



P U T U S A N

NOMOR 108/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. **Drg. Ambarwati Diah Kusuma**, bertempat tinggal di Jl. Pulo Asem Timur IV/22, Jakarta Timur, semula sebagai PENGGUGAT I, sekarang disebut sebagai PEMBANDING I ;
2. **Djoko Tahono**, bertempat tinggal di Jl. Irian Blok. J. No. 8 RT/RW 002/014, Limo Depok, semula sebagai PENGGUGAT II, sekarang disebut sebagai PEMBANDING II ;
3. **Erik Suwandi**, bertempat tinggal di Jl. Danau Indah Barat II Blok. B2 No. 4, Sunter Jaya, Jakarta Utara, semula sebagai PENGGUGAT III, sekarang disebut sebagai PEMBANDING III ;
4. **Inggit Kartikasari Soetirto**, bertempat tinggal di Jl. Kencanasari Timur GG-IX Blok. J No. 11, Surabaya, Jawa Timur, semula disebut sebagai PENGGUGAT IV, sekarang disebut sebagai PEMBANDING IV ;
5. **Chandra Wibowo Soetirto**, bertempat tinggal di TMB Kebon Jeruk Blok. EI/29, RT/RW 002/010, Srengseng Kembangan, Jakarta Barat , semula disebut sebagai PENGGUGAT V, sekarang disebut sebagai PEMBANDING V ;
6. **Soelistiorini Soetirto**, bertempat tinggal di Jl. Fajar Indah I No.23 Solo, semula disebut sebagai PENGGUGAT VI, sekarang disebut sebagai PEMBANDING VI ;
7. **Dr. Jis Puna Kava**, bertempat tinggal di Jl. Mulyasari Kuldesak No. 8 RT/RW 002/004 Kel. Sukajadi, Bandung , semula  
*Hal 1 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut sebagai sebagai PENGGUGAT VII, sekarang  
disebut sebagai PEMBANDING VII;

**8. Dani Bahar Simanjuntak**, bertempat tinggal di Jl. Beringin No.04,  
Komp. Pusri RT/RW 002/001, Kel. Sei Selayur, Kec.  
Kalidoni Palembang, semula disebut sebagai  
PENGGUGAT VIII, sekarang disebut sebagai  
PEMBANDING VIII ;

**9. Sumiarsi**, bertempat tinggal di Jl. P. Dewa Raya No.45B MDL 02/01  
Kec. Kelapa Indah Tangerang, semula disebut  
sebagai PENGGUGAT IX, sekarang disebut sebagai  
PEMBANDING IX;

**10. Gunawan Pranoto**, bertempat tinggal di Jl. Turi 1 No.6 RT/RW.  
003/006, Kel. Rawa Barat, Kec. Kebayoran Baru,  
Jakarta Selatan, semula disebut sebagai  
PENGGUGAT X sekarang disebut sebaga  
PEMBANDING X ;

**11. Fery Hendriyanto**, bertempat tinggal di Jl. Lantana 6 Blok. D No. 8  
KP. 3 RT/RW 011/013, Kel. Sepanjang Jaya, Kec.  
Rawalumbu, Kota Bekasi, semula disebut sebagai  
PENGGGUGAT XI sekarang disebut sebagai  
PEMBANDING XI ;

**12. Helen Stephani**, bertempat tinggal di Komp. Duta Harapan Indah  
MM.8 Kapuk Muara Penjaringan, Jakarta Utara,  
semula disebut PENGGUGAT XII, sekarang disebut  
sebagai PEMBANDING XII;

**13. Nur Fatimaisha Rakhmadhani**, bertempat tinggal di Balikpapan  
Baru Blok. Montreal GF/5, Balikpapan, Kalimantan  
Timur, semula disebut sebagai PENGGUGAT XIII,  
sekarang disebut sebagai PEMBANDING XIII ;

**14. Aming Handoko**, bertempat tinggal di Jl. Pagarsih 21 Bandung  
50241 semula disebut sebagai PENGGUGAT XIV,  
sekarang disebut sebagai PEMBANDING XIV ;

Hal 2 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI

#### 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

**PEMBANDING I sampai dengan PEMBANDING XIV di atas disebut juga sebagai PARA PEMBANDING;**

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2014 dan 25 Agustus 2014 PARA PEMBANDING semula PARA PENGUGAT telah memberikan kuasa kepada SUHAEDI BUHAERAH, SH. MH, Dkk, Pengacara, beralamat di Plaza Building, 4th Floor R. 403, Jalan Pramuka Raya, Kav. 151, Jakarta 13120

## MELAWAN :

1. **PT. Royal Premier International**, berkedudukan di Bakrie Tower Lantai 5 Unit G-H, Rasuna Epicentrum, Jl. H. R. Rasuna Said Kuningan, Jakarta Selatan, semula disebut sebagai TERGUGAT I, sekarang sebagai TERBANDING I ;
2. **PT. Anaamaya Selaras**, berkedudukan di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok. C No. 11, Jl. Kamal Raya Outer Ring Road Cengkareng, Jakarta Barat, semula sebagai TERGUGAT II, sekarang sebagai TERBANDING II ;

## Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca surat gugatan Penggugat sekarang Para Pembanding tertanggal 8 September 2014, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara perdata Nomor 511/Pdt.G/2014/PN Jkt Sel, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 24 September 2012, **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan PERJANJIAN KERJASAMA pembelian condominium secara kolektif hal mana **TERGUGAT II** bertindak selaku developer (**yang bertanggung jawab atas pembangunan dan operasional**) condotel swiss belhotel Kuta-Bali, yang terletak di Jalan Kubu Anyar No. 31, Kuta - Bali, “Swiss BelHotel Kuta – Bali “ sedangkan **TERGUGAT I** bertindak selaku pengelola proyek investasi property yang bekerjasama dengan pihak ketiga

Hal 3 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (investor) dan **sekaligus bermaksud MEMBELI secara KOLEKTIF** sebanyak **39 (tiga puluh sembilan)** unit condotel Swiss BelHotel Kuta – Bali milik TERGUGAT II, (Bukti P- 1);
2. Bahwa didalam **PERJANJIAN KERJASAMA (pembelian condotel secara kolektif )** antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, telah disepakati atas 39 (tiga puluh Sembilan) unit condotel Swiss BelHotel Kuta – Bali sebagai berikut:
    - a. Blok A lantai1 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15,17 (sebanyak 8 (delapan) unit type Deluxe std.Jacuzi);
    - b. Blok A lantai 2 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17 ( sebanyak 8 (delapan) unit type deluxe Std. Jacuzzi);
    - c. Blok B lantai 1 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, ( sebanyak 7 (tujuh) unit type deluxe Std. Jacuzzi);
    - d. Blok B lantai 2 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 ( sebanyak 7 (tujuh) unit type deluxe Std. Jacuzzi);
    - e. Blok B lantai 1 No. 2, 6, 8, 10, 12, 16, 18, ( sebanyak 7 (tujuh) unit type deluxe);
    - f. Blok B lantai 2 No. 8, 18 (sebanyak 2 (dua) unit type deluxe. (Bukti P - 2);
  3. Bahwa berdasarkan **PERJANJIAN KERJASAMA** antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tertanggal 24 Sptember 2012, maka **TERGUGAT I** mulai memasarkan **PENJUALAN ATAS 39 UNIT CONDOTEL SWISS BELHOTEL KUTA- BALI**, melalui media cetak dan elektronik, (Bukti P- 3);
  4. Bahwa **PARA PENGGUGAT** adalah **PEMBEL/INVESTOR** atas unit Condotel Swiss BelHotel yang terletak di Kubu Anyar No. 31 Kuta, Badung Bali, yang di jual oleh **TERGUGAT I** atas perjanjian kerjasama dengan **TERGUGAT II**;
  5. Bahwa **PARA PENGGUGAT** tertarik untuk berinvestasi dan atau membeli unit Condotel Swiss BelHotel kepada TERGUGAT I oleh karena adanya keuntungan yang ditawarkan oleh **TERGUGAT I** kepada **PARA PENGGUGAT**, selama proses masa tunggu selama masa jaminan kerjasama;
  6. Bahwa dengan adanya beberapa keuntungan yang ditawarkan oleh TERGUGAT I kepada **PARA PENGGUGAT** atas pembelian unit Condotel Swiss BelHotel Kuta – Bali, maka **PARA PENGGUGAT** kemudian melakukan Surat Pemesanan Unit dan Perjanjian Kerjasama dengan TERGUGAT I sebagai syarat pembelian unit Condotel Swiss BelHotel Kuta - Bali dengan rincian sebagai berikut;

Hal 4 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI

#### 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

a) **PENGUGAT I** dengan nomor SP: 001/SP/SBH-K/IX/2012, dan

Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 September 2012, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 2 Blok B Unit Nomor 11
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 722.253.270,- (termasuk PPN)

(Tujuh ratus dua puluh dua juta dua ratus lima puluh tiga ribu dua ratus tujuh puluh rupiah);

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah)

Jatuh tempo tanggal 22 September 2012

- o Uang Muka : Rp. 572.253.270,-

( lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh tiga ribu dua ratus tujuh puluh rupiah )

yang jatuh tempo tanggal 29 September 2012

- o Sisa harga jual : Rp.120.000.000,-

(seratus dua puluh juta rupiah)

akan diangsur selama 6 (enam) bulan setiap tanggal 15 yang setiap bulannya sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

b) **PENGUGAT II** dengan nomor SP: 002/SP/SBH-K/IX/2012, dan

Perjanjian Kerjasama tertanggal 27 September 2012, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor 8
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 885.951.000,- (termasuk PPN)

(delapan ratus delapan puluh lima jutas sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Hal 5 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI

#### 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

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah)

Jatuh tempo tanggal 26 September 2012

- o Pelunasan I : Rp. 265.785.300,-

(dua ratus enam puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus rupiah), yang jatuh tempo tanggal 1 Oktober 2012

- o Sisa Pelunasan : Rp. 590.165.700,-

(lima ratus sembilan puluh juta seratus enam puluh lima ribu tujuh ratus rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 5 Januari 2013

c) **PENGUGAT III** dengan nomor SP: 003/SP/SBH-K/IX/2012, dengan Perjanjian Kerjasama tertanggal 26 september 2012, dengan ketentuan:

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

(delapan ratus tiga puluh tiga juta dua ratus dua puluh ribu tiga ratus rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah)

Jatuh tempo tanggal 26 September 2012

- o Uang Muka : Rp. 249.966.090,-

(dua ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh enam ribu sembilan puluh rupiah), yang jatuh tempo tanggal 28 September 2012

- o Sisa Harga Jual : Rp. 553.254.210,-

(lima ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus sepuluh

Hal 6 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI

## 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

rupiah), akan diangsur setiap tanggal 26/bulan sejumlah Rp. 23.052.259,- selama 2 tahun /24 bulan (dua puluh empat bulan)

d) **PENGUGAT IV** dengan nomor SP:012/SBH-K/X/2012, dan perjanjian kerjasama tertanggal ....2012, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 772.000.000,- (termasuk PPN)

(tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

Yang Jatuh tempo tanggal 11 Oktober 2012

- o Pelunasan I : Rp. 222.600.000,-

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

- o Pelunasan II : Rp. 519.400.000,-

(lima ratus sembilan belas juta empat ratus ribu rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 15 Januari 2013

e) **PENGUGAT V** dengan nomor SP: 013/SP/SBH-K/IX/2012, dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012, dengan ketentuan;

- o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor 9
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 772.000.000,- (termasuk PPN)

(tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

Hal 7 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Jatuh tempo tanggal 11 Oktober 2012

- o Pelunasan I : Rp. 222.600.000,-

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

- o Pelunasan II : Rp. 519.400.000,-

(lima ratus sembilan belas juta empat ratus ribu rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 15 Januari 2013

f) **PENGUGAT VI** dengan nomor SP: 014/SP/SBH-K/X/2012, dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012, dengan ketentuan :

- o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor 7
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 772.000.000,- (termasuk PPN)

(tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah)

Yang Jatuh tempo tanggal 11 Oktober 2012

- o Pelunasan I : Rp. 222.600.000,-

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

- o Pelunasan II : Rp. 519.400.000,-

(lima ratus sembilan belas juta empat ratus ribu rupiah), yang jatuh tempo pada tanggal 15 Januari 2013

g) **PENGUGAT VII** dengan nomor SP: 015/SP/SBH-K/X/2012,

Hal 8 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI

## 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

dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 16 Oktober 2012, dengan ketentuan;

- o Unit : Lantai 2 Blok B Unit Nomor 8
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 905.502.600,- (termasuk PPN)

(sembilan ratus lima juta lima ratus dua ribu enam ratus rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

Yang Jatuh tempo tanggal 16 Oktober 2012;

- o Pelunasan : Rp. 875.502.600,-

(delapan ratus tujuh puluh lima juta lima ratus dua ribu enam ratus rupiah) yang jatuh tempo tanggal 25 Oktober 2012

h) **PENGGUGAT VIII** dengan nomor SP: 016/SP/SBH-K/X/2012, dengan

Perjanjian Kerjasama tertanggal 24 Oktober 2012, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 2 Blok B Unit Nomor 9
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 772.000.000,- (termasuk PPN)

(tujuh ratus tujuh puluh dua juta rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

Yang Jatuh tempo tanggal 24 Oktober 2012

- o Pelunasan I : Rp. 356.789.634,-

(tiga ratus lima puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) yang jatuh tempo tanggal 31 Oktober 2012

- o Pelunasan II : Rp. 386.789.634,-

Hal 9 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI

#### 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)



(tiga ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 19 November 2012

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

- o Unit : Lantai 2 Blok B Unit Nomor 5
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 789.366.600,- (termasuk PPN)

(tujuh ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh enam ribu enam ratus rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah)

Yang Jatuh tempo tanggal 15 Oktober 2012

- o Pelunasan I : Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)
- o Sisa Harga Jual : Rp. 699.366.600,-

(enam ratus sembilan puluh Sembilan juta tiga ratus enam puluh enam ribu enam ratus rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 29 Oktober 2012

j) **PENGGUGAT X** dengan nomor SP: 026/SP/SBH-K/XI/2012, dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 November 2012, dengan ketentuan:

- o Unit : Lantai 2 Blok A Unit Nomor 7
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 750.000.000,- (termasuk PPN)

(tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah)

Yang Jatuh tempo tanggal 16 November 2012

Hal 10 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



- o Sisa Harga Jual : Rp. 720.000.000,-

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

k) **PENGUGAT XI** dengan nomor SP: 027/SP/SBH-K/X/2012, dan nomor SP: 025/SP/SBH-K/X/2012, dan Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 November 2012, dengan ketentuan:

- o Jumlah Unit : 2 Unit
  1. Lantai 2 Blok A Unit Nomor 11
  2. Lantai 2 Blok A unit Nomor 5
- o Luas Unit : masing – masing Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 1.500.000.000,- (termasuk PPN)

(satu milyar lima ratus juta rupiah)

- o Uang DP : Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)

Yang Jatuh tempo tanggal 16 November 2012

- o Sisa Harga Jual : Rp. 1.440.000.000,-

(satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 22 November 2012

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

- o Unit : Lantai 2 Blok A Unit Nomor 15
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 800.000.000,- (termasuk PPN)

(delapan ratus juta rupiah)

- o Uang DP : Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah)

Yang Jatuh tempo tanggal 29 November 2012

Hal 11 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



- o Uang Muka : Rp. 159.000.000,-  
(seratus lima puluh sembilan juta rupiah)

- o Sisa Harga Jual : Rp. 551.000.000,-  
(lima ratus lima puluh satu juta rupiah)  
yang jatuh tempo pada tanggal 13  
Desember 2012

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

- o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor 1
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 800.000.000,- (termasuk PPN)  
(delapan ratus juta rupiah)
- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)  
Yang Jatuh tempo tanggal 06 Januari  
2013
- o Pelunasan : Rp. 770.000.000,-  
(tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) yang  
jatuh tempo tanggal 11 Januari 2013

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

- o Unit : Lantai 1 Blok B Unit Nomor
- o Luas Unit : Semi Gross 37.00 m<sup>2</sup>
- o Harga Jual : Rp. 780.000.000,- (termasuk PPN)  
(tujuh ratus delapan puluh juta rupiah)
- o Uang DP : Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
- o Pelunasan : Rp. 750.000.000,-  
(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang  
jatuh tempo tanggal 07 Maret 2013

Hal 12 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



(Bukti – bukti P- 4);

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

Hal 13 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



13. **Perjanjian Kerjasama program khusus Condotel Swiss BelHotel Kuta – Bali**, Pasal 3 (c) Hak dan Kewajiban Pihak Pertama (**PT. Royal Premier International**) adalah berkewajiban memberikan keuntungan masa tunggu selama masa jaminan kerjasama pembelian unit property sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku yaitu 2 (dua) persen dari pembayaran tunai keras bersih pada bulan ke 1 sampai bulan ke -24 atau selama 24 (dua puluh empat) bulan masa pembangunan ....dst.;
14. Bahwa terhadap kewajiban **TERGUGAT I** kepada **PARA PENGGUGAT** sebagaimana disebutkan dalam angka 12 (dua belas) gugatan ini, rata - rata **PARA PENGGUGAT** hanya menerima sampai dengan bulan Maret 2014, sedangkan terhitung mulai bulan April 2014, sampai dengan saat ini **TERGUGAT I** belum memenuhi kekurangannya, (BUKTI P-8);
15. Bahwa **TERGUGAT I (saudara C. Andre selaku komisaris perusahaan)** pada tanggal 16 Juni 2014, telah mengirimkan surat kepada **TERGUGAT II**, dengan nomor surat 005/SP-DIR/VI/2014, dengan perihal tentang “surat permohonan Peninjauan Kembali Kebijakan Denda administrasi,” (Bukti P-10);
16. Bahwa didalam surat tertanggal 16 Juni 2014 tersebut, **TERGUGAT I (saudara C. Andre selaku komisaris perusahaan)** menyatakan dalam angka 1 (satu) “**PT. Royal Premier International mengkonfirmasi pengambilan 20 unit condotel dan mengembalikan 19 unit sebagai pembatalan.....dst)**, dan pada angka 2 (dua) disebutkan “Kami mohon untuk 16 (enam belas) unit tersebut dapat dilakukan PPJB dimana data pembeli akan kami lampirkan segera....dst);
17. Bahwa terhadap surat dari **TERGUGAT I** tersebut, **TERGUGAT II** menjawabnya sebagaimana dalam surat dengan nomor 083/AAS-SBHK-FIN/VI/14, yang pada pokoknya menjawab berupa **KETETAPAN YANG BERSIFAT FINAL**, dan menyatakan pada angka 1 (**satu**) “Unit yang dibeli oleh PT. Royal Premeir International setelah diperhitungkan dengan denda keterlambatan dan biaya administrasi .....16 unit dibeli yaitu : A1-1, A1-3, A1-5, A1-7, A1-9, A-11, A1- 15, A1- 17, A2 – 3, A2-17, B1-2, B1-6, B1-10, B1-12, B1- 16, B2- 3, dan pada angka 2 (dua ) **dinyatakan “ dan untuk sisanya 23 Unit dibatalkan ....dst., (Bukti P- 11);**
18. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2014, **TERGUGAT I (saudara Mochamad Awaludin selaku Regional Marketing director)** mengirimkan surat kepada **TERGUGAT II** dengan nomor surat 028/RPI/VIII/2014, dengan perihal

Hal 14 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI





“PENYELESAIAN ATAS PEMBELIAN 39 UNIT CONDOTEL SWISS BELHOTEL, KUTA BALI, (Bukti P – 12);

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

Hal 15 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



25. Bahwa belum dipenuhinya prestasi – prestasi **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** kepada **PARA PENGGUGAT** adalah **DILUAR FAKTOR FORCE MAJEUR**, oleh dan karenanya jelas dan nyata - nyata **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** telah dengan sengaja melakukan perbuatan **WANPRESTASI** kepada **PARA PENGGUGAT**;
26. Bahwa menurut Pasal 1338 KUHPdata “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”;
27. Bahwa terhadap perbuatan WANPRESTASI tersebut **PARA PENGGUGAT** memungkinkan menurut undang- undang untuk melakukan penuntutan ganti rugi, bunga dan denda terhadap **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1246 BW / KUHPdata yang menyatakan, “biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya”.
28. Bahwa akibat tindakan dari **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, **PARA PENGGUGAT** telah mengalami kerugian yang amat besar yang terdiri dari:

a. Kerugian materiil:

Kerugian materiil **PARA PENGGUGAT** yaitu total dana pembelian unit Condotel Swiss BellHotel Kuta – Bali yang telah dibayarkan kepada **TERGUGAT I** yaitu sejumlah Rp 11.904.293.770,- (sebelas milyar sembilan ratus empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah) dengan bunga pertahun 18 % asumsi uang yang tidak dapat dikelola oleh **PARA PENGGUGAT** sebanyak Rp. 11.904.293.770,- (sebelas milyar Sembilan ratus empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah) ditambah bunga perbankan sebesar 36 % (dengan bunga pertahun 18 % x 2 tahun = 36%) dari Rp. 11.904.293.770= Rp. 4.285.545.757,2,- (empat milyar dua ratus delapan puluh lima juta lima ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah dua perak) jadi kerugian materiil selama ini yang telah di tanggung oleh **PARA PENGGUGAT** sebesar Rp. 16.189.839.527,2,-(enam belas milyar seratus delapan puluh Sembilan juta lima ratus dua puluh tujuh rupiah dua perak)

Hal 16 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



b. Kerugian Immateriil

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

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

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

1. 1(satu) lantai bangunan yang terletak di Bakrie Tower lantai 5 Unit G-H Komplek Rasuna Epicentrum Jl. HR. Rasuna Said Kunigan Jakarta Selatan 12940, atas nama **TERGUGAT I** (PT. Royal Premier International);
  2. 1 (satu buah) bangunan yang terletak di Jl. Kubu Anyar No. 31 Kuta – Bali yang dikenal dengan nama “SWISS BELHOTEL KUTA BALI”, milik **TERGUGAT II** (PT. ANAAMAYA SELARAS);
30. Bahwa demikian juga **PARA TERGUGAT** harus membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) /perhari apabila **TERGUGAT** lalai melakukan putusan ini;
31. Bahwa oleh karena didasari dalil-dalil, pendirian-pendirian, bukti-bukti yang kuat berdasarkan hukum serta dapat tidak disangkal kebenarannya, maka

Hal 17 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu. Meskipun ada verzet, bantahan, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad).

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

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

Hal 18 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat verzet, banding, maupun kasasi;
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
13. Menghukum para TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul atas perkara ini;

Atau :

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

## JAWABAN TERGUGAT I

### I. DALAM EKSEPSI

#### GUGATAN PENGGUGAT ADALAH SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa sesuai dengan dalil Para Penggugat dalam gugatannya jika hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I didasarkan pada Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat pada Gugatannya pada Poin 6 (enam) bagaian (a) sampai dengan bagian (n), pada halaman 5 (lima) sampai dengan halaman 12 (dua belas) di dalam Gugatannya.
2. Bahwa dengan demikian sesuai dengan Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yang merupakan Gugatan Wanprestasi maka Para Pihak dalam Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat hanyalah pihak-pihak yang ada di dalam Perjanjian sebagaimana yang telah didalilkan oleh Para penggugat dalam point 25 halaman 17 dalam Gugatan yang menyatakan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata yang berbunyi:

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

Hal 19 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI





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

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

- Tidak lengkap masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatanyang diajukan kurang pihaknya.”

“Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) atau mungkin juga berbentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan).

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

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).”

Hal 20 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa doktrin hukum di atas sejalan dengan sikap dan pendirian Mahkamah Agung R.I. dalam Yurisprudensi-Yurisprudensi Tetap mengenai kelengkapan para pihak dalam berperkara, yang kaidah hukumnya antara lain dikutip sebagai berikut:

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

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

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

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

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

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

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

“Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hubungan hutang-piutang antara penggugat dengan anak tergugat, anak tergugat tersebut harus turut digugat”

5. Bahwa dengan demikian Para Penggugat telah sangat keliru karena dengan sembarangan telah menarik Tergugat II ke dalam Gugatannya, yang mana jelas bahwa Tergugat II bukan merupakan Pihak dan tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian, sehingga Gugatan a quo harus ditolak karena salah pihak atau salah sasaran.
6. Bahwa oleh karena itu untuk mencapai sebuah kepastian hukum dan memberikan rasa keadilan sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak atau menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Hal 21 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



**GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH KABUR (*OBSCUR LIBEL*)**

7. Bahwa dalam point 2 Petitum Gugatan Para Penggugat meminta menyatakan jika Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan Wanprestasi yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat, dan melihat Petitumnya Para Penggugat tidak merinci perbuatan Wanprestasi apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat.
8. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 452 dinyatakan jika Petitum dalam gugatan haruslah dirinci dan akibat dari Petitum tidak dirinci maka gugatan yang diajukan adalah kabur (*obscuur libel*) dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah kabur atau tidak jelas karena dalam petitumnya secara nyata jika Para Penggugat tidak merinci perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
9. Bahwa dalam Petitum No. 4 menyatakan surat tertanggal 11 Juli 2014, dengan nomor 083/AAS-SBHHK-FIN/VII/14 tidak sah menurut hukum, namun dalam Posita Para Penggugat tidak merinci bahkan tidak menjelaskan alasan kenapa surat tersebut dapat dinyatakan tidak sah menurut hukum, sehingga adanya kontradiksi antara Patitum dengan Posita Gugatan Para Penggugat
10. Bahwa sesuai dengan pendapat M.Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 452 menyatakan jika posita dengan petitum haruslah saling mendukung, jika melihat Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat maka terlihat jika Petitum yang meminta surat tertanggal 11 Juli 2014, dengan nomor 083/AAS-SBHHK-FIN/VII/14 tidak sah menurut hukum namun pada kenyataannya dalam Posita tidak satu pun dalil yang mendukung serta menjelaskan kenapa surat tersebut harus dinyatakan tidak sah menurut hukum, sehingga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. Gugatan tersebut kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*).
11. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya memasukkan kerugian immaterial, dalam Gugatan Wanprestasi tidak mengenal namanya ganti rugi immaterial sebab dalam Wanprestasi sudah jelas kerugian hanya pada dasar Perjanjian saja sesuai dengan Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUHPerdata, yang mengenal ganti rugi immaterial adalah

*Hal 22 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*



Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata sebagaimana dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 455.

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

**EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON (GEMISAANHOEDANIGHEID)**

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

*Hal 23 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*



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

**EXCEPTIO DILATORIA**

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

*Hal 24 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*



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

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

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

## II. DALAM POKOK PERKARA

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

*Hal 25 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*





bahkan Penggugat sendiri secara tegas tidak mencantumkan satu perjanjian pun dalam gugatannya

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

Hal 26 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI





“Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.”

28. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR di atas, ditentukan bahwa agar suatu Permohonan sita jaminan dapat dikabulkan maka permohonan sita jaminan tersebut haruslah didasarkan pada adanya alasan atau persangkaan dimana pihak Para Tergugat dalam suatu perkara dikhawatirkan akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, samping hal itu, kekhawatiran dan/atau persangkaan Penggugat dimaksud haruslah juga merupakan kekhawatiran dan/atau persangkaan nyata dan beralasan secara objektif. Artinya dalam hal ini pihak Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya upaya atau langkah-langkah Tergugat untuk mengasingkan hartanya.
29. Bahwa lagi pula faktanya, sebagaimana telah diuraikan di atas, tidak ada alasan kuat yang menyatakan dan menghukum Tergugat wanprestasi yang didalilkan oleh Para Penggugat, sehingga sangat tidak beralasan dan mengada-ada pula permohonan sita jaminan tersebut, sejalan dengan dalil di atas, keharusan adanya persangkaan yang jelas dalam mengajukan permohonan sita jaminan adalah sebagaimana dinyatakan oleh mantan Hakim Agung senior Ny. Retnowulan Sutantio dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek”, Penerbit Mandar Maju, Cetakan Kedelapan, tahun 1997 pada halaman 100, seperti dikutip sebagai berikut:

“Harus ada sangka yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;”

*Hal 27 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*



30. Bahwa sedangkan Yurisprudensi tetap mengenai hal ini adalah sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, yang kaidah hukumnya antara lain menyatakan "Conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) H.I.R., tidak dibenarkan."

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

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

*Hal 28 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*



Wanprestasi maka tidak boleh mencampurkannya dengan gugatan immaterial (hal ini telah dibahas Tergugat I)

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat I uraikan dalam Jawaban ini, oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang Memeriksa Perkara A quo berkenan mengeluarkan Putusan sebagai berikut

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

Atau:

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

#### JAWABAN TERGUGAT II

##### I. DALAM EKSEPSI

###### A. ERROR IN PERSONA

1. Bahwa dalam posita gugatannya angka 1, 2, dan 3 **Para Penggugat** mendalilkan bahwa **Para Penggugat** telah mengetahui adanya Perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** yaitu **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua.** Dalam perjanjian tersebut **Tergugat II** sebagai **PIHAK PERTAMA** dan **Tergugat I** sebagai **PIHAK KEDUA**. Dalam bagian Premis huruf C menyatakan, yang dikutip sebagai berikut :

“ c. Bahwa **PIHAK KEDUA** bermaksud membeli secara kolektif sebanyak 39 (tiga puluh Sembilan) unit kondotel Swiss bellHotel Kuta-Bali milik **PIHAK PERTAMA** selaku  
Hal 29 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



*pengembang, untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada PIHAK KETIGA dengan program dan benefit khusus dari PIHAK KEDUA.” ;*

Bahwa perjanjian tersebut mengenai jual beli antara **Tergugat II (PIHAK PERTAMA)** dan **Tergugat I (PIHAK KEDUA)** yang mengatur diantaranya mengenai Obyek dan Harga Jual Beli, Tata Cara Pembelian serta Hak dan Kewajiban masing-masing pihak;

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

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

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

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

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



*tersebut maka menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya."*

**"5. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas alokasi pembayaran bertahap dari dana yang telah diterima dari pihak ketiga selaku pembeli/pemesan sampai pelunasan dan membuat perjanjian kerjasama tersendiri dengan calon pembeli/pemesan condotel swissbellHotel Kuta-Bali."**

3. Bahwa dengan adanya **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua.** Fakta **Tergugat II** hanya mempunyai hubungan hukum dengan **Tergugat I** sedangkan, dengan **Para Penggugat** tidak ada hubungan hukum dan **TERGUGAT II TIDAK PERNAH MELAKUKAN ATAU MEMBUAT PERJANJIAN APAPUN DENGAN PARA PENGGUGAT;**
4. Bahwa Gugatan **Para Penggugat** kepada **Tergugat I** didasari dengan adanya perjanjian tersendiri antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu :
  - a. **Penggugat I** dengan nomor SP; 001/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 September 2012;
  - b. **Penggugat II** dengan nomor SP; 002/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 27 September 2012;
  - c. **Penggugat III** dengan nomor SP; 003/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 26 September 2012;
  - d. **Penggugat IV** dengan nomor SP; 012/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal ..... 2012;
  - e. **Penggugat V** dengan nomor SP; 013/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
  - f. **Penggugat VI** dengan nomor SP; 014/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
  - g. **Penggugat VII** dengan nomor SP; 015/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 16 Oktober 2012;
  - h. **Penggugat VIII** dengan nomor SP; 016/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 24 Oktober 2012;
  - i. **Penggugat IX** dengan nomor SP; 017/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 15 Oktober 2012;

Hal 31 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI





- j. **Penggugat X** dengan nomor SP; 026/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012;
- k. **Penggugat XI** dengan nomor SP; 027/SP/SBH-K/IX/2012 dan nomor SP 025/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012;
- l. **Penggugat XII** dengan nomor SP; 029/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 04 Januari 2013;
- m. **Penggugat XIII** dengan nomor SP; 055/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 11 Januari 2013;
- n. **Penggugat XIV** dengan nomor SP; 040/SP/SBH-K/II/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 7 Maret 2013;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Bagian Ke Tiga, Tentang Akibat Suatu Perjanjian, **pasal 1338 KUHPerdara** yaitu :

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

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

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik,”

Bahwa berdasarkan **Pasal 1340 KUHPerdara** yang dikutip sebagai berikut:

**“ Suatu perjajian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.**

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

- 5. Bahwa dalam perjanjian antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I**, yang bertindak adalah **Tergugat I** selaku **PIHAK PERTAMA** dan **Para Penggugat** (masing-masing perorangan sesuai perjanjian) bertindak sebagai **PIHAK KEDUA**, dan **Tergugat I** serta **Para Penggugat** sama-sama menandatangani perjanjian tersebut oleh karenanya mengikat secara hukum kedua belah pihak;

*Hal 32 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*





6. Jadi sebagaimana FAKTA yang ada bahwa **Para Penggugat** tidak pernah membuat perjanjian apapun dengan **Tergugat II** oleh karena **TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM** maka Tidak ada pula prestasi yang wajib dilaksanakan diantara **Para Penggugat** dan **Tergugat II**. Jelas dan terbukti bahwa **Tergugat II** tidak melakukan wanprestasi apapun terhadap **Para Penggugat**. Dengan demikian gugatan **Para Penggugat** kepada **Tergugat II** adalah sangat tidak tepat karena **Para Penggugat** sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan **Tergugat II**. Bahwa dalam **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif**, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua. Murni perjanjian jual beli antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** sedangkan **Para Penggugat** memiliki perjanjian tersendiri dengan **Tergugat I**.

Bahwa sebagaimana **AZAS KEPERIBADIAN (PERSONALITY)** yang merupakan salah satu azas dalam perjanjian, dimana **Azas Personality** berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya;

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

#### **B. GUGATAN PARA PENGUGAT KABUR (ABSCURE LIBEL).**

8. Bahwa gugatan **Para Penggugat** adalah Gugatan wanprestasi mengenai tidak dilaksanakan perjanjian sebagaimana dalam Surat Pesanan dan Perjanjian Kerjasama **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** yaitu :
- Penggugat I** dengan nomor SP; 001/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 September 2012;
  - Penggugat II** dengan nomor SP; 002/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 27 September 2012;

Hal 33 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



- c. **Penggugat III** dengan nomor SP; 003/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 26 September 2012;
  - d. **Penggugat IV** dengan nomor SP; 012/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal ..... 2012;
  - e. **Penggugat V** dengan nomor SP; 013/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
  - f. **Penggugat VI** dengan nomor SP; 014/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
  - g. **Penggugat VII** dengan nomor SP; 015/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 16 Oktober 2012;
  - h. **Penggugat VIII** dengan nomor SP; 016/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 24 Oktober 2012;
  - i. **Penggugat IX** dengan nomor SP; 017/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 15 Oktober 2012;
  - j. **Penggugat X** dengan nomor SP; 026/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012;
  - k. **Penggugat XI** dengan nomor SP; 027/SP/SBH-K/IX/2012 dan nomor SP 025/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012;
  - l. **Penggugat XII** dengan nomor SP; 029/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 04 Januari 2013;
  - m. **Penggugat XIII** dengan nomor SP; 055/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 11 Januari 2013;
  - n. **Penggugat XIV** dengan nomor SP; 040/SP/SBH-K/II/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 7 Maret 2013;
9. Bahwa dari **Penggugat I** sampai dengan **Penggugat XIV**, terikat dalam perjanjian secara sendiri-sendiri dengan **Tergugat I**, bukan dalam satu perjanjian atau kolektif. Karena perjanjian tersebut masing-masing berdiri sendiri tentunya para pihaknya berbeda, objek perjanjiannya berbeda, nilai perjanjian berbeda maka tujuan yang hendak dicapai dalam gugatan **Para Penggugat** tentunya berbeda satu sama lain;
10. Bahwa bagaimana mungkin dalam satu gugatan para penggugatnya merupakan individu yang berbeda, dan tidak ada hubungan hukum satu sama lain karena masing-masing bertindak berdasarkan perjanjian tersendiri, ditambah lagi objek gugatannya pun tersendiri. Artinya gugatan **Para Penggugat** mempunyai legal standing yang

Hal 34 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



terpisah secara perjanjian, subjek dan objeknya, kerugian yang diderita oleh **Penggugat I** sampai dengan **Penggugat XIV** berbeda-beda. Bagaimana mungkin **Para Penggugat** menggabungkan diri dalam satu gugatan. Gugatan **Para Penggugat** tidak bisa dilakukan secara kolektif karena bukan merupakan gugatan Class Action sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1

Tahun 2001. Akibatnya gugatan yang disusun sebagaimana gugatan **Para Penggugat** dengan nomor **Perkara No. 511/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel** menjadi **KABUR** dan tidak **JELAS**, kerugian masing-masing individu **Para Penggugat** berbeda bila dijabarkan sesuai perjanjian masing-masing, serta satu sama lain **Para Penggugat** tidak ada hubungan Hukum serta berdiri sendiri sebagaimana perjanjiannya **Para Penggugat** dengan **Tergugat I**;

11. Seharusnya masing-masing **Para Penggugat**, menggugat secara sendiri-sendiri karena masing-masing **Para Penggugat** mewakili kepentingan hukumnya sendiri-sendiri, dan satu sama lain tidak ada hubungan hukumnya. Termasuk objek gugatannya masing-masing berbeda karena unit **condotel swissbellHotel Kuta-Bali yang dipesan pun berbeda-beda termasuk harganya pun berbeda**;
12. Sebagaimana diatur dalam Bagian Ke Tiga, Tentang Akibat Suatu Perjanjian, **pasal 1338 KUHPerdara** yaitu :

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

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

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik,”

**Pasal 1340 KUHPerdara** yang dikutip sebagai berikut:

**“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.**

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

Hal 35 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



13. Bahwa yang menambah KABURnya gugatan **PARA PENGUGAT** adalah gugatan Wanprestasi yang disertai ganti rugi, dalam wanprestasi tuntutan ganti rugi dibatasi hanya sebatas kerugian riil yang nyata-nyata diderita. Akan tetapi dalam Posita maupun Petitumnya **Para Penggugat** meminta ganti rugi materiil maupun imateriil yang secara hukum ganti rugi tersebut adalah bentuk ganti rugi dalam gugatan **Perbuatan Melawan Hukum**. Artinya **Para Penggugat** mencampur adukan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dimana hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 "Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula"**

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

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

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

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

Hal 36 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



*PIHAK KETIGA dengan program dan benefit khusus dari  
**PIHAK KEDUA.**" ;*

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

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

18. Bahwa pada awalnya **Tergugat II** memasarkan Unit SWISS BELHOTEL KUTA BALI kepada masyarakat umum, dan **Tergugat I** datang kepada **Tergugat II** menyatakan berminat memesan 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI. Untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada **PIHAK KETIGA** dengan program dan benefit khusus dari **Tergugat I** sendiri. **Tergugat I** menandatangani Surat Pesanan (SP) untuk 39 unit dan di karenakan unit tersebut akan di jual kembali. Oleh karenanya dibuatlah **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012 /Rangkap Dua:**

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

*Hal 37 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*





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

**1. Harga Kerjasama atau Nilai transaksi jual beli dalam perjanjian ini adalah sebesar Rp. 29.121.000.000,- (dua puluh sembilan milyar seratus dua puluh satu juta rupiah) belum termasuk PPN dengan rincian :**

**a. Blok A lantai 1 no. 1,3,5,7,9,11,15,17.**

**.....dst**

**b. Blok A lantai 2 no. 1,3,5,7,9,11,15,17.**

**.....dst**

**c. Blok B lantai 1 no.1,3,5,7,9,11,15.**

**.....dst**

**d. Blok B lantai 2 no.1,3,5,7,9,11,15.**

**.....dst**

**e. Blok B lantai no.2,6,8,10,12,16,18**

**.....dst**

**f. Blok B lantai 2 no.8, 18**

**.....dst**

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

**2. Jadwal pembayaran : 24 (dua puluh empat) bulan untuk DP dan Angsuran sedangkan pembayaran Boking Fee (BF) lunas sekaligus dimuka sesuai jadwal pembayaran dalam perjanjian ini.**

*Hal 38 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*





3. Rincian jadwal pembayaran harga jual atas 39 unit (termasuk PPN) dengan perincian uang muka (DP) dan angsuran sebagai berikut :

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

10 Maret 2013 s/d 10 Okt 2014”

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

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

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

Hal 39 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



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

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

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

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



keterlambatan dan biaya administrasi. Sisanya 23 unit lagi dinyatakan dibatalkan;

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

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

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

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

**“ Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”**

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

## **II. DALAM POKOK PERKARA**



1. Bahwa **Tergugat II** mohon apa yang **Tergugat II** uraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara di bawah ini;
2. Bahwa **Tergugat II** menolak seluruh dalil gugatan **Para Penggugat** dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh **Tergugat II**;
3. Bahwa dalam dalil **Para Penggugat** pada angka 1, dan 2 dalam posita gugatannya justru **MENGAKUI** bahwa antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah ada **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./ IX/2012 / Rangkap Dua,** mengenai pemesanan 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI;
4. Bahwa sebagaimana perjanjian tersebut **Tergugat I** selaku **pemesan yang berminat membeli** 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI dari **Tergugat II** selaku **Pemilik atas** 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI. Adapun cara bayar dari **Tergugat I** tidak secara tunai cash keras, melainkan dengan cara mengangsur selama 24 (dua puluh empat bulan) artinya **Tergugat I** wajib melunasi seluruh harga atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI kepada **Tergugat II** hingga **LUNAS**;
5. Segala sesuatu menegai hak dan kewajiban termasuk tatacara pembayaran telah diatur jelas dalam **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./ IX/2012 / Rangkap Dua.** Yaitu **Tergugat II** berkewajiban membangun condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI dan FAKTANYA saat ini condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI telah terbangun. **Tergugat I** berkewajiban membayar, apabila **Tergugat I** tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana didalam perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan ;
6. Bahwa sebagaimana dalam dalilnya bahwa **Para Penggugat** tahu adanya perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** artinya **Para Penggugat** mengetahui bahwa **Tergugat II** tidak bertanggung jawab atas hubungan **Tergugat I** dengan para pembelinya. Oleh karenanya **Para Penggugat** tahu bahwa **Tergugat I** masih hanya pemesan bukan pemilik atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI,

Hal 42 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



dengan cara pembayaran angsuran selama 24 (dua puluh empat) bulan kepada **Tergugat II**;

7. Dalam hal ini **KALAU** memang **Para Penggugat** adalah pembeli beritikad baik seharusnya **Para Penggugat** mengecek lebih teliti isi perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II**, **mengecek ke pihak Tergugat II bagaimana status kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II**, apakah cara pembayaran **Tergugat I** lancar kepada **Tergugat II**. **Harusnya Para Penggugat bersikap hati-hati sebelum membeli**. Karena **Tergugat II** selaku pengembang /developer tentunya tidak akan menyerahkan unit yang dijualnya apabila pembayaran tidak lunas;
8. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 3, bahwa **Tergugat I** mulai memasarkan Penjualan atas 39 unit condotel swiss Belhotel Kuta-Bali, melalui media cetak dan elektronik. Dalil ini seakan-akan berusaha menarik **Tergugat II** dalam permasalahan antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I**. Jelas dalam **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012 / Rangkap Dua**. Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para Pihak, Hak Dan Kewajiban Pihak Pertama ayat 6, yang dikutip yaitu :  
“ **PIHAK PERTAMA** tidak terlibat dan tidak bertanggung jawab atas segala paket promosi dan benefit khusus yang ditawarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK KETIGA** selaku calon pembeli/pemesan”.
9. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 4 gugatannya. Yang mendalilkan bahwa **Para Penggugat** adalah pembeli /investor atas unit Condotel Swiss BelHotel berdasarkan adanya perjanjian kerjasama antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II**. **Dalil ini menyesatkan**, Nyata-nyata masing-masing **Para Penggugat** secara sendiri-sendiri memutuskan untuk memesan 39 unit condotel swiss Belhotel Kuta-Bali kepada **Tergugat I**, dikarenakan tertarik dengan adanya keuntungan yang ditawarkan oleh **Tergugat I** seperti :
  - **Pemberian keuntungan masa tunggu selama masa pembangunan;**
  - **Adanya jaminan beli kembali 100 %;**

Hal 43 dari 61hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI





- **Hadiah langsung Business Trip ke China dan Hongkong per unit dan per orang .**
- **Untuk pembelian kolektif 4 (empat) unit mendapatkan 1 (satu) Kijang Innova.**

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

10. Harusnya **Para Penggugat** teliti dulu sebelum memesan apakah wajar yang di tawarkan oleh **Tergugat I**, dan harus tahu resikonya, disisilain **Para Penggugat** bisa saja memilih membeli langsung kepada **Tergugat II** karena **Tergugat II** juga memasarkan kepada masyarakat umum lainnya selain **Tergugat I**. Namun sampai saat ini **Tergugat II** tidak ada penawaran keuntungan sebagaimana yang ditawarkan **Tergugat I**. Dengan demikian keputusan **Para Penggugat** untuk memesan 39 unit condotel swiss Belhotel Kuta-Bali dari **Tergugat I**, adalah pilihan dari **Para Penggugat** sendiri karena ingin mendapatkan **KEUNTUNGAN BESAR** maka segala resiko sudah harus tahu. Jadi **Para Penggugat** tidak dapat menarik **Tergugat II** untuk turut bertanggung jawab atas permasalahan **Para Penggugat** dengan **Tergugat I**;
11. Bahwa jelas dalam posita gugatannya pada angka 5 **Para penggugat** mendalilkan :  
“ Bahwa **PARA PENGUGAT** tertarik untuk berinvestasi dan atau membeli unit Condotel Swiss BelHotel kepada **Tergugat I** oleh karena adanya keuntungan yang ditawarkan oleh **Tergugat I** kepada **Para Penggugat**, selama masa jaminan kerjasama”  
Jelas permasalahan yang terjadi murni antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** tidak ada keterlibatan **Tergugat II** dalam permasalahan tersebut;
12. Bahwa dalil **Para Penggugat** dalam posita gugatannya pada angka 5, 6 mengakui bahwa **Para Penggugat** secara individu masing-masing, telah terikat perjanjian tersendiri dengan **Tergugat I** yaitu :
  - a. **Penggugat I** dengan nomor SP; 001/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 September 2012;
  - b. **Penggugat II** dengan nomor SP; 002/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 27 September 2012;

Hal 44 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI





- c. **Penggugat III** dengan nomor SP; 003/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 26 September 2012;
- d. **Penggugat IV** dengan nomor SP; 012/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal ..... 2012;
- e. **Penggugat V** dengan nomor SP; 013/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
- f. **Penggugat VI** dengan nomor SP; 014/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 17 Oktober 2012;
- g. **Penggugat VII** dengan nomor SP; 015/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 16 Oktober 2012;
- h. **Penggugat VIII** dengan nomor SP; 016/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 24 Oktober 2012;
- i. **Penggugat IX** dengan nomor SP; 017/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 15 Oktober 2012;
- j. **Penggugat X** dengan nomor SP; 026/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012;
- k. **Penggugat XI** dengan nomor SP; 027/SP/SBH-K/IX/2012 dan nomor SP 025/SP/SBH-K/IX/2012 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 22 November 2012;
- l. **Penggugat XII** dengan nomor SP; 029/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 04 Januari 2013;
- m. **Penggugat XIII** dengan nomor SP; 055/SP/SBH-K/X/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 11 Januari 2013;
- n. **Penggugat XIV** dengan nomor SP; 040/SP/SBH-K/II/2013 dan Perjanjian kerjasama tertanggal 7 Maret 2013;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Bagian Ke Tiga, Tentang Akibat Suatu Perjanjian, pasal 1338 KUHPerdara yaitu :

**“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.”**

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



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

Pasal 1340 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut:

**“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga;”**

Bahwa sebagaimana **AZAS KEPERIBADIAN (PERSONALITY)** yang merupakan salah satu azas dalam perjanjian, dimana Azas **Personality** berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya;

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

**“6. Pihak Pertama tidak terlibat dan tidak bertanggung jawab atas segala paket promosi dan benefit khusus yang ditawarkan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak ketiga selaku calon pembeli/pemesan”.**

Bahwa Sebagaimana di atur dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, **Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para**

*Hal 46 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*



**Pihak**, pada bagian **Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA** , ayat 2, dan ayat 5 yang Kami Kutib yaitu:

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

Jelas bahwa kegiatan penjualan oleh **Tergugat I** dilakukan sepenuhnya tanpa melibatkan **Tergugat II**, jadi dengan adanya fakta dan bukti-bukti **Tergugat II** tidak dapat dilibatkan dalam wanprestasi yang didalilkan oleh **Para Penggugat** atas perjanjian antara **Para Penggugat** dan **Tergugat I** karena antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat II** tidak ada hubungan hukum;

16. Bahwa dalil **Para Penggugat** pada posita gugatannya di angka 14, 15, 16 justru mengetahui dan **mengakui** bahwa telah ada pembatalan atas **perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037 A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua** Disebabkan **Tergugat I** tidak melakukan pembayaran sebagaimana kewajibannya didalam perjanjian tersebut kepada **Tergugat II**;
17. Bahwa faktanya selama berlangsung perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II**, dalam hal pembayaran **Tergugat I** tidak melakukan sesuai dengan ketentuan jadwal pembayaran sebagaimana dalam perjanjian,

*Hal 47 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*



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

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

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

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

Hal 48 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



***apabila masih ada sisa, maka sisa akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA."***

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

19. Bahwa atas surat peringatan terakhir dari **Tergugat II** tersebut, **Tergugat I** mengirimkan surat No. 005/SP-DIR/VI/2014, tertanggal 16 Juni 2014 perihal : Permohonan Peninjauan Kembali Kebijakan Denda Administrasi yang di tandatangani oleh **C. Andre (Christopher Andreas Lie)** selaku **Komisaris PT. Royal Premier International**. Dalam surat tersebut hanya ada 16 unit dari 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI Yang dapat dilanjutkan proses pemesanan akibat dari keterlambatan pembayaran dari **Tergugat I** setelah diperhitungkan dengan denda keterlambatan dan biaya administrasi. Sisanya 23 unit lagi dinyatakan dibatalkan;
20. Namun Faktanya dalam surat **Tergugat I** untuk 16 Unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI di mintakan untuk dilakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas unit – unit A1-1, A1-3, A1-5, A1-7, A1-9, A1-11, A1-15, A1-17, A2-3, A2-17, B1-2, B1-6, B1-10, B1-12, B1-16, B2-3. Jelas unit tersebut bukan unit yang didalilkan oleh **Para Penggugat** sebagai miliknya, **tidak ada unit milik dari Para Penggugat yang diakui oleh Tergugat I**. Tertunya pertimbangan apa yang mendasari **Tergugat I** mengajukan daftar unit tersebut di luar kewenangan dan tanggung jawab **Tergugat II**. karena itu sepenuhnya kewenangan **Tergugat I**;
21. Pada **Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para Pihak** pada bagian Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA, ayat 6 yang di kutib sebagai berikut :
- “.....dan untuk selanjutnya dilaksanakan penandatanganan PPSRS PIHAK PERTAMA dengan calon Pembeli/Pemesan. PPSRS tidak dapat dilaksanakan/dibatalkan apabila cara pembayaran calon Pembeli /Pemesan bukan **yang sebenarnya disampaikan PIHAK KEDUA ke pada PIHAK PERTAMA.**”
- Artinya pembeli/Pemesan atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI haruslah pembeli/Pemesan yang nyata-nyata diakui secara resmi oleh **Tergugat I**;

Hal 49 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI





22. Oleh karenanya Gugatan **Para Penggugat** yang mendalilkan selaku pemilik atas **14 unit dari 39 unit** condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI adalah **TIDAK DIAKUI** oleh **Tergugat I** karna **TIDAK PERNAH** sama sekali **Tergugat I** menyampaikan bahwa **Para Penggugat** adalah pembeli atas 14 unit unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI;
23. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil **Para Penggugat** dalam posita Gugatannya pada angka 17, 18, 19 dan 20 karena dalil tersebut sangat tidak memiliki dasar hukum. **Para Penggugat** mendalilkan bahwa surat **Tergugat I** dengan Nomor 005/SP-DIR/VI/2014, perihal Surat Permohonan Peninjauan Kembali Kebijakan Denda Administrasi, tertanggal 16 Juni 2014 yang ditandatangani oleh C. Andre (Christopher Andreas Lie selaku Komisaris PT. Royal Premier Internasional. Dinyatakan di cabut oleh Surat Nomor : 027/RPIV/III/2014, perihal Penundaan Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh Mochamad Awaludin selaku Regional Marketing Dirktur;
24. Perlu **Tergugat II** Jelaskan dalam perjanjian antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** yaitu **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif**, tertanggal **24 September 2012** yang di legalisasi oleh **Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua**, yang bertindak sebagai **PIHAK KEDUA** dalam perjanjian tersebut adalah **Indra Budiman** selaku Direktur dan **Christoper Andreas Lie** selau komisaris PT. PT. Royal Premier Internasional dan keduanya menandatangani perjanjian tersebut diatas materai.

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

Justru berdasarkan akta pendirian Perusahaan dan akta terakhir PT. Royal Premier Internasional tidak ada tercantum nama Mochamad

*Hal 50 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*





Awaludin sebagai pengurus, yang ada adalah Pemegang saham PT. Royal Premier Internasional adalah Christoper Andreas Lie pemilik 5000 saham dan Indra Budiman pemilik 5000 saham, dari modal disetor atau modal ditempatkan sebanyak 10.000 saham. Sekaligus pula keduanya yaitu Indra Budiman selaku Direktut PT. Royal Premier Internasional. Christoper Andreas Lie selaku Komisaris PT. Royal Premier Internasional. Jadi baik keduanya ataupun salah satu dapat bertindak mewakili PT. Royal Premier Internasional.

Menurut Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas pasal 114, ayat 3 Komisaris dapat turut campur langsung dalam terhadap operasional sehari-hari Perseroan maka ia harus bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian perusahaan;

25. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil **Para Penggugat** pada posita gugatannya pada angka 21, 22, 23, 24 yang menyatakan **Tergugat II** melakukan wanprestasi kepada **Para Penggugat**, apa dasar **Para Penggugat** mendalilkan bahwa **Tergugat II** telah melakukan wanprestasi, sedangkan antara **Tergugat II** dengan **Para Penggugat** tidak pernah ada terikat perjanjian apapun. Sedangkan wanprestasi timbul setelah adanya suatu perjanjian;
26. Bahwa dalam dalil **Para Penggugat** dalam positanya angka 25 jelas justru mengakui ketidak terlibatannya **Tergugat II** dalam permasalahan antara **Para Penggugat** dan **Tergugat I**, mengutip isi **pasal 1338 KUHPerduta** “ **Semua Persetujuan yang di buat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya**. Artinya jelas perjanjian yang dibuat antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** hanya mengikat **Para Penggugat** dan **Tergugat I** saja;
27. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil **Para Penggugat** dalam Posita gugatannya pada angka 26, 27, 28, 29 dan 30. Yang mendalilkan untuk **Tergugat II** telah wanprestasi dan mengakibatkan kerugian bagi **Para Penggugat** dan oleh karenanya **Tergugat II** turut serta menanggung kerugian yang di derita **Para Penggugat**. Jelas diatur dalam Undang-Undang Sebagaimana termuat dalam **Pasal 1340 KUHPerduta** yang dikutip sebagai berikut:

Hal 51 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



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

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

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

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

DALAM PERMOHONAN SITA JAMINAN

30. Bahwa **Tergugat II** menolak dengan tegas dalil permohonan sita Jaminan **Para Penggugat** hal 28 yang menyatakan :

“ .... sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan, baik yang berupa benda-benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** ..... 2. Satu buah bangunan yang terletak di Jl. Kubu Anyar No.31 Kuta –Bali yang dikenal dengan nama **SWISS BELHOTEL KUTA BALI** milik **TERGUGAT II** “ (28)



Bahwa dalil **Para Penggugat** tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum karena **Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang di legalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn. Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua. Jelas Tergugat II** hanya mempunyai hubungan hukum dengan **Tergugat I** sedangkan, dengan **Para Penggugat** tidak ada hubungan hukum dan **TERGUGAT II TIDAK PERNAH MELAKUKAN ATAU MEMBUAT PERJANJIAN APAUN DENGAN PARA PENGGUGAT** karena **Para Penggugat** mempunyai perjanjian tersendiri dengan **Tergugat I**;

Selain itu pula permohonan sita jaminan aquo dilandasi karena adanya tuntutan kerugian namun sebagaimana diuraikan dalam gugatan **Para Penggugat** tuntutan ganti rugi yang dimintakan itu pun tidak jelas dan tidak berdasar hukum, maka **Tergugat II** mohon agar Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan **Para Penggugat**;

31. Bahwa Jelas Justru **Para Penggugat**lah yang TIDAK cermat dalam menyusun gugatannya dan berusaha mengaburkan FAKTA, hal tersebut justru dapat berakibat fatal yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum di Republik Indonesia ini dan sangat bertentangan dengan semangat **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Azas-Azas Perjanjian**. Oleh karenanya sudah sepatunya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan **Para Penggugat**.

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

PETITUM :

Dalam Eksepsi

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

Dalam Pokok Perkara

*Hal 53 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan Para Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat II bukan pihak dalam gugatan Para Penggugat, oleh karenanya harus dikeluarkan dari kedudukan sebagai Tergugat II;
4. Membebaskan biaya perkara menurut hukum kepada Para Penggugat ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo at bono)

Membaca serta mengutip salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 511 / Pdt.G / 2014 /PN Jkt.Sel, tanggal 8 september 2015 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Para Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara

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

Membaca Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 23 September 2015 Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 21 September 2015 Nomor 511 /Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, masing-masing pada tanggal 22 April 2016, dan tanggal 2 Februari 2016;

Hal 54 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



Membaca memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 30 Nopember 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 Nopember 2015, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Terbanding I semula Tergugat I, dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 22 April 2016 dan tanggal 2 Februari 2016; ;

Membaca Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 4 April 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 4 April 2016, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 22 Juli 2016; ;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 511/Pdt.G/2014/PN Jkt.Slt yang di mohonkan banding tersebut, masing-masing kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 Juli 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 22 April 2016, dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 April 2016, yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkara tersebut di kirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 30 Nopember 2015, yang mana uraian memori banding tersebut jika disimpulkan adalah sebagai berikut;

- Bahwa Para Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena faktanya bahwa berdasarkan bukti surat perjanjian antara Terbanding I /Tergugat I dengan Terbanding II/Tergugat II tertanggal 24 September 2012, ada hak dan kewajiban antara Terbanding I / Tergugat I dengan Terbanding II / Tergugat II sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 dalam perjanjian antara kedua belah pihak;
- Bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Pembanding / Para Penggugat dihubungkan dengan keterangan saksi M. Awaludin didalam

*Hal 55 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*





persidangan dibawah sumpah yang salah satu kesaksiannya menyatakan bahwa sepengetahuan saksi yang berhak melakukan PPJB dengan konsumen adalah Terbanding II/Tergugat II selaku Developer,

- Bahwa meskipun antara Para Pembanding/Para Penggugat tidak memiliki perjanjian secara langsung dengan Terbanding II/Tergugat II, namun faktanya berdasarkan fakta hukum sebagaimana dalam surat perjanjian antara Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II tertanggal 24 September 2012 dan syarat-syarat pembelian unit Condotel serta keterangan saksi M. Awaludin jelas dan nyata-nyata Terbanding II/Tergugat II-lah yang memiliki kewajiban melaksanakan PPJB, apalagi dalam perkara ini Para Pembanding/Para Penggugat telah melunasi pembayaran unit-unit Condotel yang dipesan melalui Tergugat I dan Tergugat I juga telah melakukan pembayaran kepada Tergugat II sejumlah Rp. 18.045.888.000,- (*delapan belas milyar empat puluh lima juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah*),
- Bahwa para Pembanding / Para Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai Alinea pertama yang menyatakan "Bahwa akan tetapi terhadap Tergugat II oleh karena tidak ada perjanjian secara langsung dengan Para Penggugat apalagi telah ditentukan dalam Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II bahwa Tergugat I bertanggung jawab atas seluruh transaksi penjualan unit Condotel tersebut kepada Pihak ketiga selaku pembeli/pemesan, maka tidaklah dapat dinyatakan Tergugat II ikut melakukan Wanprestasi kepada Para Penggugat". Demi hukum harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak sesuai dengan fakta-fakta dan bukti didalam persidangan.
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana di atas Para Penggugat/ Para Pembanding sangat keberatan karena, berdasarkan keterangan saksi M. Awaludin dalam persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan bahwa TERBANDING II/ TERGUGAT II telah menerima pembayaran pembelian Condotel dari TERBANDING I/TERGUGAT I sejumlah Rp. 18.045.888.000,- (*delapan belas milyar empat puluh lima juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah*),
- Bahwa keterangan saksi yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat II (Gidion Indra Jaya) didalam persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar Terbanding I/ Tergugat I telah melakukan

Hal 56 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI





pembayaran atas uni-unit Condotel Swiss Bell Hotel Kuta Bali kepada Terbanding II/Tergugat II sejumlah Rp. 18.045.888.000,- (*delapan belas milyar empat puluh lima juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah*);

- Bahwa begitu juga berdasarkan bukti pembayaran unit-unit Condotel yang telah dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I kepada Terbanding II/Tergugat II yang pembuktiannya telah diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat didalam persidangan sebagaimana dalam bukti P-19 sampai dengan P-36;
- Bahwa oleh karena Terbanding II/Tergugat II telah menerima uang dari Terbanding I/Tergugat I sejumlah tersebut diatas untuk pembayaran unit-unit Condotel Swiss Bell Hotel Kuta Bali, dan Tergugat II/ Tergugat II tetap tidak melakukan PPJB kepada Para Pembanding/Para Penggugat maka sudah sepatutnya terhadap Terbanding II/ Tergugat II juga diberikan kewajiban untuk mengembalikan uang sejumlah Rp. 11.630.110.331 (*sebelas milyar enam ratus tiga puluh juta seratus sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah*) kepada Para Pembanding/Para Penggugat, karena jelas dan nyata-nyata uang yang diterima oleh Terbanding II/Tergugat II dari Terbanding I/Tergugat I tersebut ada milik Para Pembanding/Para Penggugat sejumlah Rp. 11.630.110.331 (*sebelas milyar enam ratus tiga puluh juta seratus sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah*).
- Bahwa segala sesuatu yang dinyatakan di dalam memori banding Para Pembanding / Para Penggugat dianggap keseluruhannya termuat dan tercantum dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terbanding I / Tergugat tidak mengajukan kontra Memori banding, sedangkan Terbanding II / Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang jika disimpulkan adalah sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding II / Tergugat II dalam kontra memori banding telah menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena perjanjian antara Para Pembanding / Para Penggugat dengan Terbanding I / Tergugat I adalah perjanjian tersendiri dan tidak ada hubungannya dengan Terbanding II / Tergugat II dan Para Pembanding / Para Penggugat memaksakan kehendak untuk dapat menarik Terbanding II / Tergugat II dalam permasalahan antara Terbanding I / Tergugat I dengan Para Pembanding / Para Penggugat;

Hal 57 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terbanding II / Tergugat II mengemukakan pasal 1340 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga;
- Bahwa sebagaimana Azas Kepribadian ( Personality ) yang merupakan salah satu azas dalam perjanjian dimana azas personality berarti isi perjanjian hanya mengikat para secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 511/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel, tanggal 10 September 2015 beserta memori banding tertanggal 30 Nopember 2015, dan kontra memori banding tanggal 4 April 2016, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Negeri Jakarta selatan dimana dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Para Penggugat / Para Pembanding untuk sebagian, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan dimaksud, karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukumnya sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara aquo ;

Menimbang, bahwa terkait dengan memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, setelah mempelajari dan mencermati substansi memori banding aquo, dimana Para Pembanding / Para Penggugat yang keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena dalam pertimbangannya tidak menghukum Terbanding II / Tergugat II untuk menanggung kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Terbanding I / Tergugat I, padahal yang berhak melakukan PPJB ( Perjanjian Pengikatan Jual Beli ) adalah Terbanding II / Tergugat II

Menimbang, bahwa terkait pernyataan Para Pembanding / Para Penggugat dalam memori bandingnya tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwasanya dalam suatu perjanjian haruslah dipegang teguh adanya pasal 1320, pasal 1338 dan pasal 1340 KUH Perdata yang jika disimpulkan adalah mengenai :

## 1. Azas syarat sahnya perjanjian;

*Hal 58 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI*

### 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)



2. Asas Personalitas;
3. Asas Konsensualisme;
4. Asas Kebebasan berkontrak;
5. Asas mengikatnya perjanjian;
6. Asas Iktikad baik ;

Menimbang, bahwa dengan melihat kembali azas-azas hukum dalam perjanjian sebagaimana tersebut di atas, dihubungkan dengan surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam perkara aquo, ternyata antara Para Pembanding / Para Penggugat dengan Terbanding II / Tergugat II tidak ada hubungan hukum perjanjian dalam perkara aquo, oleh karenanya Terbanding II / Tergugat II tidak dapat dihukum untuk menanggung segala akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding I / Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari segala uraian pertimbangan di atas, Pengadilan Tinggi Jakarta berpendapat bahwa memori banding dari Para Pembanding / Para Penggugat tidak beralasan hukum karenanya harus dikesampingkan, dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 511 / Pdt.G / 2014 / PN Jkt.Sel tanggal 10 September 2015, harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 511 / Pdt.G / 2014 / PN Jkt.Sel tanggal 10 September 2015 harus dipertahankan dan dikuatkan, maka pihak Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

Hal 59 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PTDKI



**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 511 / Pdt.G / 2014/ PN Jkt.Sel tanggal 10 September 2015;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2017, oleh kami JAMES BUTAR-BUTAR,S.H., M.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan DAHLIA BRAHMANA S.H.,M.H. dan ACHMAD YUSAK, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 2 Maret 2017 Nomor 108/PEN/PDT/2017/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa, 30 Mei 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta Hj.ENDANG WIDAYATI, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadir para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

DAHLIA BRAHMANA, S.H.,M.H.

JAMES BUTAR-BUTAR, SH. M.H,

ACHMAD YUSAK, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Hj.ENDANG WIDAYATI, S.H.

Hal 60 dari 61 hal. Puts. Perk. Nomor 108/PDT/2017/PT DKI



Biaya-biaya :

1.	Pemberkasan	Rp. 139.000,-
2.	Redaksi	Rp. 5.000,-
3.	Meterai	<u>Rp. 6.000,-</u>
J u m l a h		Rp. 150.000,-