



**PUTUSAN**  
**Nomor 64 /Pdt.G/2020/PN Mtr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**TANG SAY TJU**, Alamat Jalan Kramat Kwitang I B Rt.004 Rw.007 Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen Kotamadya Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Andi Syafrullah Alamsyah, S.H., MKn, Subaer Ahmad Daud, S.H., Advokat dari kantor Hukum "Minority Law Firm" beralamat di Bellagio Boutique Mall UG 05, Kawasan Mega Kuningan Barat Kv.E4 No.3 Kuningan Timur Setiabudi Jakarta 12950, berdasarkan surat kuasa khusus No.026/SK/MLF/III/2020 tertanggal 4 Maret 2020, yang telah di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dibawah register No.197/SK.PDT/2020/PN.MTR tertanggal 12 Maret 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

L a w a n :

**PT ANEMA VILLAS & HOTELS**, beralamat di Pantai Sire, Sigar Penjalin, Tanjung Kabupaten Lombok Utara Propinsi Nusa Tenggara Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

**PT ANEMA MANAGEMENT**, beralamat di Pantai Sire, Sigar Penjalin, Tanjung Kabupaten Lombok Utara Propinsi Nusa Tenggara Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

Untuk selanjutnya Para Tergugat tersebut memberikan kuasa kepada Fauzi Yoyok, S.H., Akhmad Suhaedi, S.H., Mawardi, S.H.I., M.H., Suhendra Haryadi, S.Sy, Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat Fauzi Yoyok, SH.&Associates, yang berkedudukan di Jalan Angklung Raya No.1 Karang Bedil Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, berdasarkan surat kuasa khusus No.021/SK/Pdt/FYA/IV/2020 tanggal 3

Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2020, yang telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dibawah register No.231/SK.PDT/20/PN.MTR tanggal 6 April 2020.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat surat gugatan tanggal 12 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 12 Maret 2020 dalam Register Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

### I. DALAM POSITA

1. Bahwa pada tanggal 22-01-2014, PENGGUGAT telah mengisi dan menandatangani Formulir Konfirmasi Pemesanan Unit Apartemen atau Kondominium (*selanjutnya disebut **Unit Kondotel atau Kondominium Hotel***) Nomor 0302 pada Proyek Anemalou Villa & Condotel yang dijual oleh **TERGUGAT I** sebagai perusahaan Pengembang atau Developer, sebagai tanda persetujuan awal PENGGUGAT membeli 1 (satu) Unit Kondotel tipe/unit **Residence First Floor** dengan harga jual **Rp. 864.000.000,- (Delapan Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah)** dengan pembayaran tanda jadi atau Booking Fee sebesar Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) beserta Deposit sebesar 30 % (tigapuluh persen) senilai Rp. 239.000.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) selanjutnya angsuran dibayar bertahap selama 22 (dua puluh dua) kali atau senilai Rp. 25.200.000,- (dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) setiap bulan, yang dimulai dari Bulan Maret 2015 sampai dengan Bulan Februari 8 Desember 2016. (*Bukti P-1*);
2. Bahwa pembayaran terakhir atau pelunasan atas pembelian unit kondotel oleh PENGGUGAT telah diselesaikan berdasarkan kwitansi tertanggal 7 Desember 2016 dengan keterangan untuk pembelian unit **D-10 Deluxe Ocean Family** (*Bukti P-2*). dengan telah selesainya segala kewajiban pembayaran oleh PENGGUGAT maka telah sah secara hukum Hak Kepemilikan atas satuan unit kondotel sudah beralih ke PENGGUGAT, namun hal itu belum terlaksana karena menunggu proses

Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



- penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan proses balik nama Sertifikat kepemilikan atas satuan Unit Kondotel;
3. Bahwa pada tanggal 4 Februari 2016 PENGGUGAT selaku Pihak Kedua dan TERGUGAT I selaku Pihak Pertama menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor AVH.PPJB/02/2016, dimana objek Perjanjian dalam Pasal 2 PPJB adalah pembelian Unit **Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi**, seluas 37 M2 (meter persegi) Nomor Sertifikat 23.10.02.05.3.00019 dan secara umum PPJB mengatur mengenai hak dan kewajiban dari Para Pihak (PENGGUGAT dan TERGUGAT I) dalam proses pembangunan Kondotel yang dilakukan TERGUGAT I dan PENGGUGAT mengangsur pembeliannya hingga Para Pihak selanjutnya dapat bersama sama menandatangani Akta Jual Beli (*selanjutnya disebut **AJB***) di hadapan PPAT berikut proses balik nama Sertifikat kepemilikan atas satuan unit kondominium. Di dalam PPJB ini juga mengatur tata cara penyerahan unit bilamana telah selesai dibangun oleh TERGUGAT I dan PENGGUGAT juga telah menyelesaikan segala kewajiban pembayaran yang harus diselesaikannya hingga penandatanganan Berita Acara Serah Terima (*selanjutnya disebut **BAST***) (*Vide* Pasal 6 ayat 1 PPJB). Di dalam PPJB itu juga mengatur jika terjadi keadaan kahar atau *force majeure* (*Vide* Pasal 12 PPJB) (*Bukti P-3*);
  4. Bahwa dari keterangan pembelian atas unit Kondotel oleh PENGGUGAT pada butir 3 di atas, terdapat perbedaan nama atas unit tersebut atau ada 3 (tiga) jenis nama unit sementara PENGGUGAT hanya membeli 1 (satu) unit bukan 3 (tiga), ketiga nama unit tersebut adalah **Resident First Floor, Deluxe Ocean Family** dan **Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi**. Dari ketiga nama unit yang menurut PENGGUGAT berbeda apakah menurut TERGUGAT I, ketiganya sama atau berbeda karena jika berbeda maka tentunya unit kondotel yang dibeli PENGGUGAT diduga telah dipindah-pindahkan kamarnya dengan sengaja oleh PARA TERGUGAT karena awalnya PENGGUGAT memesan unit *Resident First Floor* sesuai surat pemesanan atau bukti P-1 dalam gugatan *aquo* dan jika betul pemindahan jenis unit betul terjadi, pemindahan unit tersebut sama sekali tidak ada pemberitahuan kepada PENGGUGAT;
  5. Bahwa setelah PENGGUGAT telah menyelesaikan kewajiban pembayaran pembelian unit kondotel, ternyata TERGUGAT I tidak pernah sekalipun menyampaikan surat pemberitahuan kepada PENGGUGAT yang menerangkan tentang jadwal penandatanganan "BAST" padahal hal

Halaman 3 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



tersebut merupakan kewajiban TERGUGAT I untuk menjadwalkannya sebagaimana telah disepakati oleh TERGUGAT I dan PENGGUGAT pada Pasal 6 ayat 1 PPJB. Dari perbuatan TERGUGAT I tersebut maka perbuatan TERGUGAT dapat dikategorikan sebagai tindakan **wanprestasi** karena **telah dengan sengaja melanggar perjanjian yang telah disepakatinya dengan PENGGUGAT yaitu tidak pernah menyerahkan unit kondotel yang telah dilunasi atau telah menjadi hak milik PENGGUGAT ke dalam BAST**;

6. Bahwa disamping belum pernah adanya penjadwalan penyerahan unit kondotel atau penandatanganan BAST, TERGUGAT I juga belum pernah sekalipun mengurus AJB padahal PENGGUGAT telah melunasi seluruh pembayaran pembelian satuan Unit Kondotel. Tindakan TERGUGAT I yang tidak pernah menempuh proses AJB terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah tindakan yang termasuk tindakan **wanprestasi** karena telah **melanggar Pasal 9 PPJB mengenai Akta Jual Beli**, dimana ayat 1 yang menerangkan bahwa “**PARA PIHAK sepakat bahwa PARA PIHAK akan segera melangsungkan dan menandatangani AJB atas Kondotel di hadapan PPAT, dengan syarat dan ketentuan** sebagai berikut:

- a. *Kondotel telah berdiri sebagaimana dimaksud pada pasal 5, perjanjian ini*
- b. **PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh Total Harga Kondotel, pajak-pajak, denda (apabila ada), dan biaya-biaya lain yang sewajarnya ditanggung oleh PIHAK KEDUA, dan**
- c. ...
- d. ...”

7. Bahwa disamping belum terlaksananya kewajiban TERGUGAT I sebagaimana dimaksud pada butir 5 dan 6 diatas, TERGUGAT I “menyerahkan” pengelolaan kepemilikan unit Kondotel milik PENGGUGAT I yang belum resmi diserahkan ke afiliasi perusahaan TERGUGAT I untuk dikelola dengan sistem manajemen hotel yakni TERGUGAT II selaku perusahaan manajemen yang nantinya akan mengelola Unit Kondotel yang telah dibeli PENGGUGAT untuk dioperasikan dan dikelola dengan sistem manajemen hotel dengan nama Anema Resort, Gili-Sire Lombok dan menyewakannya kepada masyarakat layaknya hotel pada umumnya. Perjanjian pengelolaan manajemen hotel antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II dituangkan dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel



(selanjutnya disebut PPK) yang ditandatangani pada tanggal 4 Februari 2016 (*Bukti P-4*). Perjanjian ini mengatur segala hak dan kewajiban PENGUGAT dan TERGUGAT II yang berkaitan dengan pengelolaan manajemen hotel termasuk hak yang wajib diperoleh PENGUGAT selaku pemilik hak atas satuan Unit yang dikelola oleh TERGUGAT II yaitu hasil keuntungan yang wajib diberikan TERGUGAT II selama pengelolaan sebesar 8 % (delapan persen) pertahun dalam masa 2 (dua) tahun masa pengelolaan (*Vide* Pasal 3 ayat 3 PPK);

8. Bahwa hak yang seharusnya diterima oleh PENGUGAT dimana merupakan suatu kewajiban TERGUGAT II untuk menunaikannya yakni hak PENGUGAT untuk memperoleh hasil keuntungan sebesar 8 % (delapan persen) pertahun dalam masa 2 (dua) tahun masa pengelolaan atau dari masa pengelolaan tanggal 1 Agustus 2017 sampai 31 Juli 2018, ternyata tidak pernah diperoleh PENGUGAT. Tindakan TERGUGAT II yang dengan sengaja tidak memberikan hasil keuntungan tersebut dapat dikategorikan tindakan *wanprestasi* karena telah melanggar Pasal 3 PPK;
9. Bahwa sementara satuan unit kondotel milik PENGUGAT dikelola oleh TERGUGAT II, terjadi kejadian mengakibatkan hancurnya bangunan unit kondotel akibat bencana alam yakni gempa bumi yang terjadi pada tanggal 5 Agustus 2018, dimana kejadian tersebut dikategorikan sebagai Keadaan Kahar (*Force Majeure*) sebagaimana diatur dalam Pasal 12 PPJB. yaitu adalah “ ...peristiwa dan hal-hal yang terjadi di luar batas kemampuan PARA PIHAK untuk mengatasinya dan bukan merupakan peristiwa atau hal-hal yang disebabkan oleh kesengajaan dan/atau kelalaian PARA PIHAK seperti bencana alam, huru-hara, kebakaran, banjir, ledakan, perang, sabotase, pemberontakan masyarakat, epidemi, pemogokan massal, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lainnya yang secara langsung dapat mengganggu atau mengakibatkan tidak terlaksananya Perjanjian ini”. Mengenai resminya pemberitahuan telah terjadinya Keadaan Kahar tersebut dari pihak yang mengalami kepada pihak lainnya adalah 14 (empat belas) hari terhitung sejak terjadinya Keadaan Kahar, diatur dalam Pasal 12 ayat 2, sedangkan mengenai tanggung jawab apabila Keadaan Kahar tersebut tidak atau lalai disampaikan dari pihak yang mengalami kepada pihak lainnya sehingga yang lalai menyampaikan harus bertanggung jawab atas Keadaan Kahar tersebut karena Keadaan Kahar dianggap tidak ada, diatur dalam Pasal 12 ayat 3 dan menyangkut segala



kerugian yang diderita dari pihak yang mengalami Keadaan Kahar tidak dapat dituntut kepada pihak lain termasuk musyawarah untuk mencari mufakat atas kerugian tersebut diatur dalam Pasal 12 ayat 4;

10. Bahwa pemberitahuan resmi dari TERGUGAT II tentang adanya bencana alam gempa bumi diterima PENGGUGAT pada tanggal 19 Oktober 2018 melalui Surat Elektronik (*Email*) berupa Surat Pernyataan (*Statement Letter*) No. 002/SL.ARGL/2018 (*Bukti P-5*) atau **telah lewat 14 (empat belas) hari dari kejadian gempa bumi tanggal 5 Agustus 2018**. Dengan keterlambatan pemberitahuan ini maka PARA TERGUGAT telah lalai dalam memberitahukan Keadaan Kahar sebagaimana yang diatur dalam Pasal 12 ayat 2 PPJB sehingga berakibat PARA TERGUGAT juga terikat dan patuh untuk menaati Pasal 12 ayat 3 yaitu PARA TERGUGAT bertanggung jawab untuk membiayai dan membangun kembali unit kondotel milik PENGGUGAT atas akibat Keadaan Kahar atau gempa bumi tersebut;
11. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT sebagaimana dimaksud di atas, jelas merupakan tindakan *wanprestasi* karena terlambat atau lalai dalam memberitahukan telah terjadinya gempa bumi kepada PENGGUGAT sehingga PARA TERGUGAT wajib untuk membiayai sepenuhnya dan membangun kembali bangunan unit milik PENGGUGAT akibat gempa bumi, namun hal yang sangat mengecewakan bagi PENGGUGAT bahwa di dalam Surat Pernyataan yang dikirimkan tersebut bukan hanya terlambat memberitahukan tentang telah terjadinya gempa bumi tapi justru PENGGUGAT diminta untuk menanggung atau membiayai segala kerusakan akibat gempa bumi tersebut dengan perincian Rp. 706.649.109,- (tujuh ratus enam juta enam ratus empat puluh sembilan ribu seratus sembilan rupiah) dikurangi dari uang yang merupakan hak PENGGUGAT yang harus diterimanya di tahun pertama pengelolaan kondotel oleh TERGUGAT II yang diistilahkan *Return Of Investments (ROI)* atau sebesar Rp. 69.000.000,- sehingga PENGGUGAT diminta membiayai kembali segala kerusakan sebesar Rp. 637.529.109 (enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) kali pembayaran atau 3 (tiga) bulan mulai dari tanggal 5 November 2018 sampai dengan 5 Januari 2019 atau sebulan Rp. 212.509.703,- (dua ratus dua belas juta lima ratus sembilan ribu tujuh ratus tiga rupiah);
12. Bahwa atas adanya Surat Pernyataan tersebut, PENGGUGAT menyatakan tidak dapat menerimanya dengan alasan karena bagaimana mungkin

Halaman 6 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



PENGGUGAT mau membangun kembali unit miliknya yang rusak sementara TERGUGAT I belum pernah sama sekali melaksanakan serah terima unit secara resmi yang ke dalam BAST atau sekarang ini masih dalam penguasaan fisik PARA TERGUGAT dan belum pernah mengundang PENGGUGAT untuk bersama-sama menghadap ke PPAT membuat AJB untuk selanjutnya menempuh proses Balik Nama Sertifikat atas satuan unit kondotel ke atas nama PEGGUGAT, sebagaimana dimaksud pada butir 5 dan butir 6 di atas;

13. Bahwa karena PENGGUGAT belum menyetujui atau tidak dapat menerima isi Surat Pernyataan sebagaimana butir 12 di atas, TERGUGAT II kembali mengirimkan Surat Pernyataan (statement letter) No. 002/SL.ARGL/2018 tertanggal 06 Desember 2018 (*Bukti P-8*) melalui email PENGGUGAT yang isinya kurang lebih sama dengan surat pernyataan pertama tertanggal 19 Oktober 2018, namun lebih menekankan atau mempertegas bahwa:

- a. TERGUGAT II atau menyebut nama dirinya Anema Resort Gili Lombok tidak bertanggung jawab atas kasus Keadaan Kahar (Bencana Alam);
- b. Memberikan 2 (pilihan), Pertama: membayar biaya pembangunan sejumlah Rp. 637.529.109 (*enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh Sembilan ribu seratus Sembilan rupiah*) dan jika tidak bersedia maka segala PENGGUGAT akan kehilangan segala investasi yang telah dikeluarkan, dikurangi ROI yang belum dibayarkan sebesar Rp. 69.120.000,- (*enam puluh Sembilan juta seratus dua puluh ribu rupiah*). Pilihan Kedua: Jika PENGGUGAT ingin membiayai pembangunan namun tidak mempunyai dana sebesar Rp. 637.529.109 (*enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh Sembilan ribu seratus Sembilan rupiah*) maka TERGUGAT I dapat memberikan pinjaman dengan Bunga pertahun 9.5% (*Sembilan koma lima persen*) dan pengembalian pinjaman tersebut didapatkan dari hasil pendapatan pengelolaan unit kondotel milik PENGGUGAT sampai TERGUGAT I menemukan *Break Even* (Balik Modal)

14. Bahwa dari kedua pilihan di butir 13 di atas, PENGGUGAT melalui kami selaku kuasa hukumnya telah mengirimkan Surat nomor 020/MLF-S/II/2020 tertanggal 27 Januari 2020 Perihal Klarifikasi dan Somasi (*Bukti P-6*) kepada TERGUGAT I yang isinya kami selaku kuasa hukum PENGGUGAT sebetulnya ingin mencari solusi yang tentunya tidak terlalu merugikan kedua pihak atas permasalahan hukum yang terjadi pasca

Halaman 7 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



gempa bumi karena menyadari bahwa gempa bumi adalah kejadian yang mendatangkan kerugian bagi kedua belah pihak yang tidak sedikit, namun permintaan kami sama sekali tidak ada tanggapan hingga diajukannya gugatan *aquo*;

15. Bahwa sebelum menentukan apakah serangkaian tindakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan *wanprestasi*, terlebih dahulu dipahami pengertian *wanprestasi* adalah “*sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian*”. Menurut J Satrio: “*Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya*”. Mengutip dari Yahya Harahap : “*Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. perjanjian yang dibuat tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Karena berlaku sebagai undang-undang, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak untuk menaatinya, hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara. Bentuk-bentuk daripada *wanprestasi* pada umumnya adalah sebagai berikut:*

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
- d. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

16. Bahwa Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya *wanprestasi* bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan *wanprestasi*, ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya *wanprestasi* tersebut, serta bunga. Apabila telah terjadi *wanprestasi* maka langkah yang dapat diambil adalah melakukan somasi/teguran atas tindakan ingkar janji tersebut, hal ini bermanfaat untuk mengingatkan pihak yang telah *wanprestasi* terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian.

## PARA TERGUGAT JELAS JELAS TELAH MELAKUKAN TINDAKAN WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT

Halaman 8 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



17. Bahwa jika dihubungkan antara butir 15 dan 16 di atas dengan tindakan apa saja yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang termasuk wanprestasi, maka dapat dikualifikasi sebagai berikut:

- a. TERGUGAT I tidak pernah menjadwalkan penyerahan unit kondotel yang telah dilunasi oleh PENGGUGAT ke dalam Berita Acara Serah Terima (*wanprestasi* atas Pasal 6 ayat 1 PPJB)
- b. TERGUGAT I tidak pernah menjadwalkan atau mengundang PENGGUGAT untuk bersama-sama menghadap ke PPAT untuk memproses Akta Jual Beli unit kondotel dari TERGUGAT I ke PENGGUGAT yang secara otomatis proses Balik Nama dan pengsertifikatan juga tidak dilaksanakan padahal PENGGUGAT telah melunasi seluruh total harga kondotel dan biaya-biaya lain yang kemungkinan ada. Perbuatan *aquo* adalah *wanprestasi* atas Pasal 9 ayat 1;
- c. TERGUGAT II belum memberikan penghasilan tetap sebesar 8% (delapan persen) pertahun kepada PENGGUGAT selama masa pengelolaan hingga terjadinya gempa bumi tanggal 5 Agustus 2018 atau dimulai dari tanggal 1 Agustus 2017 hingga 31 Juli 2018 (Vide Pasal 5 ayat 3 sub a) perbuatan TERGUGAT II ini adalah *wanprestasi* atas Pasal 3 ayat 3 *Juncto* Pasal 5 ayat 3 sub a dan c Perjanjian Pengelolaan Kondotel;
- d. PARA TERGUGAT telah lalai atau terlambat memberikan pemberitahuan resmi mengenai telah terjadinya gempa bumi kepada PENGGUGAT atau lebih dari 14 (empat) hari dari kejadian gempa bumi tanggal 5 Agustus 2018 atau pemberitahuan resmi baru ada tanggal 19 Oktober 2018 melalui Surat Pernyataan. Perbuatan ini adalah *wanprestasi* atas Pasal 12 ayat 2 PPJB.

18. Bahwa atas wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, PENGGUGAT mengalami kerugian nyata sebesar :

- a. Rp. 864.000.000,- (delapan ratus enam puluh empat juta rupiah) atau total nilai pembelian unit kondotel;
- b. Rp. 69.120.000,- (enam puluh Sembilan juta seratus dua puluh ribu rupiah) atau ROI yang diakui sendiri oleh TERGUGAT II belum dibayarkan;

Total Kerugian nyata Rp. 864.000.000,- ditambah Rp. 69.120.000,- adalah sebesar =

**Rp. 933.120.000,- (Sembilan ratus tiga puluh tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Ditambah penghasilan tetap 8% (delapan persen) pertahun dalam masa pengelolaan selama setahun dari tanggal 1 Agustus 2017 sampai 31 Juli 2018 dan potensi kerugian sampai tahun berjalan dan/atau sampai putusan berkekuatan hukum tetap.

19. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon: agar **Ketua Pengadilan Negeri Mataram Klas 1A menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;**

20. Bahwa, berdasarkan pasal 1239 KUHPerdara, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT **mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) : sebidang tanah yang terletak di Jalan Pantai Sire yang dikenal sebagai *Anema Resort & Villas*, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat milik PARA TERGUGAT;**

## MOHON PUTUSAN PROVISI

21. Bahwa karena di atas tanah *Anemalou Villa & Condotel* yang terletak di Jalan Pantai Sire, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat, terdapat satuan unit kondotel milik PENGGUGAT yang saat ini dikelola dengan sistem manajemen hotel oleh TERGUGAT II dan menurut isi Surat Pernyataan dari PARA TERGUGAT sebagaimana butir 12 dan 15 di atas, jika PENGGUGAT tidak bersedia membiayai pembangunan kembali (*Rebuild*) satuan unit yang hancur akibat gempa bumi, PENGGUGAT akan kehilangan segala investasinya, MAKA dalam gugatan *aquo* **PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram 1A agar memberikan PUTUSAN PROVISI untuk menghentikan sementara kegiatan operasional yang memberikan keuntungan ekonomi atas pengelolaan satuan unit milik PENGGUGAT pada proyek *Anemalou Villa & Condotel* terletak di Jalan Pantai Sire, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat, hingga adanya putusan yang telah berkekuatan hukum atas gugatan *aquo*;**

22. Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet ;

Halaman 10 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Klas 1A untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar PARA TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Mataram Klas 1A agar berkenan untuk memutuskan:

## II. DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan *wanprestasi* terhadap PENGGUGAT;
  3. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengembalikan kerugian nyata PENGGUGAT sebesar Rp. 933.120.000,- (*Sembilan ratus tiga puluh tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah*) ditambah penghasilan tetap sebesar 8% (delapan persen) selama setahun dari tanggal 1 Agustus 2017 sampai 31 Juli 2018 dan potensi kerugian sampai tahun berjalan dan/atau sampai putusan berkekuatan hukum tetap;
  4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah yang dikenal dengan nama *Anema Resort & Villas*, terletak di Jalan Pantai Sire, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat milik PARA TERGUGAT yang diletakan atas nama TERGUGAT I;
  5. Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan PENGGUGAT;
  6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
  7. Mebebankan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;
  8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
- Atau** apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram Klas 1A yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat datang menghadap kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Catur Bayu Sulistiyo, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Mei 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

Bahwa setelah membaca, menganalisa serta mencermati uraian posita, dasar hukum serta substansi materi gugatan Penggugat, maka Para Tergugat meyakini gugatan A quo terdapat kekeliruan dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat A quo **Kabur/Tidak Jelas (Obscure libel)** dengan alasan sebagaimana tertuang dalam poin-point sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung ambiguitas, dimana dalam gugatan Penggugat mencampur adukan hubungan hukum baik antara hubungan hukum Tergugat I dengan Penggugat maupun hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II.

Hal mana tercermin dalam gugatan Penggugat, dimana disatu sisi gugatan Penggugat mendalilkan tindakan Wanprestasi Tergugat I dalam hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) N0 : AVH.PPJB/02/2016. Yang telah dianggap berakhir, dan disisi lain Penggugat juga mendalilkan tindakan Wanprestasi Tergugat II dalam hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II, juga dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli) N0: AVH.PPJB/02/2016, Padahal hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II terjadi atau lahir karena Perjanjian Pengelolaan Kondotel, yang telah ditandatangani oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat II / PT. ANEMA MANAGEMENT). (vide tentang Pemberitahuan gempa ).

*Halaman 12 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr*



- Kerancuan hubungan hukum dalam gugatan Penggugat menimbulkan kekaburan atas tindakan-tindakan hukum bagi para pihak, yang berimplikasi pada kabur dan tidak jelasnya dalam gugatan Penggugat;
2. Bahwa keambiguan gugatan Penggugat selanjutnya adalah tentang obyek perjanjian baik dalam  
(Perjanjian Pengikatan Jual Beli) N0: AVH.PPJB/02/2016, maupun dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel. Bahwa mencermati gugatan Penggugat poin 1, 2, dan 3, dimana seolah-olah Penggugat tidak mengetahui kondotel mana yang Penggugat miliki padahal Penggugat mengakui menandatangani (Perjanjian pengikatan jual Beli) N0: AVH.PPJB/02/2016, maupun dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel, dimana sangat jelas tertulis unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, yang telah dimiliki oleh Penggugat dan diserahkan terimakan kepada Tergugat II / PT. ANEMA MANAGEMENT, melalui Perjanjian Pengelolaan Kondotel;
  3. Bahwa ketidak konsistenan gugatan Penggugat tercermin pada disatu sisi Penggugat dalam gugatannya poin 7, mendalihkan bahwa Tergugat I meyerahkan unit Kondotel milik Penggugat kepada Tergugat II untuk dikelola dengan sistem manajemen hotel ...dst, Padahal disisi lain Penggugat mengakui menandatangani Perjanjian Pengelolaan Kondotel dengan Tergugat II / PT. ANEMA MANAGEMENT bahkan dalam gugatan a quo Penggugat juga menggugat penghasilan/keuntungan Penggugat sebesar 8% (delapan persen) per tahun, yang mengacu pada hubungan hukum antara penggugat dengan Tergugat II/ PT. ANEMA MANAGEMENT, berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Kondotel.  
Ketidak kosistenan gugatan Penggugat berimplikasi pada kabur dan tidak jelasnya gugatan Penggugat perkara a quo.

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi Para Tergugat tersebut di atas, telah nampak nyata dalam gugatan Penggugat terurai secara tidak lengkap dan saling bertolak belakang atau dengan kata lain gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), maka terhadap gugatan Penggugat tersebut patut secara hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

## **DALAM POKOK PERKARA.**

### **I. Dalam Konvensi**

Halaman 13 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



1. Bahwa apa yang Para Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Para Tergugat
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 1, adalah benar Penggugat telah memesan 1 unit kondotel pada proyek Anemalou Villa & condotel yang dijual oleh Tergugat I.

Bahwa unit dimaksud bukanlah seperti yang tertera dalam gugatan Penggugat poin 1 yaitu 1 unit kondotel tipe/unit Residence First Floor.namun yang benar adalah sesuai PPJB (Peranjan Pengikatan Jual Beli) N0: AVH.PPJB/02/2016, yaitu unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, dengan harga sebesar Rp. 864.000.000,- (Delapan Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah).

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 2 adalah benar Penggugat telah menyelesaikan Pelunasan Pembayaran, unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, sesuai PPJB (Peranjan Pengikatan Jual Beli) N0: AVH.PPJB/02/2016, **bukan** sesuai yang tertera dalam kwitansi yaitu Deluxe Ocean family seperti yang didalilkan penggugat, karena telah dijelaskan secara lisan telah terjadi kekeliruan penulisan pada kwitansi, dan kedua belah pihak sama-sama telah memahami.

Bahwa dengan telah selesainya penggugat melakukan Pembayaran tertanggal 7 Desember 2016, tidaklah pernah dipungkiri oleh Tergugat I

Bahwa 1 unit kondotel Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi adalah sah secara hukum menjadi milik Penggugat.

5. Bahwa dalil penggugat poin 3 adalah tidak seluruhnya benar, dan agar tidak terjadi kekeliruan memahami proses hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I terkait dengan Pembelian 1 unit kondotel pada proyek Anemalou Villa & Condotel maka Tergugat I menguraikan Penjelasan sebagai berikut ;

- Bahwa benar Penggugat memesan 1 unit kondotel pada proyek Anemalou Villa & condotel yang dijual oleh Tergugat I.

Bahwa 1 unit dimaksud adalah Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, dengan harga sebesar Rp. 864.000.000,- ( Delapan Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah ), tertera pada PPJB (Peranjan Pengikatan Jual Beli) N0: AVH.PPJB/02/2016, yang ditanda tangani



kedua belah pihak. Pada tanggal 04 Februari 2016. Dimana dalam PPJB mengatur hak dan kewajiban para pihak, termasuk pengaturan tentang Penandatanganan Akta Jual Beli, Berita Acara serah terima, keadaan kahar atau force majeure dan hal-hal yang menyangkut berakhirnya Perjanjian Perikatan Jual Beli a quo.

- Bahwa pada tanggal 7 Desember 2016, Penggugat menyelesaikan pembayaran atas pembelian 1 unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi.
  - Bahwa baik sebelum Penggugat melakukan pelunasan pembayaran, namun Tergugat I, terus berusaha untuk memenuhi apa yang tertuang dalam PPJB.
  - Bahwa oleh karena Penggugat dengan Para Tergugat telah saling percaya, maka Penandatanganan Perjanjian Pengelolaan Kondotel dilakukan pada tanggal 4 Februari 2016, dengan mempertimbangkan efisiensi waktu dan tujuan awal Penggugat membeli kondotel guna melakukan investasi pada perusahaan (PT. ANEMA MANAGEMENT) yang memang sejak awal telah dipersiapkan untuk kebutuhan investasi tersebut (Tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel).
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 4 adalah pada pokoknya dalil tentang kebingungan Penggugat yang telah terjawab pada poin 3 dan poin 4 jawaban Para Tergugat.

Bahwa benar Penggugat telah memesan 1 unit kondotel pada proyek Anemalou Villa & Condotel yang dijual oleh Tergugat I.

Bahwa unit dimaksud bukanlah seperti yang tertera dalam dalil gugatan Penggugat poin 1 dan poin 4 yaitu 1 unit kondotel tipe/unit Residence First Floor namun yang benar adalah sesuai PPJB (Peranjian Pengikatan Jual Beli) N0: AVH.PPJB/02/2016, yaitu 1 unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, dengan harga sebesar Rp. 864.000.000,- (Delapan Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah)

Bahwa terkait dengan kekeliruan pemahaman Penggugat tentang arti Residence First Floor, telah dijelaskan oleh Tergugat I, dimana ada perbedaan penyebutan orang Indonesia dan Eropa terkait penyebutan lantai 1 (satu) dimana di Eropa penyebutan lantai satu berada di lantai 2 dan orang Indonesia mengartikan lantai 1 (satu) adalah lantai dasar.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, kemudian pihak kedua sepakat telah menandatangani PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) N0: AVH.PPJB/02/2016. Dan menyatakan kehendaknya untuk membeli unit

*Halaman 15 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr*



Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi yang tidak mungkin tertukar dengan kamar lain karena telah mempunyai nomor masing-masing. Bahwa oleh karenanya adalah tidak benar dan tidak mempunyai dasar secara hukum apabila Penggugat mendalilkan unit kondotel yang dibeli Penggugat diduga telah dipindah-pindahkan.

7. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya poin 5 adalah tidak benar.

Bahwa setelah Penggugat menyelesaikan Pelunasan Pembayaran, 1 unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi tertanggal 7 Desember 2016, adalah suatu yang tidak merugikan bagi Tergugat I untuk segera memenuhi segala pengurusan, agar penandatanganan Akta jual beli di hadapan Notaris bisa dilakukan. Namun segala pengurusan telah dilakukan oleh Tergugat I untuk bisa terlaksananya AJB dimaksud. Bahwa dalam proses pengurusan untuk mempersiapkan terlaksananya AJB, Tergugat I mengalami banyak kendala-kendala, yang terjadi diluar kehendak Tergugat I atau dapat diartikan secara hukum kendala dimaksud diluar kehendak para pihak. Bahwa Kendala tersebut adalah terletak pada:

- Tidak pernah ada kesingkronan waktu atara para pihak untuk menghadap notaris guna mendapat penjelasan mengenai masalah terkait AJB a quo. Dan hal ini berlangsung sangat lama.
- Bahwa masalah terbesar adalah tidak tersediannya strata title di Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara.
- Oleh karena strata title tidak tersedia maka berimplikasi pada tidak bisa dilakukan proses Akta Jual Beli di Notaris.

Bahwa Terhadap semua masalah/kendala di atas, telah Tergugat I sampaikan kepada Penggugat baik melalui telepon maupun secara langsung.

Bahwa terhadap Penjelasan tentang semua masalah tersebut di atas, Penggugat sangat memahami dan sepakat mengesampingkan apa yang tertuang dalam PPJB terkait dengan hal-hal yang tidak bisa dipenuhi karena diluar kehendak para pihak dan kedua belah pihak, baik Tergugat I dan Penggugat memilih opsi untuk melanjutkan proses pada Perjanjian Pengelolaan Kondotel, yang telah ditandatangani oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat II / PT. ANEMA MANAGEMENT). dengan tetap



berusaha melakukan pengurusan AJB apabila strata title di badan pertanahan telah tersedia.

8. Bahwa oleh karena baik Penggugat maupun sepakat mengesampingkan apa yang tertuang dalam PPJB terkait dengan hal-hal yang tidak bisa dipenuhi karena diluar kehendak para pihak dan kedua belah pihak. Bahwa selanjutnya baik Tergugat I dan Penggugat memilih opsi untuk melanjutkan proses pada Perjanjian Pengelolaan Kondotel, yang sebelumnya telah ditanda tangani para pihak (Penggugat dan Tergugat II / PT. ANEMA MANAGEMENT).

Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II/ PT. ANEMA MANAGEMENT dengan menandatangani Perjanjian Pengelolaan Kondotel, sekaligus mempertegas bahwa proses PPJB (Peranjian Pengikatan Jual Beli) NO: AVH.PPJB/02/2016, telah dianggap berakhir, dimana ke dua belah pihak sepakat mengesampingkan apa yang tertuang dalam PPJB terkait dengan hal-hal yang tidak bisa dipenuhi karena diluar kehendak para pihak. Dan oleh karenanya, tidaklah dapat dikatakan bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan yang termasuk dalam tindakan Wanprestasi karena telah melanggar pasal 6 ayat 1 PPJB tentang serah terima BAST dan pasal 9 PPJB tentang Akta Jual Beli.

9. Bahwa dalil Penggugat pada gugatannya poin 7 adalah dalil yang tidak seluruhnya benar, dimana yang sebenar-benarnya adalah sebagai berikut:

Bahwa seperti yang telah terurai pada Jawaban Para Tergugat sebelumnya baik pada poin 5, 7 dan 8, dianggap digunakan kembali, untuk memperjelas Jawaban Para Tergugat pada poin 9 jawaban ini. Bahwa apabila Penggugat mencermati dengan sangat teliti apa yang tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel, yang sebelumnya telah ditanda tangani para pihak (Penggugat dan Tergugat II / PT. ANEMA MANAGEMENT). Maka tentunya akan sangat memahami segala sesuatu yang menyangkut isi perjanjian tersebut, antara lain:

- a. Pengakuan bahwa 1 unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, dengan harga sebesar Rp. 864.000.000,- ( Delapan Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah ). adalah milik Penggugat.
- b. Bahwa Perjanjian dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II.
- c. Serah terima dari Penggugat ke Tergugat II.

*Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr*



d. Serta segala hak dan kewajiban para pihak yang tertuang dalam Perjanjian (akan dibuktikan pada Pembuktian).

10. Bahwa apa yang Penggugat dalilkan pada point 8, adalah benar sesuai pasal 3 ayat 3 PPK adalah selama 2 (dua) tahun Masa pengelolaan terpadu, pihak pertama (Tergugat II) menjamin penghasilan tetap sebesar 8 % pertahun kepada pihak kedua (Penggugat), memperoleh keuntungan 8% pertahun.....dstnya

Namun tidak benar Tergugat II tidak mau membayar 8 % dari keuntungan sesuai perjanjian Pengelolaan kondotel, karena tepatnya tanggal 29 Juli 2018, Lombok diguncang gempa dengan kekuatan 6,4 SR yang pertama tanggal 29 juli 2018, yang berakibat robohnya beberapa rumah di daerah Sembalun Lombok timur, beberapa rumah di daerah Lombok Utara. Bahwa terhadap bencana alam tersebut, Gubernur NTB menyatakan darurat bencana yang pertama.

Bahwa selanjutnya tepatnya tanggal 5 Agustus 2018, terjadi lagi gempa dengan kekuatan 7,0 SR yang pusat gempanya di Lombok Utara hanya beberapa kilometer dari lokasi Kondotel.

Bahwa terhadap bencana alam gempa tersebut Gubernur NTB telah mengeluarkan Pernyataan Darurat Bencana, lalu disusul lagi dengan gempa berikutnya yang berkekuatan 6.9 sr tertanggal 19 Agustus 2018.

Bahwa akibat gempa tersebut telah menimbulkan kerusakan yang luar biasa dan korban jiwa yang begitu besar, termasuk berdampak pada seluruh kondotel yang dikelola oleh Tergugat II dan tidak terkecuali Kondotel milik Penggugat juga runtuh / rusak berat.

Bahwa 2 ( hari ) hari setelah gempa tanggal 5 Agustus 2018 yang berkekuatan 7,0 SR terjadi, Tergugat II memerintahkan salah satu stafya untuk menginformasikan via email kepada Penggugat, bahwa telah terjadi bencana alam berupa gempa bumi berkekuatan 7,0 SR yang mengakibatkan semua kondotel roboh/hancur/rusak parah, dan perangkat lunak hancur serta jaringan listrik rusak parah dan tidak dapat beroperasi lagi.

Bahwa selama masa darurat bencana baik Tergugat II maupun seluruh karyawan PT. ANEMA MANAGEMENT dirumahkan dan kembali ke keluarga serta tinggal di tenda-tenda pengungsian.

*Halaman 18 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah memasuki fase Rehabilitasi bencana, barulah Tergugat II kembali melakukan klarifikasi secara tertulis melalui email berupa Surat Pernyataan No. 009/SL.ARGL/2018. Tertanggal 19 Oktober kepada Penggugat, yang pada intinya berisi tentang:

- Informasi secara tertulis telah terjadi gempa
  - Bahwa Anema Resort Gili Lombok tidak dapat beroperasi karena bangunan telah runtuh.
  - Pemberitahuan hasil evaluasi guna pembangunan kembali beserta biaya yang harus ditanggung Penggugat sebesar Rp 706.649.109,- dikurangi Return of Investments (ROI) tahun pertama sebesar Rp 69.120.000,- sehingga total biaya yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp. 637.529.109 (Enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh rupiah)
  - Pemberitahuan kepada Penggugat bahwa Tergugat II akan menggunakan Return of Investments (ROI) milik Penggugat di tahun pertama sebesar Rp 69.120.000 yang belum dibayarkan.
  - Penjelasan bahwa biaya yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp. 637.529.109 dalam 3 (tiga) kali Pembayaran yaitu :
    1. Tanggal 5 November 2018 sebesar Rp. 212.509.703
    2. Tanggal 5 Desember 2018 sebesar Rp. 212.509.703
    3. Tanggal 5 Januari 2019 sebesar Rp. 212.509.703
  - Rencana membuka kembali Resort pada tanggal 22 May 2019.
- Bahwa dari uraian penjelasan tersebut di atas, maka adalah tidak beralasan hukum apabila Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat II yang tidak memberi hasil keuntungan kepada Penggugat dikatakan Wanprestasi.

11. Bahwa Tergugat II sebagai mitra usaha dari Penggugat, selama ini telah beritikad baik, dimana walaupun Tergugat II / PT. ANEMA MANAGEMENT tidak tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam PPJB yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat II/PT. ANEMA VILASS & HOTELS namun sebagai mitra usaha Tergugat II telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa 2 (dua) hari setelah gempa yang berkekuatan 7 sr terjadi, Tergugat II memeritahkan salah satu stafnya untuk menginformasikan via e mail kepada penggugat, bahwa telah terjadi bencana alam berupa gempa bumi berkekuatan 7 sr yang mengakibatkan semua

Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



kondotel roboh/hancur/rusak parah, dan perangkat lunak hancur serta jaringan listrik rusak parah dan tidak dapat berporasi lagi.

- Informasi secara tertulis telah terjadi gempa.
- Bahwa Anema Resort Gili Lombok tidak dapat beroperasi karena bangunan telah runtuh.

Bahwa dari uraian tersebut diatas adalah adalah sangat beralasan hukum apabila Tergugat II dinyatakan telah bertindak dengan patut dan benar memberikan informasi gempa bumi 2 ( dua ) hari setelah gempa dan dilanjutkan pemberitahuan via email setelah masa darurat bencana dicabut dan masuk pada fase Rehabilitasi Bencana.

Bahwa Apabila mengacu pada Perjanjian Pengelolaan Kondotel dimana Tergugat II dan Penggugat tunduk pada isi perjanjian tersebut, mengatur tentang "Force Majeure" atau keadaan memaksa berarti keadaan yang terjadi diluar kekuasaan dan kemampuan para pihak untuk mencegahnya, yang mengakibatkan terhentinya atau tertundanya Pelaksanaan Perjanjian ini, serta tidak dapat dituntut kepada salah satu pihak atau para pihak, termasuk namun tidak terbatas pada bencana alam (seperti gempa bumi, banjir, angin topan), wabah penyakit, perang, huru-hara, Pemberontakan, kebakaran, sabotase, pengeboman, aksi terorisme, Pemogokan masal, peraturan atau kebijakan pemerintah yang baru (vide pasal 1 ayat 1 huruf d Perjanjian Pengelolaan Kondotel).

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka adalah tidak patut dan tidak beralasan hukum, Penggugat menyatakan Para Tergugat lalai memberitahukan keadaan kahar kepada Penggugat karena lebih dari 14 (empat belas hari) yang berimplikasi pada para Tergugat bertanggung Jawab untuk membiayai pembangunan kondotel milik Penggugat yang rusak akibat gempa.

Dan berdasarkan hal tersebut di atas, maka tidak beralasan hukum apabila tindakan Para Tergugat yang telah benar secara hukum dapat dikatakan sebagai tindakan Wanprestasi.

Bahwa oleh karena Penggugat menggunakan dalil yang tidak relepan dengan fase pegelolaan kondotel dimana pada fase tersebut Penggugat dan Tergugat II tunduk pada Perjanjian Pengelolaan Kondotel, maka adalah patut apabila dalil gugatan Penggugat poin 9, poin 10, dan poin 11 untuk dikesampingkan.

*Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr*



12. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin 12 adalah tidak benar, dimana yang benar adalah:

Bahwa setelah Tergugat II melakukan klarifikasi secara tertulis melalui email berupa Surat Pernyataan yang pertama tertanggal 19 Oktober 2018, kepada Peggugat, yang pada intinya berisi tentang:

- Informasi secara tertulis telah terjadi gempa
- Bahwa Anema Resort Gili Lombok tidak dapat beroperasi karena bangunan telah runtuh.
- Pemberitahuan hasil evaluasi guna pembangunan kembali beserta biaya yang harus ditanggung Peggugat sebesar Rp 706.649.109,- dikurangi Return of Investments (ROI) tahun pertama sebesar Rp 69.120.000,- sehingga total biaya yang harus dibayar Peggugat sebesar RP. 637.529.109 (Enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh rupiah)
- Pemberitahuan kepada Peggugat bahwa Tergugat II akan menggunakan Return of Investments (ROI) milik Peggugat ditahun pertama sebesar Rp 69.120.000 yang belum dibayarkan.
- Penjelasan bahwa biaya yang harus dibayar Peggugat sebesar RP. 637.529.109 dalam 3 (tiga) kali Pembayaran yaitu :
  1. Tanggal 5 November 2018 sebesar Rp. 212.509.703
  2. Tanggal 5 Desember 2018 sebesar Rp. 212.509.703
  3. Tanggal 5 Januari 2019 sebesar Rp. 212.509.703

- Rencana membuka kembali Resort pada tanggal 22 May 2019.  
Bahwa terhadap surat elektronik yang pertama tersebut di atas, Peggugat tidak pernah menanggapi, hal ini sekaligus mematahkan dalil gugatan Peggugat poin 12.

13. Bahwa oleh karena klarifikasi secara tertulis melalui email berupa Surat Pernyataan yang pertama tertanggal 19 Oktober 2018 tidak ditanggapi Peggugat, maka Tergugat II mengirimkan kembali Surat Pernyataan via email tertanggal 6 Desember 2018, kepada Peggugat yang isinya mempertegas dan memberikan solusi dengan 2 pilihan antara lain :

- Peggugat harus membayar biaya pembangunan kembali kondotel sebesar RP. 637.529.109 (Enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh rupiah) jika tidak maka Peggugat kehilangan investasinya dikurangi ROI yang belum dibayarkan sebesar Rp 69.120.000



- Apabila Penggugat ingin tetap berinvestasi dan membiayai pembangunan kondotel kembali namun tidak mempunyai uang, maka Tergugat II dapat memberi pinjaman dan pengembalian pinjaman dari pendapatan kondotel milik Penggugat sampai Tergugat II balik modal. Bahwa terhadap ke 2 (dua) surat elektronik tersebut di atas, serta 2 (dua) Somasi yang dikirim oleh Tergugat II kepada Penggugat, tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat, barulah pada tanggal 27 Januari 2020, Melalui kuasa hukumnya Penggugat menanggapi dalam bentuk somasi yang pada intinya ;

- Meminta ROI yang belum dibayarkan sebesar Rp 69.120.000
- Menganggap PT. Anema Villas dan hotel lalai memberitahukan keadaan Kahar dan oleh karenanya PT. Anema Villas dan hotel bertanggung jawab mengganti dan membiayai segala kerusakan kondotel akibat gempa bumi.

Bahwa terhadap somasi tersebut di atas dan sesuai dengan dalil gugatan poin 14 Penggugat, jelas membuat Tergugat II kecewa dan belum sempat ditanggapi, malah justru gugatan perkara a quo sudah didaftarkan di Pengadilan Negeri Mataram.

14. Bahwa Terhadap dalil Gugatan Poin 15 dan 16 Penggugat, tidak akan Para Tergugat Tanggapi karena merupakan Pendapat ahli.

15. Bahwa dari uraian yang telah Para Tergugat paparkan pada poin-poin sebelumnya diatas, sangatlah jelas tindakan Para Tergugat, tidak dapat dikatakan Wanprestasi kepada Penggugat, hal mana tindakan tersebut akan Para Tergugat kembali uraikan, sekaligus menanggapi dalil gugatan Penggugat poin 17 sebagai berikut:

**A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT II/ PT. ANEMA VILLAS & HOTELS.**

- Bahwa pada fase ini Penggugat memesan 1 unit kondotel pada proyek Anemalou Villa & Condotel yang dijual oleh Tergugat I. Bahwa 1 unit dimaksud adalah Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, dengan harga sebesar Rp. 864.000.000,- (Delapan Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah), tertera pada PPJB ( Peranjian Pengikatan Jual Beli) NO: AVH.PPJB/02/2016.
- Bahwa pada tanggal 7 Desember 2016, Penggugat menyelesaikan pembayaran atas pembelian 1 unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi.

Halaman 22 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



- Bahwa baik sebelum Penggugat melakukan pelunasan Pembayaran, namun Tergugat I, terus berusaha untuk memenuhi apa yang tertuang dalam PPJB, namun banyak kendala-kendala diluar kehendak Tergugat I atau dapat diartikan secara hukum kendala dimaksud diluar kehendak para pihak antara lain :
  - Tidak pernah ada kesingkronan waktu antara para pihak untuk menghadap notaris guna mendapat penjelasan mengenai kendala-kendala terkait AJB a quo.
  - Bahwa masalah terbesar adalah tidak tersediannya strata title Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok utara karena belum ada perda yang mendukung pada saat itu, dan hal itu berimplikasi pada tidak bisa dilakukan proses Akta Jual Beli dinotaris.
- Bahwa Terhadap semua masalah/ kendala diatas, telah Tergugat I sampaikan kepada Penggugat baik melalui telpon maupun secara langsung.
- Bahwa terhadap Penjelasan tentang semua masalah tersebut di atas, Penggugat sangat memahami dan sepakat mengesampingkan apa yang tertuang dalam PPJB terkait dengan hal-hal yang **tidak bisa dipenuhi karena diluar kehendak para pihak**. Yang terpenting adalah Tujuan dari Peranjan yaitu Pembelian kondotel unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi telah tercapai menjadi milik Penggugat, yang selanjutnya diserahkan Penggugat kepada PT. ANEMA MANAGEMENT untuk dikelola.

**Bahwa dari uraian tersebut diatas sangatlahlah jelas bahwa tindakan Tergugat I tidak dapat dikatakan sebagai Tindakan yang termasuk Wanprestasi, sesuai dengan dalil Penggugat pada poin 17 a dan b.**

#### B. HUBUNGA HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT II/ PT. ANEMA MANAGEMENT.

- Bahwa berdasarkan asas kebebasan berkecukupan kemudian Penggugat dan Tergugat II mengikatka diri dalam suatu Perjanjian yang disebut **Perjanjian Pengelolaan Kondotel**.
- Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat II telah saling percaya, maka Penandatanganan Perjanjian Pengelolaan

Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



Kondotel dilakukan pada tanggal 4 Februari 2016, dengan mempertimbangkan efisiensi waktu dan tujuan awal Penggugat membeli kondotel guna melakukan investasi pada perusahaan (PT. ANEMA MANAGEMENT) yang memang sejak awal telah dipersiapkan untuk kebutuhan investasi tersebut (Tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel).

- Bahwa dalam masa Pegelolaan Kondotel a qo, telah terjadi Gempa bumi berkekuatan 7,0 SR.
- Bahwa satu hari setelah gempa yag berkekuatan 7,0 SR terjadi, Tergugat II memeritahkan salah satu stafnya untuk menginformasikan via email kepada Penggugat, bahwa telah terjadi bencana alam berupa gempa bumi berkekuatan 7,0 SR yang mengakibatkan semua kondotel roboh/hancur/rusak parah, dan perangkat lunak hancur serta jaringan listrik rusak parah dan tidak dapat beroperasi lagi..
- Informasi secara tertulis telah terjadi gempa.
- Bahwa Anema Resort Gili Lombok tidak dapat beroperasi karena bangunan telah runtuh.
- Tergugat II melakukan klarifikasi secara tertulis melalui Email berupa surat Pernyataan yang pertama tertanggal 19 oktober 2018 (vide jawaba Para Tergugat poin 12 yang salah satu isiya mengenai penjelasan mengapa Keuntungan / Penghasilan sebesar 8% Pertahun kepada Penggugat tidak bisa diberikan).
- Bahwa untuk benar-benar dicermati, dimana musibah gempa terjadi pada fase **Perjanjian Pengelolaan Kondotel. Tentunya Para Pihak tunduk pada Perjanjian Pengelolaan Kondotel yang telah ditanda tangani, namun karena Tergugat II sebagai mitra usaha Penggugat sudah melakukan tindakan-tindakan pemberitahuan sebagai mana mestinya. Bahwa dari uraian tersebut diatas sangatlahlah jelas bahwa tindakan Para Tergugat tidak dapat dikatakan sebagai Tindakan yang termasuk Wanprestasi, sesuai dengan dalil penggugat pada poin 17 c dan d.**

16. Bahwa sesuai dengan uraian pada Jawaban Para Tergugat poin 15 di atas, dimana tidakan Para Tergugat tidaklah dapat dikatakan wanprestasi, maka adalah sangat berlebihan dan tidak benar menurut hukum apabila kerugian yang di klaim Penggugat sebesar Rp

Halaman 24 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



933.112.000 (Sembilan ratus tiga puluh tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah), ditambah penghasilan tetap 8% (delapan persen) per tahun dalam masa pengelolaan selama setahun dari tanggal 1 Agustus sampai 31 Juli 2018 dan potensi kerugian sampai tahun berjalan dan atau sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Akan dihubungkan Penggugat dengan tindakan Para Tergugat yang menurut Penggugat adalah tindakan wanprestasi.

Bahwa baik hubungan hukum Tergugat I dengan Penggugat yang tunduk pada PPJB (Peranjan pengikatan jual Beli) NO: AVH.PPJB/02/2016, sebagian pemenuhan isi perjanjian terkait dengan AJB tidak dapat dipenuhi, karena kendala-kendala diluar kehendak Tergugat I atau dapat diartikan secara hukum kendala dimaksud diluar kehendak para pihak antara lain (vide Jawaban Para tergugat poin 7), dan hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat dimana Para Pihak tunduk pada Perjanjian Pengelolaan Kondotel yang telah ditanda tangani para pihak. Bahwa musibah gempa terjadi sedemikia rupa diluar kehendak para pihak yang megakibatkan semua banguan kondotel roboh/hancur/rusak parah, dan perangkat lunak hancur serta jaringan listrik rusak parah dan tidak dapat beroperasi lagi. (vide Jawaban Para Tergugat poin 10,11,12). Bahwa menurut Para Tergugat, hal yag teradi dalam perkara Aquo adalah suatu kejadian atau keadaan memaksa atau kejadian diluar kehendak Para Pihak yang tidak disengaja dan terhalang untuk berbuat sesuatu dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga ada kewajiban yang ditentukan dalam suatu perjanjian menjadi tidak dapat dipenuhi. Hal mana sesuai dengan pasal 1245 KUHPerdata yang menyatakan "Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang mewajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang". Maka berdasarkan hal tersebut di atas, adalah sangat tidak beralasan hukum kerugian yang diderita oleh Penggugat harus ditanggung oleh Para Tergugat.

17. Bahwa berdasarkan semua uraian jawaban Para Tergugat tersebut di atas, maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim permeriksa perkara Aquo untuk menyatakan Para Tergugat tidak melakukan

Halaman 25 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



Wanprestasi sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada point 19 gugatan Penggugat.

18. Bahwa permohonan Penggugat atas sita Jaminan adalah permohonan yang berlebihan, karena Para Tergugat tidak dapat dituntut untuk membayar ganti rugi dalam perkara A quo karena Para Tergugat tidak melakukan Wanprestasi seperti yang didalilkan Penggugat, oleh karenanya permohonan sita jaminan dari Penggugat patulah ditolak.

### III. DALAM PROVISI

Bahwa mencermati permohonan provisi Penggugat, yaitu :

1. Menghentikan sementara kegiatan operasional yang memberikan keuntungan ekonomi atas pengelolaan unit milik Penggugat.....dst;
2. Penggugat mohon agar Putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
3. Mohon untuk menetapkan uang paksa sebesar Rp 1.000.000 ( satu juta rupiah ) perhari yang harus dibayar oleh Para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa permohonan provisi Penggugat adalah permohonan yang sangat tidak berdasarkan hukum, dan cenderung mengada-ada dan patut untuk tidak dipertimbangkan.

Bahwa setelah gempa dan memasuki tahap rehabilitasi bencana Para Tergugat dengan sedemikian rupa berusaha bangkit dari keterpurukan bencana alam (Gempa Bumi), dengan tekad memperjuangkan agar hotel bisa aktif kembali serta seluruh karyawan yang menggantungkan hidupnya dari bekerja di hotel bisa kembali bekerja, maka Pihak Anema management, mengajak para pemilik kondotel untuk ikut membiayai pembangunan kembali kondotel yang rusak akibat gempa, termasuk juga kondotel milik Penggugat.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak memberikan jawaban, tentunya PT. ANEMA MANAGEMENT/ Tergugat II tidak bisa menunggu hingga hotel tidak beroperasi lagi, hanya karena menunggu kepastian dari Penggugat.

Dan oleh karenanya dengan segala keberanian, kekuatan yang ada, dan kebersamaan dengan pemilik kondotel yang mau bekerjasama, maka PT.

*Halaman 26 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr*



ANEMA MANAGEMENT kembali bangkit bersama dari keterpurukan karena Gempa.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara Aquo untuk menyatakan menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya.

#### **IV. DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dalam Konvensi, mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II dan selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi Mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa segala dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa Tergugat rekonvensi membeli 1 unit kondotel yaitu Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, dari Penggugat Rekonvensi, dengan harga sebesar Rp. 864.000.000,- (Delapan Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah), dengan Peranjian Pengikatan Jual Beli NO: AVH.PPJB/02/2016, yang ditanda tangani kedua belah pihak. Pada tanggal 04 Februari 2016.
4. Bahwa oleh karena Para Penggugat rekonvensi dengan Tergugat rekonvensi, telah saling percaya, maka Penandatanganan Perjanjian Pengelolaan Kondotel dilakukan pada tanggal 4 Februari 2016, dengan mempertimbangkan efisiensi waktu dan tujuan awal Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli kondotel guna melakukan investasi pada Penggugat Rekonvensi II/ PT. ANEMA MANAGEMENT).
5. Bahwa selanjutnya dalam hubungan hukum Penggugat Rekonvensi I dengan Tergugat Rekonvensi, untuk memenuhi klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu melakukan proses Jual beli di notaris dan serah terima, namun upaya Penggugat Rekonvensi I untuk memenuhi hal tersebut terkendala, karena tidak tersediannya strata title di Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara, yang berimplikasi pada proses tidak bisa dilakukan proses Akta Jual Beli di Notaris.  
Bahwa Terhadap semua masalah / kendala dimana tidak terlaksananya beberapa isi perajakan bukan karena kehendak penggugat rekonvensi

Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



I dan telah Penggugat Rekonvensi I sampaikan kepada Tergugat Rekonvensi.

6. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi memahami dan sepakat mengesampingkan apa yang tertuang dalam PPJB terkait dengan hal-hal yang tidak bisa dipenuhi karena diluar kehendak para pihak, dan untuk selanjutnya memilih opsi untuk mengakhiri PPJB, guna melanjutkan proses pada Perjanjian Pengelolaan Kondotel, yang telah ditandatangani oleh para pihak (Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi II/ PT. ANEMA MANAGEMENT), dengan mempertimbangkan tujuan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli telah tercapai yaitu Pembelian unit kondotel dan Penggugat Rekonvensi tetap berkomitmen mengurus strata title sebagai syarat pengurusan Akta jual beli.
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Penggugat rekonvensi Mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara Aquo untuk menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli N0: AVH.PPJB/02/2016, yang ditanda tangani kedua belah pihak pada tanggal 04 Februari 2016 telah berakhir.
8. Bahwa dalam masa Pegelolaan Kondotel a quo, telah terjadi Gempa bumi berkekuatan 6.4 SR ( 29 Juli 2018), 7,0 SR ( 5 Agustus 2018) , 6.9 SR( 19 Agustus 2018 ) serta gempa gempa susulan selama kurang lebih 2 (dua) bulan lamannya yang mengakibatkan semua kondotel roboh/hancur/rusak parah, dan perangkat lunak hancur serta jaringan listrik rusak parah dan tidak dapat berporasi lagi. Dan 2 ( dua ) hari setelah gempa berkekuatan 7,0 SR, Penggugat Rekonvensi II memeritahkan salah satu stafnya untuk menginformasikan via email kepada Tergugat Rekonvensi.
9. Bahwa selanjutnya Penggugat rekonvensi II melakukan klarifikasi secara tertulis melalui email berupa surat Pernyataan yang pertama tertanggal 19 oktober 2018, kepada Tergugat Rekonvensi yang pada intinya berisi tentang :
  - Informasi secara tertulis telah terjadi gempa
  - Bahwa Anema Resort Gili Lombok tidak dapat beroperasi karena bangunan telah runtuh.
  - Pemberitahuan hasil evaluasi guna pembangunan kembali beserta biaya yang harus ditanggung Tergugat rekonvensi sebesar Rp

*Halaman 28 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr*



706.649.109,- dikurangi Return of Investments (ROI) tahun pertama sebesar Rp 69.120.000,- sehingga total biaya yang harus dibayar Tergugat rekonsvansi sebesar RP. 637.529.109 (Enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan rupiah)

- Pemberitahuan kepada Tergugat rekonsvansi bahwa Penggugat Rekonsvansi II akan menggunakan Return of Investments (ROI) milik Tergugat rekonsvansi ditahun pertama sebesar Rp 69.120.000 yang belum dibayarkan.
- Penjelasan bahwa biaya yang harus dibayar Tergugat Rekonsvansi sebesar RP. 637.529.109,- dalam 3 (tiga) kali Pembayaran yaitu :
  1. Tanggal 5 November 2018 sebesar Rp. 212.509.703
  2. Tanggal 5 Desember 2018 sebesar Rp. 212.509.703
  3. Tanggal 5 Januari 2019 sebesar Rp. 212.509.703
- Rencana membuka kembali Resort pada tanggal 22 May 2019. Namun surat tersebut diatas tidak sama sekali ditanggapi oleh Tergugat Rekonsvansi.

10. Bahwa Penggugat Rekonsvansi II mengirimkan kembali Surat pernyataan via email tertanggal 6 Desember 2018, kepada Tergugat Rekonsvansi yang isinya mempertegas dan memberikan solusi dengan 2 pilihan antara lain :

- Tergugat Rekonsvansi harus membayar biaya pembangunan kembali kondotel sebesar RP. 637.529.109 (Enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan rupiah).
- Apabila apabila Tergugat Rekonsvansi ingin tetap berinvestasi dan membiayai pembangunan kondotel kembali namun tidak mempunyai biaya, maka Pengugat Rekonsvansi II dapat memberi pinjaman dan pengembalian pinjaman tersebut diperoleh dari pendapatan kondotel milik Tergugat Rekonsvansi sampai Penggugat Rekonsvansi II balik modal.

Bahwa terhadap ke 2 (dua) surat elektronik tersebut di atas, serta 2 (dua) Somasi yang dikirim oleh Penggugat Rekonsvansi II kepada Tergugat Rekonsvansi, tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat Rekonsvansi;.

11. Bahwa atas permasalahan tersebut maka pihak Managemant hotel dalam hal ini Penggugat Rekonsvansi II tentu tidak bisa menunggu terlalu lama, yang berakibat Hotel tidak bisa beroperasi dan karyawan hotel harus kehilangan pekerjaan hanya karena beberapa pemilik kondotel menolak untuk membiayai pembangunan kembali.

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



Bahwa berdasarkan itikad baik Penggugat Rekonvensi II dan dengan berpatokan pada kejadian gempa bumi yang merupakan "Force Majeure" atau keadaan memaksa berarti keadaan yang terjadi diluar kekuasaan dan kemampuan Penggugat Rekonvensi II yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kerugiannya kepada Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi II memberanikan diri membiayai terlebih dahulu pembangunan kondotel milik Tergugat Rekonvensi, dengan mempertimbangkan biaya yang dikeluarkan oleh penggugat Rekonvensi II untuk pembangunan Kondotel milik Tergugat Rekonvensi, akan dibayarkan kemudian oleh Tergugat Rekonvensi sesuai dengan penawaran-penawaran yang sudah tertuang dalam surat Pernyataan yang pertama tertanggal 19 Oktober 2018 dan Surat Pernyataan tertanggal 6 Desember 2018.

12. Bahwa Penggugat Rekonvensi II mengeluarkan guna membiayai terlebih dahulu pembangunan kondotel milik Tergugat rekonvensi sebesar Rp. 706.649.109,-'
13. Bahwa sampai sekarang Tergugat Rekonvensi tidak mau mengembalikan biaya pembangunan kembali kondotel milik Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi II.
14. Bahwa akibat dari permasalahan tersebut diatas Penggugat Rekonvensi II mengalami kerugian sebesar Rp 706.649.109,- dikurangi Return of Investments (ROI) tahun pertama milik Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 69.120.000,- sehingga total kerugian Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 637.529.109 (Enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh sembilan rupiah);
15. Bahwa melalui gugatan rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi II Mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara Aquo agar segala kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi II akibat dari Pembangunan kembali kondotel milik Tergugat Rekonvensi akibat gempa dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi;
16. Bahwa oleh karenanya adalah patut apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar Kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar sebesar Rp 706.649.109,- dikurangi Return Of Investments (ROI) tahun pertama milik Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 69.120.000,- sehingga total kerugian Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 637.529.109 (Enam



ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan rupiah).

Berdasarkan hal-hal yang telah di uraikan Para tergugat/ Para Penggugat rekonsensi di atas maka mohon kepada Majelis Hakim Perkara Nomor 64/Pdt.G/2020/PN.Mtr yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI.**

- Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA.**

**II. DALAM PROVISI**

Menolak Permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya

**III. DALAM KONVENSI**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**IV. DALAM REKONVESI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat para penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tujuan dari Perjanjian Peranjian pengikatan jual Beli N0: AVH.PPJB/02/2016, tanggal 4 Februari 2016, telah tercapai dan oleh karenanya telah berakhir;
3. Menyatakan hukum Penggugat Rekonsensi II mengalami kerugian guna melakukan Pembangunan kembali kondotel milik Tergugat Rekonsensi sebesar Rp 706.649.109,- dikurangi Return of Investments (ROI) tahun pertama milik Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 69.120.000,- sehingga total kerugian Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 637.529.109 (Enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan rupiah);
4. Menyatakan hukum kerugian yang diderita Penggugat Rekonsensi II akibat dari Pembangunan kembali kondotel milik Tergugat Rekonsensi akibat gempa dibebankan kepada Tergugat Rekonsensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar Kerugian Penggugat Rekonsensi sebesar sebesar Rp 706.649.109,- dikurangi Return of Investments (ROI) tahun pertama milik Tergugat Rekonsensi sebesar Rp 69.120.000,- sehingga total kerugian

Halaman 31 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 637.529.109 (Enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan rupiah)

**V. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Et Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 16 Juni 2020, dan Para Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 23 Juni 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat berupa :

1. Foto copy formulir pemesanan pembelian unit Kondominium tipe Residence First Floor , diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Kwitansi pelunasan pembayaran terakhir pembelian 1 unit Kondominium tipe unit D-10 Deluxe Ocean Family Anemalou Lombok tertanggal 7 Desember 2016, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Perjanjian pengikatan Jual beli (PPJB) No.AV.PPJB/02/2016 satuan unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Perjanjian pengelolaan Kondotel (PPK) tertanggal 19 Oktober 2018, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Surat Pernyataan ( Statement Letter) No. 009/SL.ARGL/2018, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy Surat Pernyataan ( Statement Letter) No. 009/SL.ARGL/2018 tanggal 6 Desember 2018, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Surat klarifikasi dan somasi nomor 020/MLF/III/2020 tertanggal 27 Februari 2020, diberi tanda P- 7 ;
8. Foto 3 ( tiga) lembar Foto Bangunan Anema Villa and Resort, diberi tanda P- 8 A,B,C ;
9. Foto copy Surat izin Nomor : 503/2084/IMB/BPPTPM/2014, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 00307, diberi tanda P-10 ;

Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



11. Foto copy Sertipikat Pengganti ( Tanda Bukti Hak) No. 01719/Lombok Utara atas nama Linda wati, diberi tanda P- 11 ;

12. Foto copy Penawaran atau iklan unit kamar hotel Anema Villa & Resort, diberi tanda P-12;

Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti, P-9, P-12 merupakan fotocopy dari fotocopy dan telah dibubuhi meterai cukup;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy pasport atas nama Philippe Regis Rene, diberi tanda T.1.1 ;
2. Foto copy Akta Pendirian PT Anema Villas Hotel Nomor 21 tanggal 19 Januari 2012, diberi tanda T.1.2 ;
3. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.AVH.PPJB/02/2016, diberi tanda T.1.3 ;
4. Foto copy surat keterangan atas nama I Gusti Bagus Utama Putra, diberi tanda T.1.4 ;
5. Foto copy surat permohonan tertanggal 19 Agustus 2020, diberi tanda T.1.5;
6. Foto copy tanda terima surat tanggal 19 Agustus 2020, diberi tanda T.1.6 ;

Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 1207236509900013 atas nama Leica, diberi tanda T.2.1 ;
2. Foto copy perjanjian pengelolaan kondotel, diberi tanda T.2.2 ;
3. Foto copy pemberitahuan melalui email tanggal 7 Agustus 2018, diberi tanda T.2.3 ;
4. Foto copy pengiriman statement letter dari Tergugat II kepada Penggugat tanggal 19 Oktober 2018, diberi tanda T.2.4 ;
5. Foto copy Statement Letter No.009/SL.ARGL/2018, diberi tanda T.2.5 ;
6. Foto copy bukti pengiriman dokumen melalui ekspedisi JNE kepada Penggugat, diberi tanda T.2.6 ;
7. Foto copy turunan Akta Notaris Ahsan Ramali, S.H., No.39, diberi tanda T.2.7 ;
8. Fotocopy turunan Akta Notaris Ahsan Ramali, S.H., No.22, diberi tanda T.2.8 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy turunan Akta Notaris Ahsan Ramali, S.H., No.03, diberi tanda T.2.9 ;
10. Foto kondisi Anema Resort setelah terjadi gempa tanggal 5 Agustus 2018, diberi tanda T.2.10 A ;
11. Foto kondisi Anema Resort setelah terjadi gempa tanggal 5 Agustus 2018, diberi tanda T.2.10 B ;
12. Foto kondisi Anema Resort setelah terjadi gempa tanggal 5 Agustus 2018, diberi tanda T.2.10 C ;
13. Foto kondisi Anema Resort setelah terjadi gempa tanggal 5 Agustus 2018, diberi tanda T.2.10 D ;
14. Foto copy Keputusan Gubernur NTB Nomor 360-611 tahun 2018 tanggal 30 Juli 2018, diberi tanda T.2.11 ;
15. Foto copy Keputusan Gubernur NTB Nomor 360-642 tahun 2018 tanggal 5 Agustus 2018, diberi tanda T.2.12 ;
16. Foto copy Keputusan Gubernur NTB Nomor 360-653 tahun 2018 tanggal 12 Agustus 2018, diberi tanda T.2.13 ;

Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.2.3, T.2.4, T.2.7, T.2.11, T.2.12 dan T.2.13 dan telah dibubuhi meterai cukup ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Para Tergugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu :

**1. ZAITUN**, tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa nama Direktur PT Anema Villas & Hotels adalah Mr Philip ;
- Bahwa setahu saksi PT Anema Villas & Hotels pernah mengadakan proyek pembangunan condotel pada tahun 2015 dan saksi bekerja pada di PT Anema Management pada tahun 2017 dan condotel sudah beroperasi ;
- Bahwa saksi pernah melihat Penggugat menginap di condotel tersebut dan saksi mengetahui Penggugat adalah salah satu pemilik dari condotel dari list yang bertuliskan bahwa yang menginap di Condotel adalah owner ;
- Bahwa pada saat gempa kedua pada tanggal 5 Agustus 2018 saksi sedang bekerja di dapur ;
- Bahwa dampak dari gempa adalah bangunan rusak parah dan tidak bisa ditempati ;
- Bahwa 1 bulan setelah gempa kami sudah diijinkan masuk ke lokasi namun tidak boleh masuk kamar dan hanya diluar saja ;
- Bahwa saksi pernah melihat hotel tersebut diperbaiki pada tahun 2019 ;

Halaman 34 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ditempat saksi bekerja ada Whatsapp grup dan kami pernah diberitahu oleh PT Anema Management melalui Whatsapp grup tersebut mengenai kondisi gempa pada saat itu ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pemilik melihat kerusakan bangunan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan ibu Lindawati, namun pernah melihat nama yang ada di list bahwa ia adalah owner ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ibu Lindawati datang ke lokasi setelah gempa ;
- Bahwa gempa kedua tanggal 5 Agustus 2018 yang dampaknya rusak parah ;
- Bahwa saksi seminggu terakhir bekerja melihat orang datang ke Anema namun hanya meeting saja ;
- Bahwa saksi bekerja pada PT Anema Management sekitar seminggu yang lalu sebagai tukang bersih-bersih dapur ;

## 2. MUNAIDI, tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Bahwa nama Direktur PT Anema Villas & Hotels adalah Mr Philip ;
- Bahwa setahu saksi PT Anema Villas & Hotels pernah mengadakan proyek pembangunan condotel pada tahun 2015 dan saksi bekerja pada di PT Anema Management pada tahun 2017 dan condotel sudah beroperasi ;
- Bahwa saksi pernah melihat Penggugat menginap di condotel tersebut dan saksi mengetahui Penggugat adalah salah satu pemilik dari condotel dari list yang bertuliskan bahwa yang menginap di Condotel adalah owner ;
- Bahwa pada saat gempa kedua pada tanggal 5 Agustus 2018 saksi sedang bekerja di dapur ;
- Bahwa dampak dari gempa adalah bangunan rusak parah dan tidak bisa ditempati ;
- Bahwa 1 bulan setelah gempa kami sudah diijinkan masuk ke lokasi namun tidak boleh masuk kamar dan hanya diluar saja ;
- Bahwa saksi pernah melihat hotel tersebut diperbaiki pada tahun 2019 ;
- Bahwa ditempat saksi bekerja ada Whatsapp grup dan kami pernah diberitahu oleh PT Anema Management melalui Whatsapp grup tersebut mengenai kondisi gempa pada saat itu ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pemilik melihat kerusakan bangunan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan ibu Lindawati, namun pernah melihat nama yang ada di list bahwa ia adalah owner ;

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat ibu lindawati datang ke lokasi setelah gempa ;
- Bahwa gempa kedua tanggal 5 Agustus 2018 yang dampaknya rusak parah ;
- Bahwa saksi seminggu terakhir bekerja melihat orang datang ke Anema namun hanya meeting saja ;
- Bahwa saksi bekerja pada PT Anema Management sekitar seminggu yang lalu sebagai sopir ;

### 3. KRISMAN TAMA TUAHTA BANGUN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di PT Anema Management sejak tanggal 30 Juni 2017 sebagai Eksekutif Chef merangkap sebagai Asisten Manager hingga akhirnya saksi berhenti pada tanggal 15 September 2018 karena musibah gempa ;
- Bahwa pada saat saksi mulai bekerja bangunan Villa dan Apartement sudah jadi ;
- Bahwa selama 1 tahun saksi bekerja di PT Anema Villas & Hotels awalnya sepi tamu namun setelah kita manage akhirnya tamu menjadi ramai yang menginap di Villas & Hotels tersebut ;
- Bahwa lebih banyak tamu menginap di Villa ;
- Bahwa setahu saksi ada 12 Villa dan 20 Apartemen ;
- Bahwa saksi pernah melihat list pengunjung hotel yang ada di PT Anema management dan di dalam list tersebut di terangkan nama-nama pemilik/owner apartemen dan villa ;
- Bahwa yang saksi ketahui gempa pada tahun 2018 dan gempa pertama sekitar tanggal 29 Juni 2018 (6,4 SR) bangunan sudah retak tapi masih bisa ditempati, kemudian terjadi lagi gempa kedua pada tanggal 5 Agustus 2018 yang mengakibatkan bangunan hancur, sehingga saat itu saksi langsung mengevakuasi tamu-tamu ke bukit untuk menyelamatkan diri karena ada isu tsunami, sedangkan para staf sudah pulang ke rumah masing-masing ;
- Bahwa pada saat itu ada pemberitahuan dari Direktur PT Anema Management yang disampaikan melalui receptionis atas nama Prita atas perintah dari Direktur PT Anema yang isi suratnya menyatakan bahwa telah terjadi gempa di Lombok Utara dan kami harus segera menyampaikan berita tersebut kepada pihak owner villa maupun klien PT Anema Management ;
- Bahwa selain kepada owner villa maupun klien PT Anema juga menyampaikan berita tersebut kepada travel melalui Whatsapp, selain itu PT Anema Management juga membuat berita melalui media foundation yang

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertujuan untuk meminta bantuan masyarakat di luar negeri agar membantu masyarakat di Lombok akibat gempa tersebut ;

- Bahwa saat itu kami mengevakuasi property PT Anema Management yang masih ada dan masih utuh karena sebagian sudah hancur ;
- Bahwa setelah gempa saksi selaku Eksekutif Chef dihubungi oleh pihak dari Amerika yang merupakan World Central kitchen/Asosiasi chef seluruh dunia dan mereka datang ke Lombok untuk membuat dapur umum dan kami membuat makanan sebanyak 10.000 nasi bungkus untuk masyarakat di Lombok ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perijinan tanah dari Proyek PT Anema tersebut ;
- Bahwa pemberitahuan mengenai gempa di sampaikan kepada pihak owner pada tanggal 6 Agustus 2018, dimana gempa saat itu terjadi pada tanggal 5 Agustus 2018 dan yang menyampaikan informasi adalah receptionis atas nama Prita dan saksi hanya melihat saja bahwa benar pemberitahuan tersebut disampaikan kepada pihak owner, kemudian ada beberapa owner yang merupakan perwakilan yang telah di tunjuk datang ke hotel untuk melihat bangunan / properti tersebut secara langsung seperti owner dari Maluku ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa owner yang datang karena saksi hanya sekilas saja melihat, namun saksi tidak tahu namanya karena saat itu saksi sedang sibuk mengevakuasi bangunan yang runtuh, sedangkan pihak owner tersebut sedang foto-foto bangunan ;
- Bahwa saksi tidak melihat/ mendengar pihak owner berbicara kepada pihak PT Anema tentang bagaimana cara membangun kembali ;
- Bahwa setahu saksi PT Anema Management adalah sebagai pengelola ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang perjanjian pengelolaan PT Anema Management ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun kembali bangunan setelah gempa, karena saksi diberhentikan melalui telepon oleh PT Anema Management pada tanggal 15 September 2018, karena PT Anema Management tidak punya uang untuk membayar saksi lagi ;
- Bahwa list yang saksi lihat tersebut berisi nama-nama owner dan saksi hanya melihat 1 kali ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah owner datang menginap karena mendapat voucher atau bayar karena saksi hanya diinstruksikan untuk melayani saja ;

Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah gempa tersebut tidak ada lagi tamu yang menginap karena bangunannya sudah hancur ;
- Bahwa saksi diberitahu mengenai lis nama owner tersebut dengan tujuan agar saksi bisa memberikan pelayanan yang lebih baik kepada para owner tersebut ;
- Bahwa hanya ada 2 pihak owner yang pernah saksi bertatap muka langsung dan salah satunya adalah owner dari Amerika dan mereka sangat baik ;

**4. Drs NANANG HERMANSYAH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai Kepala Bidang Destinasi di bidang pariwisata Kabupaten Lombok Utara dan saksi mengenal Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu ada pembangunan di PT Anema pada tahun 2015 yaitu pembangunan hotel ;
- Bahwa ketika saksi sedang berada di hotel karena ada urusan lain, kemudian Pak Philip mengundang saksi untuk bertemu dengan orang BPN terkait dengan penyerahan sertifikat ;
- Bahwa seingat saksi pada saat itu saksi melihat ada sekitar 12 sertifikat namun yang saksi ketahui hanya ada 5 sertifikat untuk Villa dan 1 sertifikat untuk apartemen ;
- Bahwa setelah sertifikat diserahkan oleh pihak BPN kepada pak Philip kemudian pak Philip sempat menanyakan tentang sertifikat strata title kepada pihak BPN namun pihak BPN mengatakan bahwa saat ini belum ada fasilitas strata title di lombok utara ;
- Bahwa tidak ada orang lain yang hadir pada saat penyerahan sertifikat selain saksi, BPN dan pak Philip ;
- Bahwa saksi sebagai penerjemah atas urusan pribadi karena saksi dan pak Philip bersahabat dan bukan tugas dari Kepala Bidang Destinasi di bidang pariwisata Kabupaten Lombok Utara ;
- Bahwa saya tidak ingat jenis sertifikat tersebut, namun seingat saksi warnanya hijau seperti sertifikat pada umumnya ;
- Bahwa saksi mendampingi pak Philip untuk menjadi penterjemah dan membicarakan tentang strata title hanya 1 kali saja dan saat itu saksi ada di sana karena kebetulan saja ;
- Bahwa saksi tidak pernah diminta menjadi penterjemah dengan orang yang bernama Min Liong ;

Halaman 38 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah Villa atau Kondotel dijual oleh pak Philip karena pak Philip tidak pernah cerita dan hubungan saksi dengan pak Philip hanya konsultasi tentang wisata di Lombok Utara ;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah tamu yang menginap di PT Anema Villa dan Hotel karena tugas saksi di bidang destinasi ;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat atas nama siapa yang diserahkan oleh BPN kepada pak Philip karena saksi tidak melihatnya ;
- Bahwa yang saksi tahu pak Philip adalah owner PT Anema, sedangkan owner dari PT Anema Villas & Hotel saksi tidak tahu ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi- diatas Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 9 September 2020 dan selanjutnya Penggugat mohon putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat putusan, maka hal-hal yang seperlunya penting pada Berita Acara Persidangan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mengajukan tuntutan Provisi sebagai berikut :

1. Bahwa di atas tanah Anemalou Villa & Condotel yang terletak di pantai Sire Kabupaten Lombok Utara Nusa Tenggara Barat terdapat satuan unit kondotel milik Penggugat yang saat ini dikelola dengan sistem Manajemen Hotel oleh Tergugat II dan menurut isi Surat Pernyataan dari Para Tergugat sebagaimana butir 12 dan 15, jika Penggugat tidak bersedia membiayai pembangunan kembali satuan unit yang hancur akibat gempa bumi, Penggugat akan kehilangan segala investasinya, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram agar memberikan Putusan Provisi untuk menghentikan sementara kegiatan operasional yang memberikan keuntungan ekonomi atas pengelolaan satuan unit milik Penggugat pada proyek Anemalou Villa&Condotel ;
2. Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet ;
3. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk menetapkan uang paksa

Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr

#### Disclaimer

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



(dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar oleh Para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut, bahwa dalam putusan MARI No.2249.K/Pdt/1992 tanggal 23 Mei 1994 menyatakan “ *Ditinjau dari sudut fungsinya tuntutan Provisi tersebut adalah merupakan tindakan darurat yang harus segera diambil untuk mencegah terjadinya kerugian atau kesulitan dalam penyelesaian pokok perkara* ” ;

Menimbang, bahwa putusan provisionil adalah sifatnya serta merta, maka pelaksanaannya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan putusan serta merta juga harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam SEMA No.3 Tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dalil-dalil Gugatan Penggugat dan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat Majelis berpendapat bahwa didalam perkara ini tidak diperlukan adanya tindakan darurat yang harus segera diambil untuk mencegah terjadinya kerugian atau kesulitan dalam penyelesaian pokok perkara, dengan demikian Majelis berpendapat pula bahwa tuntutan Provisi Penggugat tersebut patut untuk ditolak ;

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*) dengan alasan sebagai berikut :

1. Penggugat mencampur adukkan hubungan hukum Tergugat I dengan Tergugat II, dimana disatu sisi gugatan Penggugat mendalilkan tindakan wanprestasi Tergugat I dalam hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli No.AVH.PPJB/02/2016 yang telah dianggap berakhir, dan di sisi lain Penggugat mendalilkan tindakan wanprestasi Tergugat II dalam hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II juga dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.AVH.PPJB/02/2016, padahal hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II terjadi atau lahir karena perjanjian pengelolaan kondotel yang telah di tanda tangani oleh para pihak. Kerancuan hubungan hukum dalam gugatan Penggugat menimbulkan kekaburan atas tindakan-tindakan hukum bagi para pihak yang berimplikasi pada kabur dan tidak jelasnya gugatan Penggugat ;

Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



2. Terdapat keambiguan gugatan Penggugat tentang obyek perjanjian baik dalam (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. AVH.PPJB/02/2016, maupun dalam perjanjian pengelolaan kondotel. Bahwa mencermati gugatan Penggugat poin 1,2 dan 3, dimana seolah-olah Penggugat tidak mengetahui kondotel mana yang Penggugat miliki padahal Penggugat mengakui menandatangani (Perjanjian Pengikatan jual beli) No.AVH.PPJB/02/2016, maupun dalam perjanjian pengelolaan kondotel, dimana sangat jelas tertulis unit Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi, yang telah dimiliki oleh Penggugat dan diserahkan kepada Tergugat II/PT Anema Management, melalui perjanjian pengelolaan kondotel ;
3. Terdapat ketidak konsistenan gugatan Penggugat yaitu di satu sisi Penggugat dalam gugatannya poin 7 mendalilkan bahwa Tergugat I menyerahkan unit Kondotel milik Penggugat kepada Tergugat II untuk dikelola dengan sistem management hotel...dst, padahal disisi lain Penggugat mengakui menandatangani Perjanjian Pengelolaan Kondotel dengan Tergugat II/PT Anema Management bahkan dalam gugatan a quo Penggugat juga menggugat penghasilan/keuntungan Penggugat sebesar 8% per tahun, yang mengacu pada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II /PT Anema Management berdasarkan perjanjian Pengelolaan Kondotel.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa mengenai perihal sebagaimana tersebut dalam eksepsi diatas, menurut Majelis Hakim masih memerlukan pembuktian yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, sehingga oleh karenanya maka terhadap eksepsi dari Para Tergugat patut untuk ditolak ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengemukakan yang pada pokoknya adalah pada tanggal 22 Januari 2014 Penggugat telah mengisi dan menandatangani Formulir Konfirmasi Pemesanan Unit Apartemen dan Kondominium Nomor 0302 pada proyek Anemalou Villa & Condotel yang disediakan oleh Tergugat I sebagai perusahaan pengembang atau Developer, dan sebagai persetujuan awal Penggugat membeli 1 unit Kondotel tipe /unit Residence First Floor dengan harga Rp 864.000.000,00 (delapan ratus enam

*Halaman 41 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr*



puluh empat juta rupiah) dengan pembayaran tanda jadi atau booking fee Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), beserta deposit sebesar 30% sebesar Rp 239.000.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta rupiah), selanjutnya angsuran dibayar bertahap selama 22 kali atau senilai Rp 25.200.000,00 (dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) setiap bulan dan Penggugat telah selesai melakukan pelunasan pada tanggal 7 Desember 2016 dan pada tanggal 4 Februari 2016 Penggugat selaku pihak kedua dan Tergugat selaku pihak pertama menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor AVH.PPJB/02/2016 dimana dalam PPJB tersebut mengatur mengenai hak dan kewajiban dari para pihak, namun setelah Penggugat menyelesaikan kewajiban pembayaran pembelian unit kondotel, ternyata Para Tergugat telah wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian yaitu :

- a. Tergugat I tidak pernah menjadwalkan penyerahan unit kondotel yang telah dilunasi oleh Penggugat ke dalam Berita Acara Serah Terima (Pasal 6 ayat 1 PPJB).
- b. Tergugat I tidak pernah menjadwalkan atau mengundang Penggugat untuk bersama-sama menghadap PPAT untuk memproses Akta Jual Beli unit kondotel dari Tergugat I ke Penggugat yang secara otomatis proses balik nama dan pensertifikatan juga tidak dilaksanakan padahal Penggugat telah melunasi seluruh total harga kondotel dan biaya-biaya lain yang kemungkinan ada, perbuatan aquo adalah wanprestasi atas Pasal 9 ayat 1.
- c. Tergugat II belum memberikan penghasilan tetap sebesar 8% (delapan persen) per tahun kepada Penggugat selama masa pengelolaan hingga terjadinya gempa bumi tanggal 5 Agustus 2018 atau dimulai dari tanggal 1 Agustus 2017 hingga 31 Juli 2018 (vide pasal 5 ayat 2 sub a) perbuatan Tergugat II ini wanprestasi atas pasal 3 ayat 3 Juncto Pasal 5 ayat 3 sub a dan c Perjanjian pengelolaan kondotel.
- d. Para Tergugat terlambat memberikan pemberitahuan resmi mengenai telah terjadinya gempa bumi kepada Penggugat atau lebih dari 14 (empat belas) hari dari kejadian gempa bumi tanggal 5 Agustus 2018 atau pemberitahuan resmi baru ada tanggal 19 Oktober 2018 melalui Surat Pernyataan, perbuatan ini adalah wanprestasi atas pasal 12 ayat 2 PPJB.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 hingga P-12 sedangkan untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa T.1.1 hingga T.1.6 sedangkan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.2.1 hingga T.2.13 dan Para Tergugat mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu Munaidi, Zaitun, Krisman Tama Tuahta Bangun dan Drs Nanang Hermansyah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana tertuang dalam pokok gugatan Penggugat tersebut diatas dan juga tercantum dalam Petitem kedua gugatannya, Penggugat memohon supaya Para Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menyanggah dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa dalam proses pengurusan untuk mempersiapkan terlaksananya AJB Tergugat I mengalami banyak kendala yang terjadi di luar kehendak Tergugat I atau dapat diartikan secara hukum kendala dimaksud diluar kehendak para pihak yaitu tidak pernah tidak ada kesingkronan waktu antara para pihak untuk menghadap notaris guna mendapat penjelasan mengenai masalah terkait AJB a quo, dan hal ini berlangsung sangat lama dan masalah terbesar adalah tidak tersedianya strata title di Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara, sehingga berimplikasi pada tertundanya proses Akta Jual Beli di Notaris dan terhadap kendala tersebut Tergugat I telah sampaikan kepada Penggugat dan Penggugat bisa memahami penjelasan dari Tergugat I tersebut, dan dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Pengelolaan Kondotel sekaligus mempertegas bahwa proses PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) telah dianggap berakhir dimana kedua belah pihak sepakat mengesampingkan apa yang tertuang dalam PPJB terkait hal-hal yang tidak bisa dipenuhi karena diluar kehendak para pihak, sedangkan terhadap masalah pembayaran keuntungan sebesar 8% pertahun selama 2 tahun Tergugat II menyatakan tidak benar Tergugat II tidak mau membayar 8% dari keuntungan sesuai perjanjian pengelolaan Kondotel, karena tepatnya tanggal 29 Juli 2018 Lombok di guncang gempa dengan kekuatan 6,4 SR yang pertama yang berakibat robohnya beberapa rumah di daerah Sembalun Lombok Timur dan beberapa rumah di daerah Lombok Utara dan pada tanggal 5 Agustus 2018 terjadi lagi gempa dengan kekuatan 7,0 SR yang pusat gempanya di Lombok Utara hanya beberapa Kilometer dari lokasi Kondotel , yang berdampak pada seluruh kondotel yang dikelola oleh Tergugat II dan juga milik Penggugat runtuh/rusak berat dan satu hari setelah gempa yaitu pada tanggal 5 Agustus 2018, Penggugat menghubungi Tergugat II via Whatsapp untuk mengetahui informasi gempa dan akibatnya pada Kondotel Penggugat dan saat itu Tergugat II

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menginformasikan kepada Penggugat mengenai gempa dan kondisi Kondotel roboh/hancur/rusak parah dan pemberitahuan dilanjutkan via email pada tanggal 19 Oktober 2018 setelah masa darurat bencana di cabut dan masuk fase rehabilitasi bencana ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak di penuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian maupun perikatan yang timbul dari undang-undang ;

Menimbang, bahwa menurut Satrio terdapat tiga bentuk Wanprestasi yaitu :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Menimbang, bahwa apakah Para Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat maka akan dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa dalam pasal 6 dan pasal 9 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.AVH.PPJB/02/2016 tertanggal 16 Februari 2016 ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I (bukti P-3 dan bukti T.1.3), mengatur yang pada pokoknya jika pihak Kedua (Penggugat) telah melunasi harga kondotel maka pihak Pertama (Tergugat I) akan menyampaikan surat pemberitahuan mengenai waktu penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) dan melangsungkan dan menandatangani AJB atas Kondotel dihadapan PPAT ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui oleh Tergugat I dalam jawabannya dan dalam bukti P-2, telah nyata jika Penggugat telah melunasi pembayaran Kondotel, namun Tergugat I belum menyampaikan surat pemberitahuan mengenai waktu penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) dan melangsungkan AJB dihadapan Notaris, disebabkan oleh karena tidak pernah ada kesinkronan waktu antara pihak untuk menghadap notaris

Halaman 44 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr

#### Disclaimer

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



guna mendapat penjelasan mengenai masalah terkait AJB dan belum adanya strata title di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara, dan hal tersebut menurut Tergugat I sudah disampaikan kepada Penggugat, namun mengenai hal tersebut tidak pernah terungkap di persidangan baik dari keterangan saksi-saksi maupun bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak, dan dari bukti surat P-11 berupa sertifikat pengganti Hak Milik No.01719 atas nama Lindawati menunjukkan jika ternyata ada pemilik unit di kawasan Anema Villa and Resort yang telah mendapatkan sertifikat kondominium, sehingga dengan terbitnya sertifikat tersebut tentunya proses AJB telah dilakukan oleh pihak PT Anema dan pemilik kondominium dan terhadap ditanda tangannya perjanjian pengelolaan antara Penggugat dan Tergugat II menurut Majelis tidak dapat dianggap proses PPJB telah berakhir karena berakhirnya perjanjian telah secara jelas diatur dalam ketentuan pasal 13 PPJB yaitu a) berdasarkan kesepakatan para pihak, b) Ditandatanganinya AJB antara pihak Pertama (Tergugat I) dan pihak Kedua (Penggugat), c) Apabila pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian ini, d) Apabila pihak Kedua meninggal dunia dan tidak memiliki ahli waris untuk menggantikan kedudukan pihak Kedua, sehingga menurut Majelis Tergugat I tidak dapat membuktikan sangkalannya ;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan pembayaran penghasilan sebesar 8% pertahun selama masa pengelolaan yang belum dibayarkan oleh Tergugat II kepada Penggugat, dimana hal tersebut menurut Tergugat II disebabkan oleh karena terjadi gempa bumi di Lombok, selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa berdasarkan bukti P.4 yaitu perjanjian pengelolaan kondotel dalam pasal 3 disebutkan pendapatan penyewaan dihitung mulai tanggal 1 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 31 Juli 2018 dan berdasarkan keterangan saksi Krisman Tama Tuahta Bangun dan juga disampaikan oleh Tergugat II dalam jawabannya pada tanggal 29 Juli 2018 telah terjadi gempa di daerah Sembalun Lombok Timur, dimana gempa tersebut tidak berpengaruh pada Anema Villas & Hotels, sedangkan gempa yang menghancurkan bangunan Anema Villas & Hotels adalah pada tanggal 5 Agustus 2018, sehingga sampai dengan tanggal 31 Juli 2018, sebenarnya Tergugat II masih bisa melaksanakan kewajibannya membayarkan hasil sewa sebesar 8 % kepada Penggugat, sebagaimana kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian pengelolaan Kondotel, sehingga menurut Majelis Tergugat II tidak dapat membuktikan sangkalannya ;



Menimbang, bahwa mengenai pemberitahuan resmi mengenai telah terjadinya gempa bumi kepada Penggugat yang menurut Penggugat terlambat atau lebih dari 14 (empat belas) hari dari kejadian gempa bumi tanggal 5 Agustus 2018, selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa menurut saksi Krisman Tama Tuahta Bangun pada tanggal 6 Agustus 2018 telah disampaikan pemberitahuan kepada owner mengenai gempa dimana pemberitahuan tersebut disampaikan oleh receptionis atas nama Prita dan dari bukti T.2.3 yaitu berupa email dari Sales Anema kepada Tang Say Tju tertanggal 7 Agustus 2018 berupa pemberitahuan bahwa pada tanggal 5 Agustus 2018 telah terjadi gempa bumi berkekuatan 7 SR yang mengakibatkan kerusakan total pada Anema Resort Lombok, sehingga dari keterangan saksi Krisman Tama Tuahta Bangun dan bukti T.2.3 tersebut menunjukkan jika Tergugat II telah melakukan pemberitahuan kepada Penggugat dua hari setelah gempa atau tidak melebihi 14 (empat belas) hari sebagaimana diatur dalam pasal 12 PPJB, sehingga menurut Majelis Hakim Tergugat I telah dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat beberapa prestasi sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.AVH.PPJB/02/2016 tertanggal 16 Februari 2016 dan Perjanjian Pengelolaan Kondotel yang tidak dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana pertimbangan tersebut diatas maka cukup beralasan untuk menyatakan Para Tergugat melakukan Wanprestasi, sehingga petitum kedua dari gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga Penggugat memohon agar Para Tergugat mengembalikan kerugian nyata Penggugat sebesar Rp 933.120.000,00 (sembilan ratus tiga puluh tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah) ditambah penghasilan tetap sebesar 8 % selama setahun dari tanggal 1 Agustus 2017 sampai 31 Juli 2018, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Subekti hukuman bagi debitur yang lalai (wanprestasi) adalah :

1. Membayar kerugian yang di derita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi ;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian ;
3. Peralihan resiko ;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim ;



Menimbang, bahwa pasal 1239 KUHPerdata mengatur “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga” ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat II adalah kerugian yang nyata dan telah diperinci secara jelas oleh Penggugat, sehingga kerugian yang harus dibayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp 69.120.000,00 (enam puluh sembilan juta seratus dua puluh ribu rupiah) yang merupakan ROI (Return Of Investments) yang belum dibayarkan oleh Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam perjanjian pengelolaan kondotel (Bukti P-4 dan bukti T.2.2) dimana di dalam perjanjian tersebut disebutkan Pihak Kedua (Penggugat) berhak menerima 8% pertahun dihitung dari harga yang sudah dibayarkan ke akun bank PT Anema Villas and Hotels, sedangkan terhadap tuntutan Penggugat selebihnya untuk membayar Rp 864.000.000,00 (delapan ratus enam puluh empat juta rupiah) senilai dengan total pembelian unit kondotel dan juga penghasilan tetap 8 % (delapan persen) pertahun dalam masa pengelolaan, ternyata tidak ada satupun bukti dari Penggugat yang mendukung tuntutan tersebut, oleh karena itu petitum ketiga dari gugatan Penggugat menurut pendapat Majelis dikabulkan hanya sebatas Rp 69.120.000,00 (enam puluh sembilan juta seratus dua puluh ribu rupiah), oleh karena itu petitum tersebut dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum keempat yang memohon untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah yang dikenal dengan nama Anemalou Villa & Condotel, oleh karena selama persidangan Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan Sita Jaminan, maka tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima mengenai Provisi, oleh karena telah dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai provisi dan telah dinyatakan ditolak, maka petitum kelima ini patut pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam mengenai tuntutan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari kepada Para Tergugat apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam gugatannya berkaitan pula dengan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat, maka berdasarkan pasal 606 Rv tuntutan untuk membayar uang paksa (dwangsom) tidak dapat



dikenakan terhadap putusan pembayaran sejumlah uang, sehingga petitum keenam patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedelapan yaitu Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun verzet, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut, setelah Majelis Hakim memperhatikan keseluruhan syarat dan ketentuan yang mengatur tuntutan tersebut (Pasal 191 ayat (l) Rbg termasuk pedoman sebagaimana dimuat dalam SEMA No. 3 Tahun 2000), dihubungkan dengan pokok permasalahan perkara *a quo*, ternyata tidak dapat dibuktikan adanya urgensi dan atau kepentingan khusus yang bersifat mendesak dan penting untuk dapat dikabulkannya tuntutan tersebut, maka petitum kedelapan tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu yaitu 'Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya', setelah Majelis Hakim pertimbangkan semua petitum yang ada ternyata tidak semua petitum dikabulkan sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian

## DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi memohon agar tujuan dari perjanjian Pengikatan Jual Beli No.AVH.PPJ/02/2016, tanggal 4 Februari 2016 telah tercapai dan oleh karenanya telah berakhir, dan terhadap petitum kedua gugatan Rekonvensi ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan pokok perkara dan dinyatakan tidak beralasan, oleh karenanya petitum kedua gugatan Rekonvensi ini patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga, keempat dan kelima, oleh karena berkaitan maka akan dipertimbangkan sebagai berikut bahwa dalam petitum tersebut pada pokoknya Penggugat Rekonvensi II telah mengalami kerugian sebesar Rp 706.649.109,- (tujuh ratus enam juta enam ratus empat puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh rupiah) dikurangi Return of Investments (ROI) tahun pertama milik Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 69.120.000,- sehingga total kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 637.529.109 (Enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh rupiah) yang merupakan biaya pembangunan kembali Kondotel milik Tergugat Rekonvensi dan mohon agar Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian tersebut ;



Menimbang, bahwa dasar dari Penggugat konvensi /Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II untuk melakukan perbuatan dalam kerjasama ini adalah Perjanjian Pengelolaan Kondotel, dimana dalam perjanjian tersebut tidak mengatur mengenai siapa yang bertanggung jawab jika terjadi kerusakan/kerugian akibat adanya keadaan kahar, sedangkan mengenai keadaan kahar tersebut diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam pasal 12 dimana ditentukan *Segala kerugian yang disebabkan oleh keadaan kahar (force majeure) sebagaimana tersebut diatas, mengakibatkan pihak yang satu tidak akan menuntut pihak yang lain dan Para Pihak sepakat untuk melakukan musyawarah mufakat guna menindaklanjuti perjanjian ini ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka akan dilakukan musyawarah untuk menindaklanjuti perjanjian, sedangkan di persidangan baik dari keterangan saksi-saksi dan juga bukti surat tidak diketemukan adanya musyawarah antara para pihak terhadap akibat dari gempa yang mengakibatkan kondotel mengalami kerusakan, namun dari surat pernyataan tanggal 19 Oktober 2018 Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi II memberitahukan jika pada tanggal 5 Agustus 2018 telah terjadi gempa yang mengakibatkan Anema Resort Gili Lombok tidak dapat beroperasi karena bangunan runtuh beserta biaya perbaikan yang ditanggungkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga menurut Majelis Hakim Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II tidak dapat secara sepihak membebaskan biaya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa musyawarah terlebih dahulu dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apalagi dengan langsung memotong ROI yang belum di bayarkan oleh Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum ketiga, keempat dan kelima gugatan Rekonvensi patut untuk ditolak ;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa hal yang tercantum dalam Konvensi dan Rekonvensi adalah mengenai kepada siapa biaya perkara tersebut dibebankan;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas bahwa gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, namun oleh karena yang dikabulkan adalah yang menjadi pokok persengketaan maka dengan demikian pihak Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 ayat ( 1 ) Rbg,

*Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan Perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat ;

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi II ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;
3. Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan kerugian kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 69.120.000,00 (enam puluh sembilan juta seratus dua puluh ribu rupiah) ;
4. Menolak gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 871.000,00 (delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Senin tanggal 28 September 2020 ,oleh Kurnia Mustikawati, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Agung Prasetyo, S.H.M.H dan Tenny Erma Suryathi, S.H.M.H., sebagai Hakim Anggota, putusan

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri Ni Made Evi Suwandani, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Agung Prasetyo, S.H.M.H.

Kurnia Mustikawati, S.H.

2. Tenny Erma Suryathi, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

Ni Made Evi Suwandani, S.H.

Perincian biaya :

1. Proses	Rp.	50.000,00
2. PNBP	Rp.	60.000,00
3. Panggilan Panggilan	Rp.	735.000,00
4. Sumpah Saksi	Rp.	10.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	-
6. Redaksi	Rp.	10.000,00
7. Materai	Rp.	6.000,00
Jumlah	Rp.	871.000,00

(Delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)