peringatan Ke 3 Keterlambatan Pembayaran Angsuran yang ditujukan PT. Royal Premier International (Tergugat I) dengan nomor 049/AAS-SBH-FNC/X/2013 yang dibuat pada tanggal 09 Oktober 2013.
6. Bukti TII-4.1 : Sesuai Asli. Bukti tanda terima pengiriman barang di keluarkan oleh TIKI 02 017 912 3340. Atas surat nomor 049/AAS-SBH-FNC/X/2013 yang dibuat pada tanggal 09 Oktober 2013.
7. Bukti TII-5 : Sesuai Copy, (Asli di kirim ke Tergugat I) copy Surat Peringatan Ke 3 Keterlambatan Pembayaran Angsuran yang ditujukan PT. Royal Premier International (Tergugat I) dengan nomor 061 /AAS-SBH-FNC/III/2014 yang dibuat pada tanggal 17 Maret 2014.
8. Bukti TII-6 : Sesuai Copy, (Asli di kirim ke Tergugat I) copy Surat Peringatan Terakhir Pembayaran Angsuran, yang ditujukan PT Royal Premier International (Tergugat I) dengan Surat nomor 071 /AAS-SBH-FNC/IV/2014 yang dibuat pada tanggal 29 April 2014.
9. Bukti TII-6.1 : Sesuai Copy. Bukti tanda terima pengiriman barang di keluarkan oleh TIKI. 02 017 554 0165 Atas surat nomor

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan transparan dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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)



071/AAS-SBH-FNC/IV/2014 yang dibuat pada tanggal 29 April 2014.

10. Bukti TII-7 Sesuai Asli, Surat dari PT Royal Premier International, (Tergugat I) perihal surat permohonan Peninjauan Kembali Kebijakan denda Administrasi, yang ditujukan PT. Anaamaya Seiaras (Tergugat II) dengan surat Nomor 005/SP-DIRA/I/2014 yang dibuat pada tanggal 16 Juni 2014
11. Bukti TII-8 Sesuai Copy, (Asli di kirim ke Tergugat I) copy Surat dari PT. Anaamaya Seiaras (Tergugat II) Perihal 16 Unit yang dibeli dan 23 unit yang dibatalkan. Yang ditujukan PT. Royal Premier International (Tergugat I) dengan Surat nomor 083/AAS-SBHK-FIN/VII/14 yang dibuat pada tanggal 11 Juli 2014.
12. Bukti T 11-8.1 : Sesuai Asli. Bukti tanda terima pengiriman barang di keluarkan oleh TIKI. 02 019 546 4667 atas surat nomor 083/AAS-SBHK-FINA/II/14 yang dibuat pada tanggal 11 Juli 2014
13. Bukti TII-9 Sesuai Asli, Surat Dari PT Royal Premier International, Perihal Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditujukan PT. Anaamaya Seiaras (Tergugat II) dengan surat nomor.026/RPIA/I 1/2014 yang dibuat pada tanggal 15 Juli 2014
14. Bukti TII-10 : Sesuai Copy, (Asli dikirim ke Tergugat I) copy Surat dari PT. Anaamaya Seiaras (Tergugat II) Perihal Surat Keputusan Pembatalan Resmi. Yang ditujukan PT. Royal Premier International (Tergugat I) dengan surat nomor 087/AAS-SBH-FNCA/III/2014 yang dibuat pada tanggal 05 Agustus 2014.
15. Bukti T 11-10.1: Sesuai Asli. Bukti tanda terima pengiriman barang di keluarkan oleh TIKI. 02 019 543 5559. Atas surat nomor 087/AAS-SBH-FNCA/II/2014 yang dibuat pada tanggal 05 Agustus 2014.
16. Bukti T 11-11 : Sesuai Asli. Harian Koran Kompas Ekonomi, yang terbit pada hari Rabu, tanggal 27 Mei 2015, halaman 27 ,"Hati-hati Berinvestasi, 1.577 Orang jadi Korban Agen Properti Bodong"



17. Bukti T 11-12 : Sesuai Asli Buku. Karangan Neng Yani Nurhayani, S.H.
.M.H., Hukum Perdata Pengantar Prof.Dr.H. Dedy Ismatul
loh, S.H., M.Hum., Bandung 2015. Pustaka Setia. Hal.245.
18. Bukti T11-13 : Sesuai Foto copy, Sertipikat Hak Guna Bangunan yang
diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional No. 1020.
19. Bukti T11-14 : Sesuai Asli Surat Penundaan Proses Perjanjian
Pengikatan Jual Beli, (PPJB). Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II
juga mengajukan saksi-saksi kepersidangan yakni sebagai berikut:

Saksi FA ATULO NDURU di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga dengan para Para Penggugat dan saya tidak kenal dengan Tergugat I dan saya kenal dengan Tergugat II yaitu PT. Anaamaya Seiaras.
- Bahwa saksi pernah bekerja pada Tergugat II yaitu PT. Anaamaya Seiaras.
- Bahwa saksi sebagai Staf Legal terhitung bulan Juli 2013 dan mengundurkan diri dari Tergugat II atau PT. Anaamaya Seiaras pada tahun 2014.
- Bahwa benar Pada waktu saksi menjadi staf Legal benar saya mengetahui adanya pemesanan 39 unit Condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI oleh Tergugat I kepada Tergugat II.
- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat adanya perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisir oleh Notaris Monika Antonputri, SH.Mkn.
- Bahwa saksi melihat Nomor Legalisasi tersebut No.037A/ Leb/IX/2012/ Rangkap Dua, Antara Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan pemesanan 39 unit Condotel Swiss Belhotel Kuta Bali oleh Tergugat I.
- Bahwa saksi membenarkan dan oleh karena pernah melihat Bukti T - II-H /Leg/IX/2012/Rangkap Dua. Antara Tergugat I dan tergugat II.
- Bahwa benar setahu saksi cara bayar Tergugt I atas pemesanan 39 unit Condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI, adalah secara angsuran sebanyak 24 kali angsuran sebagai mana tercantum dalam perjanjian Aquo.
- Bahwa benar sepengetahuan saksi pembayaran Tergugat I kepada Tergugat II tidak lancar dan banyak tunggakan angsuran dan pada saat adanya surat penagihan dari Tergugt melalui divisi keuangan kepada tergugat I.
- Bahwa benar Tergugat II telah mengirimkan surat penagihan kepada Tergugat I sebanyak 3 kali dan atas hal tersebut saya membenarkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bukti - bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu berupa Bukti T.II -2, Bukti T.II-3, Bukti T.II - 3.1, Bukti T.II-4, Bukti T.II-4. 1, Bukti T.II-5, Bukti T.II - 6, Bukti T.II - 6.1, Bukti T.II - 7, Bukti T.II - 8, Bukti T.II -8.1.adalah benar.
- Bahwa benar atas surat - surat teguran yang dikirim oleh Tergugat II, tidak ada tanggapan dari Tergugat I tetap tidak melakukan pembayaran atas angsuran yang tertunggak akibat hal tersebut terjadi pembatalan atas perjanjian pemesanan 39 unit Condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI.
- Bawha saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Tergugat II dan juga kepada para Penggugat karena Tergugt I tidak pernah menyampaikan nama-nama konsumen nya kepada Tergugat II.

Saksi GIDION INDRADAJA, tanpa disumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi tidak kenal dengan para Penggugat dan juga tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat serta kenal dengan Tergugat I. Bahwa saksi juga kenal dengan Tergugat II yaitu PT. Anamaya Seiaras. Bahwa saksi saat ini masih bekerja dengan tergugat II yaitu PT. Anaamaya Seiaras, sebagai Manager Marketing.

Bahwa Saksi mengetahui adanya pemesanan 39 unit Condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI oleh Tergugat,

Bahwa Saksi mengetahui dan pernah melihat adanya perjanjian Kerjasama Pembelian condotel Secara Kolektif, Tertanggal 24 September 2012. Bahwa saksi mengetahui adanya surat perjanjian kerja sama antara Tergugat I dengan Tergugat II karena pada waktu itu dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri.SH.Mkn. No.037A/Leg/IX/2012/Rangkap Dua Antara Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan pemesanan 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI.

Bahwa benar cara sistem pembayarannya yang tertuang dalam perjanjian secara angsuran sebanyak 24 kali angsuran sebagaimana tercantum dalam perjanjian Aquo.

Bahwa benar pembayaran Angsuran 39 unit condotel Swiss Belhotel Kuta Bali tersebut oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak lancar dan banyak tunggakan pembayaran angsuran.

Bahwa benar pada awal - awal perjanjian lancar, kemudian pada angsuran ke -3 dan selanjutnya banyak tunggakan Pembayaran tergugat I, mulai terhenti sekitar bulan Januari 2013.

Bahwa saksi pernah mengetahui adanya surat penagihan dari Tergugat II melalui Divisi keuangan kepada Tergugat I.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam putusan-putusannya. Namun demikian, putusan-putusan ini bersifat final dan mengikat. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa benar Tergugat II telah mengirim surat Peringatan ke 1, ke 2 dan ke 3 kepada Tergugat I agar segera melunasi tunggakkannya. Bahwa benar atas surat peringatan yang dikirim oleh Tergugat II kepada Tergugat I, tidak ada tanggapan dari Tergugat I tetapi tidak juga melakukan pembayaran atas angsuran yang tertunggak.

Bahwa benar yang terjadi akibat oleh Tergugat I tidak menanggapi surat peringatan dari Tergugat II terjadi pembatalan atas perjanjian pemesanan 39 unit condotel Swiss Belhotel Kuta Bali.

Bahwa saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Para Penggugat. Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat merupakan konsumen dari Tergugat I dan Para Penggugat berhubungan langsung dengan Tergugat I termasuk segala pembayaran Para Penggugat diterima oleh tergugat I namun saksi tidak mengetahui total pembayarannya.

Bahwa saksi tahu saksi dari Para Penggugat Sdr. Muchamad awaludin adalah Karyawan Tergugat I yaitu Direktur Marketing.

Bahwa saksi pernah di periksa sebagai saksi terkait adanya laporan pidana atas Tergugat I di Polda Metro Jaya dan saksi mengetahui adanya penyitaan dari pihak kepolisian atas sejumlah uang pembayaran Tergugat I.

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu selebihnya yang terjadi di persidangan sebagaimana selengkapny telah termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, demi singkatnya uraian putusan ditunjuk kepada Berita Acara Persidangan termaksud sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan, karenanya dinyatakan sebagai telah cukup termuat dan turut dipertimbangkan dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yaitu gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*), gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), Eksepsi diskualifikasi in person (*gemis aanhoedanigheid*), exceptio dilatoria ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat I, menurut hemat Majelis alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam eksepsinya tersebut telah memasuki pokok perkara, maka dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi yaitu error in persona, gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), obyek barang yang digugat oleh Para Penggugat bukan milik Penggugat (*ekseptio domini*);

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II telah memasuki mated pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat II tersebut sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah bahwa pada tanggal 24 September 2012 Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perjanjian kerja sama pembelian condominium secara kolektif yaitu condotel swiss bel hotel Kuta-Bali yang terletak di Jalan Kubu Anyar No. 31 Kuta -Bali, kemudian Tergugat I memasarkan 39 (tiga puluh sembilan) unit condotel tersebut dan Para Penggugat tertarik untuk membeli condotel tersebut dan melakukan surat pemesanan unit dan perjanjian kerjasama dengan Tergugat I sebagai syarat pembelian condotel tersebut, Para Penggugat telah melunasi seluruh biaya-biaya yang disepakati atas pembelian unit condotel tersebut, Tergugat I menjanjikan Para Penggugat akan melakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Tergugat II selambat-lambatnya 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pemesanan ditanda tangani dan Tergugat I juga menjanjikan akan memberikan keuntungan 2 % dari pembayaran keras bersih dan meskipun Para Penggugat telah melunasi pembelian unit Condotel tersebut namun Tergugat I dan Tergugat II belum juga memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan isi surat pemesanan unit dan syarat-syarat ketentuan-ketentuan pembelian unit Condotel Swiss Bel Hotel Kuta-Bali tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengakui adanya perjanjian kerjasama antara Para Penggugat dan Tergugat I tetapi masa berlakunya belum berakhir sehingga dengan demikian Tergugat I tidak melakukan wanprestasi dan Tergugat I menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I tidak mau melakukan PPJB dengan Para Penggugat, Para Penggugat tidak dapat

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam putusan-putusannya, namun demikian, kami tidak dapat menjamin keakuratan 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

melakukan PPJB bukanlah karena kesalahan atau Wanprestasi Tergugat I tetapi karena ketidak mampuan dari Tergugat II yang melakukan PPJB, Keputusan mengenai PPJB adalah mumi Keputusan dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat II pada pokoknya menolak dalil-dalil Para Penggugat yaitu Tergugat II tidak melakukan wanprestasi karena antara Para Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan pada pokoknya ditolak oleh Para Tergugat, maka yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah apakah Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi atau tidak kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana tertuang dalam tentang duduknya perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana tertuang pula dalam tentang duduknya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II sebagai Developer dari Condotel Swiss Belhotel Kuta-Bali yang terletak di Jalan Kubu Anyer No. 31 Kuta-Bali, mengadakan Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel secara kolektif tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH, MKn dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa didalam perjanjian tersebut disepakati bahwa Tergugat II tidak terlibat dan tidak bertanggung jawab atas segala paket promosi dan benefit khusus yang ditawarkan oleh pihak Tergugat I kepada pihak ketiga selaku Calon Pembeli / Pemesan, Tergugat I bertanggung jawab atas seluruh transaksi penjualan unit kepada pihak ketiga selaku pembeli / pemesan sesuai metode dan skema pembayaran dan benefit yang ditentukan oleh Tergugat I, Apabila adanya complain dari pihak ketiga / calon pembeli akibat pemasaran yang tidak sesuai dengan Tergugat II maka menjadi tanggung jawab Tergugat I untuk menyelesaikan complain atau tuntutan tersebut, apabila adanya biaya yang harus dikeluarkan sebagai akibat complain atau tuntutan pihak ketiga / calon pembeli tersebut maka menjadi tanggung jawab pihak Tergugat I sepenuhnya;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang benar, akurat, dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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

Menimbang, bahwa didalam perjanjian kerjasama tersebut juga disepakati bahwa pihak Tergugat I bertanggung jawab atas alokasi pembayaran bertahap dari dana yang telah diterima dari pihak ketiga selaku pembeli / pemesan sampai pelunasan dan membuat perjanjian kerjasama tersendiri dengan calon pembeli / pemesan Condotel Swissbel hotel Kuta-Bali;

Menimbang, bahwa Tergugat I memesan sebanyak 39 (tiga puluh sembilan) unit kepada Tergugat II untuk dijual kembali kepada pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah melakukan pemesanan kepada Tergugat I untuk unit-unit Condotel tersebut dan telah melakukan pembayaran dan telah diterima oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa akan tetapi Tergugat I tidak lancar melakukan pembayaran atas pemesanan ke -39 unit Condotel tersebut kepada Tergugat II sehingga Tergugat II telah membatalkan perjanjian yang telah dibuatnya dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak dapat memenuhi perjanjiannya yang telah dibuat dengan Para Penggugat walaupun Para Penggugat telah membayar pemesanan unit Condotel tersebut, maka kepada Tergugat I dapatlah dinyatakan telah melakukan Wanprestasi kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa akan tetapi terhadap Tergugat II oleh karena tidak ada perjanjian secara langsung dengan Para Penggugat apalagi telah ditentukan dalam perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II bahwa Tergugat I bertanggung jawab atas seluruh transaksi penjualan unit condotel tersebut kepada pihak ketiga selaku pembeli / pemesan , maka tidaklah dapat dinyatakan Tergugat II ikut melakukan Wanprestasi kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 2 dapatlah dikabulkan tetapi hanya terhadap Tergugat I saja ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 menyatakan bahwa surat Pemesanan unit yang didalamnya satu kesatuan dengan syarat-syarat dan ketentuan pembelian unit serta perjanjian kerjasama (Program khusus Condotel Swiss Bell Hotel) antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum, menurut Majelis Hakim berlebihan karena Tergugat I telah dinyatakan melakukan Wanprestasi kepada Para Penggugat, sehingga dengan demikian petitum angka 3 ini sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 dan 5 yaitu agar dinyatakan Surat tertanggal 16 Juni 2014 dengan Nomor: 005/SP-DIR/VI/2014, dan surat tertanggal 11 Juli 2014 dengan Nomor : 083/AAS-SBHK-FIN/VII/14

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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

tidak sah menurut hukum, menurut hemat Majelis Para Penggugat tidak dapat membuktikan kenapa surat-surat tersebut harus dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka oleh karena itu petitum angka 4 dan 5 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak melunasi pembayaran kepada Tergugat II, maka petitum angka 6 agar dihukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan PPJB dengan Para Penggugat tidaklah dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 tidak disebutkan berapa sisa keuntungan yang dituntut oleh Para Penggugat sehingga petitum angka 7 menjadi tidak jelas, maka haruslah tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I, maka pembayaran yang telah diterima oleh Tergugat I harus dikembalikan kepada Para Penggugat seluruhnya berjumlah Rp. 11.630.110.331,- (sebelas milyar enam ratus tiga puluh juta seratus sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Para Penggugat tentang kerugian immaterial sesuai dengan petitum angka 8 b karena tidak berdasar hukum maka harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan dalam perkara ini, maka petitum angka 9 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa yang dikabulkan oleh Majelis mengenai pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan tentang uang paksa dalam petitum angka 10 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 mengenai Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat verzet, banding maupun Kasasi tidak berdasarkan hukum, maka haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 12 karena tuntutan untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam praktek peradilan ditujukan kepada Turut

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat, tepat, dan akuratitas 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

Tergugat, maka oleh karena itu petitum angka 12 haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena yang dinyatakan melakukan Wanprestasi hanyalah Tergugat I maka Tergugat I berada pada pihak yang kalah, maka dihukum membayar biaya perkara, sehingga petitum angka 13 dapat untuk dikabulkan tetapi khusus ditujukan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka 1 Para Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, sebagian lainnya dinyatakan tidak dapat diterima dan ditolak;

Memperhatikan pasal Undang-undang serta ketentuan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuksebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat;
3. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 11.630.110.331,- (sebelas milyar enam ratus tiga puluh juta seratus sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah);
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dirancang sejumlah Rp. 716.000.- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah).
5. Menyatakan tidak dapat diterima petitum angka 3, 7, 12 ;
6. Menolak gugatan Para Penggugat untukselebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Rabu tanggal 21 Januari 2015 oleh kami I KETUT TIRTA, SH.MH. sebagai Hakim Ketua, SUYADI, SH. dan AMAT KHUSAERI, SH.MHum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 511/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 8 September 2014 Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 10 September 2015 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini dalam setiap putusan yang diterbitkan. 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

para hakim Anggota tersebut, dibantu FERRYANTO ZAGOTO, SH.MH. Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II;

HAKIM ANGGOTA

1. SUYADI, SH

2. AMAT KHUSAERI, SH., MH

HAKIM KETUA MAJELIS



1. KETUT TIRTA, SH..MH

PANITERA PENGGANTI

FERRYANTO

ZAGOTO,

Biaya - biaya :

ATK	Rp. 75.000,-
Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
Panggilan	Rp. 605.000,-
Jumlah	Rp. 716.000,-

h

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang akurat dan terkini, 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)