



Salinan.

PUTUSAN

Nomor 46/Pdt/2019/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JOHNSON, beralamat di Jalan Kayu Putih VII B / 33, Rt.003, Rw.006, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur (12120) dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya dan dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. **Ir. Tb. Emir Faizal, SH.**, 2. **R. Affitantho Setyabudhy, SH**, 3. **Aziz Chandra, SH**, dan 4. **Ir. Louis Suryawan Kurnia Alisuci, SH**, Para Advokat pada Firma Hukum DAFI & Rekan, yang berkedudukan dan berkantor di Jakarta, Jalan Ophir II Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2018, disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

L a w a n :

PT. Cakrawala Usaha Nusantara, yang beralamat di The Bellezze Shopping Arcade, Suite. 30-31, Jalan Letjen Soepeno No. 34 Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan (12210), Dalam hal ini memberikan kuasa kepada I WAYAN SUARSA, SH, I GUSTI MADE OKA MARSTAWA.SH, Advokat -Advokat dan konsultan hukum SATYA DHARMA LAW OFFICE yang berkantor di Jl Moh.Yamin No 26 (Lantai II) Denpasar, Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Januari 2019;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan yang diajukan secara tertulis tertanggal 07 Juni 2018 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dalam Register No. 552/Pdt.G/2018/PN Dps, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli dari Tergugat berupa 1 (satu) Unit Best Western Kuta Beach, Suite 2 Ruang No. 431, Lantai 5 (untuk selanjutnya disebut "Unit"), dengan Luas 22,75 m² (dua puluh dua koma tujuh lima meter persegi) yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta, Banjar Pande, Kecamatan Kuta, Bali 80361 dengan Nilai Total keseluruhan sebesar US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat), harga mana tidak termasuk Pajak sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup (selanjutnya disebut "PPJB") [*Vide Bukti P-1*] ;
2. Bahwa Penggugat membeli Unit *a quo* juga dimaksudkan untuk sebagai investasi yang menguntungkan Penggugat, sebagaimana penawaran yang ditawarkan oleh Tergugat, dalam upaya menyakinkan Penggugat untuk membeli Unit *a quo*, yang pada pokoknya dengan membeli Unit *a quo* Penggugat akan mendapatkan keuntungan yang relatif tidak sedikit;
3. Bahwa sebelum Penggugat memutuskan untuk membeli atas Unit, perwakilan Tergugat dalam mempromosikan Unit Best Western Kuta Beach yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta, Banjar Pande, Kecamatan Kuta, Bali 80361 kepada Penggugat, menjelaskan keuntungan yang akan didapat Penggugat dengan cara adanya pemberian sewa atas Unit ke Tergugat untuk disewakan kembali oleh Tergugat kepada wisatawan baik asing maupun lokal, wakil Tergugat pun terus menyakinkan Penggugat bahwa tingkat hunian Best Western Kuta Beach sangat tinggi dan diminati oleh para wisatawan, dan hasil dari pemberian sewa akan didapat Penggugat untuk setiap 6 (enam) bulan ;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Penggugat percaya dengan informasi dan penjelasan dari wakil Tergugat, sehingga Penggugat memutuskan untuk membeli Unit *a quo* dengan menandatangani "PPJB" (*Vide Bukti P-1*);

Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada tanggal 30 April 2012 telah dilakukan serah terima Unit *a quo* antara Tergugat yang diwakili oleh Saudara Kukuh Rustomo selaku Legal Manager dari Tergugat dengan Penggugat selaku Pihak yang menerima Unit *a quo*, sebagaimana Berita Acara Serah Terima (BAST) No. 019/CUN-BAST/IV/12, tertanggal 30 April 2012 yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup (*Vide Bukti P-2*);
6. Bahwa Penggugat telah menerima Surat Pemberitahuan Perubahan Operator Hotel di Kuta dari operator hotel All Season menjadi Best Western Seaview Hotel dengan surat No. 390/CUN/BW-Inv-431/VII/11 tertanggal 25 Juli 2011 (*Vide Bukti P-3*);
7. Bahwa Penggugat telah menerima Surat Pemberitahuan Grand Opening Best Western Kuta Seaview Bali telah dilaksanakan pada tanggal 1 Nopember 2011 dengan surat No. 505/CUN/Inv/XI/2011 tertanggal 3 Nopember 2011 (*Vide Bukti P-4*);
8. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2011 telah dilakukan penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa (selanjutnya disebut "PSM") No. 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 26 Oktober 2011 yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup atas Hotel Best Western Kuta Seaview Bali Suite 2 (Unit) Ruang No. 431, Lantai 5 dengan 1 (satu) tempat tidur kepada pihak Tergugat untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun (*Vide Bukti P-5*);
9. Bahwa apa-apa yang tertera/tertulis pada "PSM" merupakan bagian dari janji-janji Tergugat kepada Penggugat sebelum Penggugat memutuskan untuk membeli Unit *a quo* ;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Huruf b "PSM" yang pada pokoknya disebutkan bahwa Penggugat akan menerima pendapatan semi-tahunan atau pendapatan *Return Of Investment* ("ROI") dihitung berdasarkan pendapatan (*Revenue*) dari keseluruhan area hotel dan bukan hanya Unit yang disewakan, "ROI" mana dibayarkan untuk pembayaran setiap 1 (satu) semester (*Vide Bukti P-6*);
11. Bahwa sejak "PSM" ditandatangani pada tanggal 26 Oktober 2011 sampai dengan jangka waktu yang relatif tidak sebentar, Tergugat tidak juga memberikan ROI kepada Penggugat dan tanpa bosan-bosan Penggugat berusaha menghubungi dan melakukan teguran secara lisan kepada Pihak Tergugat untuk meminta laporan tahunan hasil audit

Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS

Disclaimer

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



berikut data perincian serta "ROI" seperti yang diperjanjikan dalam "PSM", akan tetapi Tergugat selalu hanya memberikan janji-janji dan tidak mendapatkan jawaban sebagaimana semestinya, dan setelah dilakukan teguran keras dan upaya maksimal, baru pada teguran terakhir yaitu pada tanggal 25 Mei 2015, teguran dari Penggugat mendapatkan respon dari Tergugat yang diwakili oleh Ibu Agnes Rita P. (*Vide Bukti P-7*);

12. Bahwa Penggugat baru pada tanggal 28 Mei 2015 yang lalu mendapatkan pemberitahuan melalui email yang berisi permohonan maaf atas keterlambatan informasi berikut perincian transfer pembayaran atau "ROI" selaku Investor Hotel Best Western Kuta Beach dengan perincian sebagai berikut:

- i. Periode Nov-Dec 2011, dibayar 02 Juli 2012, sebesar USD 900 & USD 45,78 ;
- ii. Periode Jan-Jun 2012, dibayar 03 Des 2012, sebesar USD 2.837,34 ;
- iii. Periode Jul-Des 2012, dibayar 16 Jul 2012, sebesar USD 2.837,00 ;
- iv. Periode Jan-Jun 2013, dibayar 23 Okt 2013, sebesar USD 2.837,34 ;
- v. Periode Jul-Des 2013, dibayar 08 Apr 2014, sebesar USD 2.837,00
- vi. Periode Jan-Jun 2014, dibayar 27 Mei 2015, sebesar USD 2.837,00 ;
- vii. Periode Jul-Des 2014, dibayar 30 Jul 2015, sebesar USD 2.837,00

(*Vide Bukti P-7*) ;

Rincian mana tanpa adanya laporan tahunan hasil audit yang merupakan dasar dari pemberian "ROI" kepada Penggugat ;

13. Bahwa dengan tidak adanya laporan keuangan hasil audit yang merupakan dasar dari pemberian "ROI" kepada Penggugat, maka patut untuk dipertanyakan itikad baik Tergugat atas kebenaran Nilai "ROI" yang diberikan kepada Penggugat ;



14. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan haknya sebagaimana disebutkan di atas, Tergugat kembali mengulangi lagi kesalahannya dengan melalaikan kewajibannya berupa pemberian laporan tahunan hasil audit berikut data perincian serta "ROI" seperti yang diperjanjikan dalam "PSM" untuk tahun berjalan berikutnya ;
15. Bahwa Penggugat pun juga berupaya dengan tanpa bosan mempertanyakan hak Penggugat atas Unit *a quo* kepada Tergugat, sehingga pada akhirnya Penggugat merasa telah "dibohongi" oleh Penggugat, oleh karena Penggugat merasa:
 - i. Teguran dari Penggugat selalu diabaikan dan mendapatkan tanggapan yang sangat lamban dari Tergugat;
 - ii. Seakan-akan harus merasa seperti "mengemis" kepada Tergugat untuk mendapatkan hak atas Unit *a quo* yang telah dibeli dan dibayarkan lunas dari Tergugat sebagaimana PPJB;
 - iii. Sudah sepatutnya Tergugat memenuhi janji-janjinya berdasarkan "PSM" yaitu berupa "ROI" secara tepat waktu atau setidaknya tidaknya memberikan laporan keuangan hasil audit dan alasan yang dapat diterima hukum bahwa Tergugat tidak dapat memberikan "ROI" tepat pada waktunya kepada Penggugat dengan alasan yang patut dan dapat dipertanggungjawabkan (misalnya mengalami kerugian) ;
16. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan haknya untuk periode bulan Juli-Desember 2014 sebagaimana dijelaskan di atas, Penggugat mendapatkan haknya kembali berupa "ROI" pada tanggal 22 Juni 2016 untuk periode Januari – Desember 2015 (periode tahunan) dengan tanpa adanya laporan keuangan hasil audit yang merupakan dasar dari pemberian "ROI" kepada Penggugat, maka patut untuk dipertanyakan itikad baik Tergugat atas kebenaran Nilai "ROI" yang diberikan kepada Penggugat ;
17. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka jelas-jelas terbukti Tergugat melalaikan kewajibannya berupa pembayaran "ROI" secara tepat waktu, Tergugat membayarkan "ROI" tidak untuk tiap-tiap 6 (enam) bulan melainkan untuk tiap-tiap tahunnya ;
18. Bahwa sejak saat pembayaran "ROI" tanggal 22 Juni 2016, Penggugat tidak lagi mendapatkan hak atas Unitnya sampai Penggugat harus memberikan Kuasa kepada Kantor Hukum, dengan konsekuensi adanya



ekstra pengeluaran uang Penggugat yang relatif tidak sedikit untuk membayar Kantor Hukum *a quo* ;

19. Bahwa melalui Kuasa Hukum Penggugat, Penggugat mengirimkan Surat Peringatan I (selanjutnya disebut "Somasi I") kepada Tergugat untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya (yaitu Tergugat membayar seluruh "ROI" yang belum terbayarkan kepada Penggugat dan membeli kembali Unit Penggugat, dengan harga sesuai harga pasar (harga komersil) yang berlaku saat ini) kepada Penggugat (*Vide Bukti P-8*) ;
20. Bahwa atas tidak adanya Surat Jawaban Somasi I *a quo*, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya kembali membuat dan mengirimkan Surat Peringatan II kepada Tergugat melalui Kuasa Hukumnya (selanjutnya disebut "Somasi II") untuk mengingatkan kembali Tergugat untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya (Tergugat membayar seluruh "ROI" yang belum terbayarkan kepada Penggugat dan membeli kembali Unit Penggugat, dengan harga sesuai harga pasar (harga komersil) yang berlaku saat ini) kepada Penggugat sehingga kerugian bagi Penggugat tidak semakin membesar (*Vide Bukti P-9*) ;
21. Bahwa atas Somasi II yang telah diterima Tergugat melalui Kuasa Hukum Tergugat, Tergugat tidak pernah memberikan jawabannya, sehingga cukup menjadi bukti bahwa Tergugat memiliki itikad buruk untuk merugikan Penggugat ataupun membiarkan kerugian Penggugat semakin membesar ;
22. Bahwa pada tanggal 8 Mei 2018, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Peringatan III kepada Tergugat (selanjutnya disebut "Somasi III") untuk mengingatkan kembali Tergugat untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya (Tergugat membayar seluruh "ROI" yang belum terbayarkan kepada Penggugat dan membeli kembali Unit Penggugat, dengan harga sesuai harga pasar (harga komersil) yang berlaku saat ini) kepada Penggugat sehingga kerugian bagi Penggugat tidak semakin membesar (*Vide Bukti P-10*) ;
23. Bahwa Penggugat baru menerima Jawaban Surat atau respon atas Surat Somasi I, II dan III yang telah diterima pihak Tergugat dan baru dijawab sekaligus dari Pihak Tergugat dengan Surat Undangan No. 099/CUN-YY/Inv-BW/V/2018 tertanggal 14 Mei 2018 untuk hadir di



kantor pihak Tergugat pada hari Rabu, tanggal 23 Mei 2018, Pukul 10.00 Wib yang bertujuan dengan itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan dengan Kuasa Hukum Pihak Penggugat [*Vide Bukti P-.11*];

24. Bahwa Kuasa Hukum Pihak Penggugat pada hari Rabu, tanggal 23 Mei 2018, Pukul 10.00 Wib dengan tepat waktu telah hadir dalam pertemuan di kantor Tergugat dan bertemu dengan pihak Tergugat yang bertujuan dengan itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan dan mendapatkan jawaban dari pihak Tergugat bahwa pada hari Jumat tanggal 25 Mei 2018 yang akan datang akan diberikan jawaban atas tuntutan Pihak Penggugat pada Surat Somasi I ;
25. Bahwa Pihak Penggugat telah menerima Surat Pemberitahuan dari pihak Tergugat perihal pembayaran Return Of Investment/"ROI" atas nama Penggugat dengan surat No. 144/CUN-KR/Inv-BW/V/2018, tertanggal 14 Mei 2018 (ada kesalahan penulisan tanggal yang seharusnya tertanggal 25 Mei 2018) yang isinya memberitahukan bahwa Return of Investment / "ROI" untuk Periode 2016 akan dibayarkan pada hari Kamis, tanggal 31 Mei 2018 sedangkan untuk Periode 2017 akan dibayarkan pada hari Jumat, tanggal 6 Juli 2018 yang akan datang. [*Vide Bukti P-.12*];
26. Bahwa Tergugat baru terlihat seolah-olah ber-itikad baik melakukan kewajiban pembayaran Return of Investment / "ROI" kepada Penggugat setelah setiap kali harus ada teguran keras atau komplain dari Penggugat yang nyatanya ditambah lagi sampai Gugatan ini dibuat belum juga ada laporan keuangan Tergugat yang telah diaudit oleh lembaga audit independent, ini semakin menambah catatan tidak adanya itikad baik yang diperlihatkan oleh Tergugat ;
27. Bahwa sampai dibuatnya Gugatan ini, Penggugat belum pernah satu kali pun mendapatkan laporan keuangan yang telah diaudit, oleh karenanya patut untuk dipertanyakan itikad baik Tergugat dalam mempertanggungjawabkan "ROI" baik yang telah diberikan maupun yang belum diberikan kepada Penggugat ;
28. Bahwa sampai dengan saat ini, Penggugat belum mendapatkan hak pembayaran berupa "ROI" dari Tergugat untuk Periode Januari-Desember 2017 ;



29. Bahwa berkali-kali Penggugat sudah seringkali mengingatkan Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak dapat memberikan jawaban yang dapat diterima oleh Penggugat ;
30. Bahwa alasan Tergugat sebagaimana dimaksud di atas, merupakan alasan yang dibuat-buat, sangat tidak patut dan merugikan Penggugat ;
31. Bahwa mengingat tanpa adanya itikad baik yang diperlihatkan oleh Tergugat selama ini dan sampai hari ini pihak Penggugat merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil atas keterlambatan pemenuhan hak Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam "PSM" ;
32. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, sudah merupakan bukti yang cukup, bahwa pembelian atas Unit *a quo* oleh Penggugat, justru tidak memberikan keuntungan bagi Penggugat sebagaimana janji-janji Tergugat sebelum Penggugat melunasi harga pembelian atas Unit *a quo* melainkan menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
33. Bahwa pembelian Unit oleh Penggugat dimaksudkan sebagai investasi dan mengharapkan adanya keuntungan dari hasil investasi dimaksud, sehingga uang milik Penggugat yang telah dipakai untuk pembelian Unit dimaksudkan dapat memiliki manfaat dan tidak sia-sia ;
34. Bahwa dengan tidak dipenuhinya atau terus ditundanya pemenuhan hak Penggugat, maka kerugian Penggugat akan terus menerus bertambah besar ;
35. Bahwa mengingat tanpa adanya itikad baik yang diperlihatkan oleh Tergugat selama ini dan sampai hari ini Penggugat merasa sangat dirugikan baik secara materi maupun immateriil atas keterlambatan pemenuhan hak Klien kami sebagaimana dinyatakan dalam "PSM";
36. Bahwa dengan tidak dipenuhinya atau terus ditundanya pemenuhan hak Penggugat, maka Penggugat tidak merasakan manfaat atas pembelian Unit dimaksud, oleh karenanya sebelum Penggugat membeli Unit dimaksud, patut diduga Tergugat telah memberikan informasi yang menyesatkan kepada Penggugat atau memberikan harapan yang berlebihan kepada Penggugat akan adanya keuntungan setelah pembelian Unit *a quo* ;
37. Bahwa atas Somasi I, II dan III yang telah diterima pihak Tergugat, dimana Tergugat baru memberikan jawabannya setelah Somasi III (terakhir) diterima Tergugat, sehingga cukup menjadi bukti bahwa

Halaman 8 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS

Disclaimer

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



Tergugat memiliki itikad buruk untuk merugikan Penggugat ataupun membiarkan kerugian Penggugat semakin membesar, oleh karenanya patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa **Tergugat demi hukum telah melakukan wanprestasi atas janji-janjinya yang sangat merugikan Penggugat ;**

38. Bahwa kerugian materiil Penggugat sebagai berikut:
- i. kerugian berupa keterlambatan pembayaran "ROI" yang merupakan janji-janji Tergugat sebelum Penggugat membayar lunas atas pembelian Unit *a quo* yaitu sejumlah Rp. 168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta Rupiah); dan
 - ii. kerugian berupa tidak dipenuhinya seluruh kewajiban Tergugat sebagaimana yang diperjanjikan sebelum Penggugat membayar lunas atas pembelian Unit *a quo* yaitu belum terbayarkannya pembayaran "ROI" periode Januari – Desember 2017 yang nilainya bergantung dari perhitungan Tergugat ;
39. Bahwa janji-janji Tergugat sebelum Penggugat membayar lunas atas pembelian Unit *a quo* merupakan kewajiban Tergugat secara tidak tertulis dan kemudian dinyatakan secara tertulis dalam "PSM", demi hukum merupakan kewajiban Tergugat sebagaimana dinyatakan secara tegas pada Pasal 1320 Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata ;
40. Bahwa dengan telah terbukti Tergugat memiliki itikad buruk untuk (terus-menerus) merugikan Penggugat, **maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan bahwa Tergugat terbukti memiliki itikad buruk untuk merugikan Penggugat dan Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak terpenuhinya seluruh janjia-janjinya sebelum Penggugat membayar lunas atas pembelian Unit *a quo* ;**
41. Bahwa Penggugat telah membeli Unit pada Best Western Kuta Beach, Suite 2 Ruang No. 431, Lantai 5, dengan Luas 22,75 m² (dua puluh dua koma tujuh lima meter persegi) yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta, Banjar Pande, Kecamatan Kuta, Bali 80361 dengan Nilai Total keseluruhan sebesar US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat), harga mana tidak termasuk Pajak sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 (selanjutnya disebut "PPJB"), tertanggal 17 Februari 2011 yang ditandatangani Frans Faizal Hasjim selaku Presiden Direktur bertindak untuk



dan atas nama Tergugat sebagai Pihak Penjual dan Penggugat sebagai Pihak Pembeli [*Vide* **Bukti P-1**];

42. Bahwa dengan telah dibayar lunas pembelian atas Unit *a quo* oleh Penggugat dan telah ditandatanganinya PPJB baik oleh Tergugat maupun Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dalam kesempatan pertama melakukan pemanggilan/pemintaan kepada Penggugat untuk melaksanakan peralihan hak atas Unit *a quo* kepada Penggugat dengan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat atas Unit *a quo*, pemanggilan mana patut dilakukan oleh Tergugat oleh karena PPAT ditunjuk oleh Tergugat ;
43. Bahwa sejak dibayar lunas pembelian atas Unit *a quo* oleh Penggugat dan telah ditandatanganinya PPJB baik oleh Tergugat maupun Penggugat, sampai dibuatnya Gugatan ini, Tergugat tidak pernah meminta Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat atas Unit *a quo* ;
44. Bahwa dengan belum dialihkannya hak atas Unit *a quo* sebagaimana penjelasan Penggugat di atas, maka jelas-jelas Tergugat terbukti memiliki itikad tidak baik untuk menunda peralihan hak atas Unit *a quo* dan jelas-jelas Tergugat terbukti melalaikan kewajibannya atau melakukan wanprestasi sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 Ayat (1) "PPJB" ;
45. Bahwa dengan telah terbukti secara hukum bahwa adanya itikad buruk dan wanprestasi (atas "PPJB") dari Tergugat, maka adanya kerugian imateriil bagi Penggugat, oleh karena sejak dibayar lunas pembelian atas Unit *a quo*, yaitu sejak Juni 2011 sampai Gugatan ini dibuat, Penggugat secara hukum (masih) dinyatakan bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas Unit *a quo* ;
46. Bahwa kerugian imateriil bagi Penggugat tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang dari Tergugat, akan tetapi sudah sepatutnya Tergugat memberikan kerugian sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) sebagai "arem-arem" bagi Penggugat ;
47. Bahwa dengan belum dialihkannya hak atas Unit *a quo* sebagaimana penjelasan Penggugat di atas, maka jelas-jelas Tergugat terbukti memiliki itikad tidak baik untuk menunda peralihan hak atas Unit *a quo*



dan Pengugat sudah tidak memiliki keinginan yang kuat untuk memiliki hak atas Unit *a quo* yang diakui secara hukum, oleh karenanya Penggugat memiliki cukup alasan yang dapat diterima oleh hukum untuk membatalkan "PPJB" *a quo* dan Tergugat mengembalikan seluruh uang pembelian dari Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat, yaitu sejumlah US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat) dan seluruh pajak-pajak pengembalian ditanggung oleh Tergugat ;

48. Bahwa berdasarkan penjelasan dari Butir 41 sampai dengan Butir 47 Gugatan ini, maka **Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan bahwa Tergugat telah memiliki itikad buruk dan wanprestasi atas Pasal 6 Ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dibawah tangan oleh Para Pihak dengan materai cukup ("PPJB") ;**

49. Bahwa berdasarkan penjelasan dari Butir 41 sampai dengan Butir 47 Gugatan ini, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dibawah tangan oleh Para Pihak dengan materai cukup ("PPJB") batal demi hukum dan tidak mengikat Penggugat dan Tergugat, dan menghukum Tergugat mengembalikan seluruh uang pembelian dari Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat kepada Penggugat, yaitu sejumlah US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat) dan seluruh pajak-pajak pengembalian uang pembelian ditanggung oleh Tergugat ;

50. Bahwa apabila ternyata pada nantinya Tergugat melalaikan dan/atau menunda-nunda **penggantian kerugian dari Penggugat baik materiil maupun imateriil serta pengembalian seluruh uang pembelian**, maka patut secara hukum Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar **menghukum Tergugat membayarkan uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan keseluruhan kewajiban Tergugat tersebut sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan terhitung sejak adanya Putusan dalam Perkara ini ;**

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, bertindak untuk dan atas nama Penggugat, bersama ini kami memohon kepada Yang Mulia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa Perkara ini untuk memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas janji-janji Tergugat kepada Penggugat sebelum Penggugat membayar lunas atas pembelian Unit *a quo*, yang berupa adanya keuntungan berupa "ROI" yang akan dibayar tepat waktu;
3. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil Penggugat sejumlah Rp. 168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta Rupiah) dengan seketika dan sekaligus lunas dan pembayaran "ROI" periode Januari – Desember 2017 yang nilainya bergantung dari perhitungan Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayarkan ganti rugi imateriil kepada Penggugat yaitu sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) dengan seketika dan sekaligus lunas;
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011 batal demi hukum dengan segala konsekuensi hukumnya dan menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011 tidak mengikat Penggugat dan Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian atas Unit pada Best Western Kuta Beach, Suite 2 Ruang No. 431, Lantai 5, dengan Luas 22,75 m² (dua puluh dua koma tujuh lima meter persegi) yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta, Banjar Pande, Kecamatan Kuta, Bali 80361 dengan Nilai Total keseluruhan sebesar US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat) dan segala pajak-pajak pengembalian menjadi kewajiban Tergugat sepenuhnya, pengembalian tersebut dilakukan secara seketika dan sekaligus lunas ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa atas keterlambatan Tergugat dalam melakukan pembayaran atas kerugian materiil yaitu sejumlah Rp. 168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta Rupiah) dan pembayaran nilai "ROI" Periode Januari sampai dengan Desember 2017 yang nilainya bergantung dari perhitungan Tergugat, dan pengembalian uang pembelian Unit sejumlah US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat), yang nilai nya yaitu sejumlah Rp.

Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, dalam hal Tergugat tidak melaksanakan Putusan dalam Perkara ini;

8. Menghukum Tergugat untuk menanggung seluruh biaya Perkara ;

Atau jika Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain:

- Memutuskan Perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat/Pembanding tersebut, Tergugat /Terbanding tidak pernah hadir sehingga perkara diputus tanpa hadirnya Terbanding/Tergugat;

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 552/Pdt.G /2018/PN Dps, tanggal 06 Desember 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir dalam persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas janji janji Tergugat kepada Penggugat sebelum Penggugat membayar lunas atas pembelian unit aquo yang berupa adanya keuntungan berupa "ROI" yang akan dibayar tepat waktu;
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian materil Penggugat sejumlah Rp 168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan seketika sekaligus dan lunas;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang dihitung sejumlah Rp 411.000 (empat ratus sebelas ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding/Penggugat telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 118/Pdt.Banding/2018/PN.Dps, tanggal 19 Desember 2019, yang dibuat oleh Dwi Setyo Kuncoro, SH.MH., Panitera pada Pengadilan Negeri Denpasar, dan selanjutnya permohonan

Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS

Disclaimer

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



banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding/Tergugat, pada tanggal 25 Februari 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 4 Januari 2019 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Terbanding /Tergugat pada tanggal 25 Februari 2019;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari Pembanding/Penggugat tersebut, Terbanding /Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 11 Februari 2019 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 13-2-2019.

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 25 Februari 2019 dan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Terbanding /Tergugat pada tanggal 25 Februari 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat dalam Memori bandingnya telah mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya pertimbangan hukum *judex factie* salah atau keliru dalam menerapkan hukum sehingga harus dibatalkan, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- I. Pertimbangan Hukum *Judex a quo* bertentangan satu dengan lainnya dan telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya, sehingga salah dalam menerapkan hukum.
1. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal bertetap pada Gugatannya, oleh karenanya apa-apa yang telah dinyatakan secara tegas dalam Gugatannya *mutalis mutandis* telah dianggap dimasukan dalam Memori Banding ini.

Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



2. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal membantah seluruh pertimbangan hukum dari Judex a quo yang merugikan kepentingan hukum Pembanding/dahulu Penggugat Asal, kecuali yang tegas-tegas dibenarkan oleh Pembanding/dahulu Penggugat Asal.
3. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal menolak pertimbangan Judex a quo sebagaimana tercantum pada halaman 23 Paragraf ke-5 di Tentang Bagian Pertimbangan Hukum mengenai Bukti Surat pada putusan Judex a quo yang pada pokoknya secara keliru telah menyampaikan Bukti P-6 sehingga judex a quo menyatakan bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal tidak dapat membuktikan bahwa Terbanding/dahulu Tergugat telah beberapa kali membayarkan "ROI" dengan tanpa adanya laporan keuangan hasil audit yang merupakan dasar dari pemberian "ROI" kepada Pembanding/dahulu Penggugat Asal.
4. Bahwa sudah sepatutnya judex a quo juga mempertimbangkan bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal merupakan (hanya) selaku pihak penerima segala sesuatu yang berkaitan dengan "PPJB" dan "PSM" seperti menerima bukti setor (pembayaran) "ROI" dari Terbanding/dahulu Tergugat Asal, menerima bukti penyerahan atas Unit a quo, termasuk menerima bukti berupa dokumen laporan keuangan hasil audit yang merupakan dasar dari pemberi "ROI" sebagaimana diatur dalam Pasal 7 huruf b "PSM" dan jelas-jelas Terbanding/dahulu Tergugat Asal tidak membantah atau Terbanding/dahulu Tergugat Asal secara diam-diam dianggap mengakui bukti P-6 a quo sebagaimana pertimbangan berikut kesimpulan judex a quo pada halaman 20 paragraf ke-2 di Bagian Tentang Pertimbangan Hukumnya.
5. Bahwa mengingat Pembanding/dahulu Penggugat Asal tidak pernah menerima bukti berupa dokumen laporan keuangan hasil audit dimaksud dari Terbanding/dahulu Tergugat Asal atau Pembanding/dahulu Penggugat Asal sebagai **Pihak Penerima**, maka sudah sepatutnya judex a quo tidak serta merta mengenyampingkan bukti P-6, melainkan diterima sebagai alat bukti bahwa seluruh pembayaran "ROI" dari Terbanding/dahulu Tergugat Asal ke Pembanding/dahulu Penggugat Asal dengan tanpa didasarkan dari laporan keuangan hasil audit.
6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Tinggi Bali selaku judex ad quem menolak pertimbangan hukum judex a quo pada Halaman 23 Paragraf ke-5 di Tentang Bagian Pertimbangan Hukum mengenai Bukti Surat dan mempertimbangkan

Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS

Disclaimer

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



kembali Bukti P-6 Pembanding/dahulu Penggugat Asal yang membuktikan bahwa seluruh pembayaran "ROI" dari Terbanding/dahulu Tergugat Asal ke Pembanding/dahulu Penggugat Asal dengan tanpa didasarkan dari laporan keuangan hasil audit.

7. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal menolak pertimbangan judex a quo sebagaimana tercantum pada Halaman 23 Paragraf ke-6 (terakhir) di Bagian Pertimbangan Hukum mengenai Bukti Surat pada Putusan judex a quo yang pada pokoknya secara keliru telah mengenyampingkan bukti P-7; Bukti P-8 dan Bukti P-9, oleh karean Bukti Asli Surat-surat dimaksud telah diterima oleh Terbanding/dahulu Tergugat Asal (asli ada pada Terbanding/dahulu Tergugat Asal) dan Bukti P-7, Bukti P-8 juga merupakan tanda terima dari Asli Surat a quo.
8. Bahwa Terbanding/dahulu Tergugat Asal tidak membantah atau Terbanding/dahulu Tergugat Asal secara diam-diam dianggap mengakui adanya Bukti P-7; Bukti P-8 dan Bukti P-9, sebagaimana pertimbangan berikut kesimpulan judex a quo pada Halaman 20 Paragraf ke-2 di Bagian Tentang Pertimbangan Hukumnya.
9. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Tinggi Bali selaku judex ad quem menolak pertimbangan hukum judex a quo pada Halaman 23 Paragraf ke-5 di tentang Bagian Pertimbangan Hukum mengenai Bukti Surat dan mempertimbangkan kembali Bukti P-6 Pembanding/dahulu Penggugat Asal yang membuktikan bahwa seluruh pembayaran "ROI" dari Terbanding/dahulu Tergugat Asal ke Pembanding/dahulu Penggugat Asal dengan tanpa didasarkan dari laporan keuangan hasil audit.
- II. Judex a quo kurang dalam memberikan pertimbangan hukumnya, sehingga salah dalam menerapkan hukum:
10. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal menolak pertimbangan judex a quo sebagaimana tercantum pada Halaman 25 Paragraf Pertama di Tentang Bagian Pertimbangan Hukum dari Putusan Judex a quo yang secara keliru menyatakan :
" Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 Penggugat yang mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat yaitu sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus lunas, terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan pihak Penggugat menurut hemat Majelis tidaklah relevan pula untuk

Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



dikabulkan mengingat materi gugatan Penggugat adalah menyangkut gugatan wanprestasi, maka petitum angka 4 haruslah ditolak”.

11. Bahwa ketentuan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”), khususnya pada Pasal 1246 juncto Pasal 1250 KUHPerdata sama sekali tidak pernah menegaskan terdapatnya larangan untuk dimohonkan tuntutan ganti rugi imateriil atas suatu perbuatan wanprestasi.
12. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal dalam Gugatannya telah menjelaskan bahwa Terbanding/dahulu Tergugat Asal membayarkan “ROI” kepada Pembanding/dahulu Penggugat Asal setelah berkali-kali adanya teguran secara lisan kepada Terbanding/dahulu Tergugat Asal untuk meminta laporan tahunan hasil audit berikut data perincian serta “ROI” seperti yang diperjanjikan dalam “PSM”, akan tetapi sering kali Terbanding/dahulu Tergugat Asal (selalu) hanya memberikan janji-janji dan Pembanding/dahulu Penggugat Asal harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk memakai jasa Advokat dan mengajukan Gugatan dan/atau membuang waktu dan tenaga untuk mengikuti persidangan di Pengadilan Negeri Denpasar, yang nilai kerugiannya tidak dapat dinilai dengan uang, termasuk kerugian tidak dapat menjaminkan Unit a quo kepada Lembaga Perbankan akibat belum dilakukannya peralihan hak kepemilikan atas Unit a quo kepada Pembanding/dahulu Penggugat Asal.
13. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas dan **untuk dapat memenuhi rasa keadilan, diperlukan dan sudah sepatutnya judex a quo** menerapkan adanya **pembentukan hukum oleh judex a quo dalam pertimbangan hukumnya**, yang dapat dilakukan dengan **menggunakan berbagai penafsiran hukum** yang salah satunya adalah **penafsiran ekstensif**. Penafsiran ekstensif dilakukan **dengan memperluas arti kata-kata yang terdapat dalam suatu peraturan perundang-undangan menurut kebutuhan masyarakat saat ini**. Perluasan arti kata-kata dapat dilakukan baik terhadap **hukum formil maupun hukum materiil**.
14. Bahwa bpenerapan penafsiran ekstensif telah dilakukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (“**Mahkamah Agun**”), sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 2822 K/Pdt/2014, dimana terdapatnya 2 (dua) kaidah hukumbaru, yaitu :
 - 1). *Gugatan yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dapat diubah menjadi wanprestasi atas dasar asas sederhana, cepat dan biaya ringan;*

Halaman 17 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



2). ***Perbuatan hukum wanprestasi dapat pula dikabulkan tuntutan immaterial.***

15. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Tinggi Bali selaku judex ad quem menolak pertimbangan hukum judex a quo pada Halaman 25 Paragraf Pertama Tentang Bagian Pertimbangan Hukum dari Putusan judex a quo dan memohon kepada Pengadilan Tinggi Bali selaku judex ad quem untuk kiranya dapat mengabulkan Petitum Pembanding/dahulu Penggugat Asal pada Gugatannya, yang pada pokoknya meminta untuk :

“Menghukum Tergugat untuk membayarkan ganti rugi imateriil kepada Penggugat yaitu sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus lunas”.

III. **Judex a quo dalam memberikan pertimbangan hukumnya, tidak menerapkan Asas Keadilan sehingga salah dalam menerapkan hukumnya:**

16. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal menolak pertimbangan judex a quo sebagaimana tercantum pada Halaman 25 Paragraf ke-tiga Tentang Bagian Pertimbangan Hukum dari Putusan Judex a quo yang secara keliru menyatakan :

“Menimbang, bahwa atas petitum angka 5 tersebut, Majelis berpendapat Penggugat hanya mengajukan bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 yang membuktikan Penggugat sudah melunasi pembayaran Unit a quo dan sudah menerima Unit tersebut, namun dalam hal apakah Tergugat sampai dengan sekarang ini telah menunda peralihan hak atas Unit a quo tidak ada satu buktipun yang diajukan untuk memperkuat dalil Gugatan Penggugat tersebut, oleh karenanya Petitum angka 5 ini haruslah ditolak.

dan pada Halaman 26 Paragraf Pertama Tentang Bagian Pertimbangan Hukum dari Putusan judex a quo yang juga secara keliru menyatakan :

“Menimbang, bahwa atas Petitum angka 6 Gugatan Penggugat yang mohon agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang pembelian atas Unit pada Best Western Kuta Beach, Suite 2 Ruang No. 431, Lantai 5 (untuk selanjutnya disebut “Unit”), dengan Luas 22,75 m² (dua puluh dua koma tujuh lima meter persegi) yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta, Banjar Pande, Kecamatan Kuta, Bali 80361 dengan nilai Total keseluruhan sebesar US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat) dan segala pajak-pajak pengembalian menjadi kewajiban Tergugat sepenuhnya, pengembalian tersebut dilakukan secara

Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



seketika dan sekaligus lunas, oleh karena Petitum angka 5 yang memohonkan agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli dinyatakan batal dan Perjanjian Sewa Menyewa dinyatakan tidak mengikat kedua belah pihak telah ditolak oleh Majelis maka petitum inipun haruslah ditolak”.

17. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat Asal telah membeli Best Western Kuta Beach, Suite Ruang 2 No. 431, Lantai 5, dengan luas atas Unit a quo seluas 22,75 m² (dua puluh dua koma tujuh lima meter persegi) yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta, Banjar Pande, Kecamatan Kuta, Bali.
18. Bahwa atas pembelian Unit a quo Pembanding/dahulu Penggugat Asal telah membayar lunas pembelian tersebut, yaitu sebesar US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat), termasuk pembayaran atas Pajak, dan atas pembelian dimaksud Pembanding/dahulu Penggugat Asal bersama-sama dengan Terbanding/dahulu Tergugat Asal menandatangani (dibawah tangan) PPJB No. 016/CUN-ASH/II/11 pada tanggal 17 Pebruari 2011 atau **terhitung 7 (tujuh) tahun 9 (sembilan) bulan sejak PPJB a quo ditandatangani sampai dengan Putusan Judex a quo dibacakan, Terbanding/dahulu Tergugat Asal tidak juga mengalihkan kepemilikan atas Unit a quo kepada Pembanding/dahulu Penggugat Asal.**
19. Bahwa berdasarkan Pasal 6 PPJB, jelas bahwa dalam hal Unit a quo telah selesai dibangun dan pembayaran pembelian atas Unit a quo telah dilunasi oleh Pembanding/dahulu Penggugat Asal, maka akan dilaksanakan peralihan hak kepemilikan atas Unit a quo. Tidak ada syarat tangguh apapun, termasuk menunda selama 7 (tujuh) tahun tanpa alasan yang jelas.
20. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, jelas bahwa judex a quo dalam memberikan pertimbangan hukum dan Putusannya tidak mempertimbangkan ada-tidaknya asas itikad baik/kepatutan atas isi dan pelaksanaan dari PPJB a quo.
21. Bahwa didalam sistem hukum di Indonesia, PPJB a quo masuk/merupakan bagian yang diatur dalam hukum Perjanjian, yang tidak dapat dilepaskan dari KUHPerdata yakni terdapat dalam Buku III KUHPerdata perihal Perikatan.
22. Bahwa Buku III KUH Perdata itu sendiri terdiri atas suatu bagian umum dan suatu bagian khusus. Bagian umum memuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan umumnya, misalnya tentang bagaimana lahir dan

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



hapusnya perikatan, macam-macam perikatan dan sebagainya. Bagian khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang banyak digunakan dalam masyarakat dan sudah mempunyai nama tertentu, misalnya jual beli, sewa-menyewa, penitipan barang, pinjam-meminjam dan sebagainya.

23. Bahwa sistem hukum Perjanjian dibangun berdasarkan asas-asas hukum. Pandangan ini menunjukkan arti sistem hukum dari segi substantif. Dilihat dari segi substantif, asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tentang kebenaran untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum Perjanjian. Beberapa asas-asas pada hukum Perjanjian berupa adanya **asas "itikad baik"** dan **asas "kepatutan"**.

24. Bahwa asas "itikad baik", dapat dilihat dalam pengaturan pada Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerduta, yang menetapkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan Menurut Salim H.S yang mengutip pendapat J.van Dunne mengemukakan berkaitan daya berlaku itikad baik (geode trouw;good faith) meliputi seluruh proses kontrak atau diibaratkan dengan "the rise and fall of contract". Dengan demikian itikad baik meliputi tiga fase perjalanan kontrak, yaitu : (i) pre contractuele fase, (ii) contractuele fase, dan (iii) postcontractuele fase. Pada umumnya Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerduta di atas selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerduta, bahwa "*Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang*".

25. Bahwa itikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 Ayat (3) KUHPerduta tersebut merupakan **itikad baik obyektif** yang berkaitan dengan pendapat umum, dalam arti bahwa apakah masyarakat pada umumnya menganggap tindakan yang dilakukan tersebut bertentangan dengan itikad baik. Berbeda dengan **itikad baik subyektif** pada umumnya, yang berkaitan dengan sikap batin para pembuat Perjanjian. Dalam arti bahwa apakah yang bersangkutan menyadari atau tahu, bahwa tindakannya bertentangan dengan itikad baik. Sehingga dalam melaksanakan ketentuan pasal 1338 Ayat (3) KUHPerduta tersebut **berlaku dan terikat pada suatu norma tidak tertulis atau tata krama**



yang wajib diikuti oleh siapa saja yang ada dalam pergaulan hidup masyarakat yang bersangkutan.

26. Bahwa mengingat ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata ditafsirkan sebagai ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa, maka Terbanding/dahulu Tergugat selaku pihak yang membuat Perjanjian (inc PPJB a quo) tidak bisa memperjanjikan untuk mengesampingkannya.
27. Bahwa sedangkan asas "kepatutan", merupakan asas dalam hukum Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi Perjanjian. Asas ini merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan masyarakat.
28. Bahwa pada dasarnya suatu Perjanjian mengandung tiga unsur penting, yang salah satu unturnya adalah unsur essensilia, yang merupakan harus ada/diatur dalam suatu Perjanjian. Sedangkan unsur essensilia dari PPJB a quo selain diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata juga sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, yaitu yang mengenai peralihan hak kepemilikan objek jual beli.
29. Bahwa dalam ketentuan KUHPerdata mengenai Jual Beli, jelas dan tegas bahwa pihak Penjual memiliki 2 (dua) kewajiban utama, yaitu menyerahkan (kepemilikan) barangnya kepada Pembeli dan menanggungnya/menjamin tiadanya cacat atas barang a quo, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1474 juncto Pasal 1475 KUHPerdata.
30. Bahwa KUHPerdata itu sendiri menegaskan bahwa Hak Milik atas barang (objek jual beli) yang dijual (inc Benda tetap) tidak berpindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 616 KUHPerdata.
31. Bahwa setelah diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("**UUPA**"), maka segala hal ketentuan hukum yang berkaitan dengan tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA juncto Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("**PP 24 Tahun 1997**"), yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*".

Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



32. Bahwa dengan telah dibuktikan adanya pembelian atas Unit a quo oleh Pembanding/dahulu Penggugat Asal dan pembelian mana telah dibayar lunas oleh Pembanding/dahulu Penggugat Asal, maka sudah sepatutnya Terbanding/Tergugat Asal selaku Penjual memiliki kewajiban untuk melakukan peralihan hak kepemilikan atas Unit a quo kepada Pembanding/dahulu Penggugat Asal sebagaimana Pasal 1474 juncto Pasal 1475 KUHPerdata, peralihan hak kepemilikan mana sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA juncto Pasal 37 ayat (1) PP 24 tahun 1997.
33. Bahwa fakta pada persidangan, terbukti bahwa selama jangka waktu 7 (tujuh) tahun 9 (sembilan) bulan sejak PPJB a quo ditandatangani sampai dengan Putusan judex a quo dibacakan, Terbanding/dahulu Tergugat Asal tidak juga melaksanakan kewajibannya selaku Penjual berupa mengalihkan kepemilikan atas Unit a quo kepada Pembanding/dahulu Penggugat Asal, **oleh karenanya secara hukum terbukti bahwa Terbanding/dahulu Tergugat Asal tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yaitu ketentuan pada Pasal 1474 juncto Pasal 1475 KUHPerdata.**
34. Bahwa tindakan Terbanding/dahulu Tergugat Asal yang tidak sesegera mungkin (mengupayakan segera/secepatnya) untuk melakukan peralihan kepemilikan atas Unit a quo kepada Pembanding/dahulu Penggugat Asal atau terus menerus menunda pelaksanaan peralihan kepemilikan atas Unit a quo kepada Pembanding/dahulu Penggugat Asal selama 7 (tujuh) tahun 9 (sembilan) bulan sejak PPJB a quo ditandatangani sampai dengan Putusan judex a quo dibacakan, juga **membuktikan (terbukti secara hukum) bahwa Terbanding/dahulu Tergugat Asal telah melanggar asas kepatutan, sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) juncto Pasal 1339 KUHPerdata, oleh karena tidak adanya rasa keadilan bagi Pembanding/dahulu Penggugat Asal selaku konsumen/Pembeli yang telah membayar lunas harga pembelian akan tetapi di hadapan hukum bukan selaku pemilik atas Unit a quo.** Dan Pembanding/dahulu Penggugat Asal tidak dapat memiliki keuntungan selaku Pemilik atas Unit a quo, yang salah satunya adalah untuk menjaminkan Unit a quo ke Lembaga Keuangan/Perbankan dalam upaya mendapatkan dana bagi usaha Pembanding/dahulu Penggugat Asal.
35. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Tinggi Bali selaku *judex ad quem* menolak pertimbangan



hukum *judex a quo* pada halaman 25 Paragraf ke-tiga Tentang Bagian Pertimbangan Hukum dari Putusan *judex a quo*, untuk itu kiranya Pembanding/dahulu Penggugat Asal memohon kepada Pengadilan Tinggi Bali selaku *judex ad quem* untuk dapat mengabulkan Petitum pada Angka 6 dan Angka 7 pada Gugatan Pembanding/dahulu Penggugat Asal, yang pada pokoknya meminta untuk :

6. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011 batal demi hukum dengan segala konsekuensi hukumnya dan menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011 tidak mengikat Pembanding/dahulu Penggugat Asal dan Terbanding/dahulu Tergugat Asal; dan
7. Menghukum Terbanding/dahulu Tergugat Asal untuk mengembalikan uang pembelian atas Unit pada Best Western Kuta Beach, Suite 2 Ruang No. 431, Lantai 5, dengan luas 22,75 m² (dua puluh dua koma tujuh lima meter persegi) yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta, Banjar Pande, Kecamatan Kuta, Bali 80361 dengan Nilai Total keseluruhan sebesar US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat) dan segala pajak-pajak pengembalian menjadi kewajiban Terbanding/dahulu Tergugat Asal sepenuhnya, pengembalian tersebut dilakukan secara seketika dan sekaligus lunas.

IV. **Pertimbangan Hukum Judex a quo untuk selebihnya**

36. Bahwa pertimbangan hukum *judex a quo* untuk selebihnya telah tepat, sesuai dengan rasa keadilan dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

PERMOHONAN

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, bertindak untuk dan atas nama Pembanding/dahulu Penggugat Asal, bersama ini kami memohon kepada Pengadilan Tinggi Bali selaku *judex ad quem* untuk memutuskan :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/dahulu Penggugat Asal untuk seluruhnya; dan
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 552 / Pdt.G / 2018 / PN.Dps tanggal 6 Desember 2018 yang dimohonkan Banding tersebut, serta untuk selanjutnya memeriksa dan mengadili sendiri Perkara ini dengan memutusnya sebagai berikut :

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



1. Menyatakan Terbanding/dahulu Tergugat Asal telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas pembayaran berdasarkan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 yang dikeluarkan oleh Terbanding/dahulu Tergugat Asal pada tanggal 17 Februari 2011 dan Perjanjian Sewa Menyewa (selanjutnya disebut "PSM") No. 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 26 Oktober 2011;
2. Menghukum Terbanding/dahulu Tergugat Asal untuk membayarkan seluruh pembayaran berupa "ROI" dari Terbanding/dahulu Tergugat Asal untuk Periode Januari-Desember 2017 secara seketika dan sekaligus lunas;
3. Menghukum Terbanding/dahulu Tergugat Asal membayar kerugian materiil Pembanding/dahulu Penggugat Asal sejumlah Rp. 168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus lunas;
4. Menyatakan Terbanding/dahulu Tergugat Asal telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas Pasal 6 Ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011.
5. Menghukum Terbanding/dahulu Tergugat Asal untuk membayarkan ganti rugi imateriil kepada Pembanding/dahulu Penggugat Asal sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus lunas.
6. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011 batal demi hukum dengan segala konsekuensi hukumnya dan menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011 tidak mengikat Pembanding/dahulu Penggugat Asal dan Terbanding/dahulu Tergugat Asal.
7. Menghukum Terbanding/dahulu Tergugat Asal untuk mengembalikan uang pembelian atas Unit pada Best Western Kuta Beach, Suite 2 Ruang No. 431, Lantai 5, dengan Luas 22,75 m² (dua puluh dua koma tujuh lima meter persegi) yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta, Banjar Pande, Kecamatan Kuta, Bali 80361 dengan Nilai Total keseluruhan sebesar US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat) dan segala pajak-pajak pengembalian menjadi kewajiban Terbanding/dahulu Tergugat Asal sepenuhnya, pengembalian tersebut dilakukan secara seketika dan sekaligus lunas.

Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



8. Menghukum Terbanding/dahulu Tergugat Asal untuk membayar uang paksa atas keterlambatan Terbanding/dahulu Tergugat Asal dalam melakukan pembayaran atas sejumlah nilai "ROI" Periode Januari sampai dengan Desember 2017, berikut pembayaran kerugian-kerugian Pemanding/dahulu Penggugat Asal baik berupa kerugian materiil sejumlah Rp. 168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah) maupun kerugian imateriil sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan pengembalian uang pembelian Unit sejumlah US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat), yaitu sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, dalam hal Tergugat tidak melaksanakan Putusan dalam Perkara ini;
 9. Menghukum Terbanding/dahulu Tergugat Asal untuk menanggung seluruh biaya Perkara.
- Atau jika Pengadilan Tinggi Bali berpendapat lain :
- Memutuskan Perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding/Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding menerima surat Panggilan (relaas) dengan No. 552/Pdt.G/2018/PN.Dps hanya satu kali yakni pada Hari Senin Tanggal **27 Agustus 2018 dan tidak ada lampiran berupa salinan surat gugatan** serta tidak ada tanda tangan sama sekali dari Terbanding selaku Direktur PT Cakrawala Usaha Nusantara, atau organ Perseroan Terbanding;
2. Bahwa mengingat di dalam surat panggilan relaas pemberitahuan adanya sidang tidak adanya lampiran salinan gugatan maka Terbanding dahulu Tergugat bermaksud untuk menunggu surat relaas panggilan ke dua dengan harapan pada saat panggilan kedua di lampirkannya salinan gugatan ,namun harapan tersebut sia – sia karena tak kunjung tiba;
3. Bahwa oleh karena lama tidak adanya relaas panggilan pemberitahuan sidang maka pada tanggal 24 Januari 2019 Terbanding mencoba mengecek ke Pengadilan Negeri Denpasar ternyata perkara Nomor 552/Pdt.G/2018/PN.DPS sudah di putus oleh Majelis Hakim dengan putusan verstek dan Pemanding dahulu Penggugat telah mengajukan

Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



banding terhadap putusan verstek tersebut serta telah menyerahkan memori bandingnya .

4. Bahwa tidaklah benar Pertimbangan Majelis Hakim Judek Factie Pengadilan Negeri Denpasar pada pertimbangan Hukumnya pada Hal 17 dari 28 yang menyatakan Terbanding dahulu Tergugat telah di panggil secara sah dan patut sebanyak 5 (lima) kali melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang benar adalah Terbanding hanya menerima relaas Panggilan sidang No. 552/Pdt.G/2018/PN .Dps hanya satu kali yakni pada Hari Senin Tanggal 27 Agustus 2018 dengan Nomor W 24.U1/3403/HK.02/8/2018.selain dan selebihnya Terbanding dahulu Tergugat tidak pernah menerimanya .
5. Bahwa menurut ketentuan Undang-Undang terhadap Tergugat yang tempat tinggal atau kediamannya atau orang yang dipanggil diketahui, maka tata cara pemanggilan adalah sebagai berikut :
 - a. Panggilan disampaikan kepada pribadi yang bersangkutan secara resmi dan patut;
 - b. Jika ditempat tinggal Tergugat atau domisili pilihan Tergugat, Juru Sita tidak ketemu dengan Tergugat langsung, maka surat panggilan tersebut bisa ditanda tangani oleh anggota keluarga yang lain, bisa orang tua Tergugat;
5. Bahwa yang menerima relaas panggilan sidang Nomor 552/Pdt.G/2018/PN.Dps dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 1A Khusus adalah bukan orang yang masuk dalam organ Perseroan Terbatas PT Cakrawala Usaha Nusantara.
6. Bahwa sesuai dengan pasal 1 ayat (5) undang – undang No .40 tahun 2007 tentang Perseroan terbatas ,” Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggungjawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseoran , sesuai dengan maksud dan tujuan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan anggaran dasar, namun tidak pernah menerima dan menandatangani relaas panggilan sidang;
7. Bahwa sesuai dengan pasal 390 ayat (1) dan ayat (3) HIR serta pasal 1 dan pasal 3 Rv harus di sampaikan kepada yang bersangkutan atau keluarganya, karena Direksi merupakan penanggungjawab penuh terkait jalannya Perseroan maka relaas panggilan di sampaikan atau di berikan kepada Direksi atau organ perseroan yang lainnya .

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS

Disclaimer

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



8. Bahwa sebagaimana yang di isyaratkan pada pasal 121 ayat (2) HIR dan pasal 1Rv mewajibkan Juru sita untuk melampiri surat panggilan dengan salinan gugatan, namun faktanya sampai adanya putusan verstek Terbanding selaku Direktur PT Cakralawa Usaha Nusantara beserta organ perusahaan tidak pernah menerima relaas panggilan serta salinan gugatan sebagaimana diamanatkan pada pasal 121 ayat (2) HIR / pasal 145 ayat (2) RBg dan pasal 1Rv
9. Bahwa dengan tidak di terimanya salinan gugatan oleh Terbanding dari juru sita maka pemanggilan yang di lakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar melalui juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memenuhi syarat formal pemanggilan .

Selanjutnya mengenai isi kontra memori banding adalah sebagai berikut:

- 1.1 Bahwa dalam posita No 5 gugatan Pembanding yang menerangkan bahwa pada tanggal 30 April 2012 telah di lakukan serah terima unit aquo antara Tergugat yang di wakili oleh saudara KUKUH RUSTOMO selaku Legal manager dari Terbanding dahulu Tergugat dengan Pembanding dahulu Penggugat selaku yang menerima unit aquo , sebagaimana Berita Acara Serah Terima (BAST) No 019/CUN-BAST/IV/12 tertanggal 30 April 2012 yang di buat di bawah tangan dan bermeterai cukup.
- 1.2 Bahwa dengan telah di serahkannya unit aquo sebagaimana di terangkan pada posita No 5 gugatan Pembanding maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 Terbanding dahulu Tergugat sudah menjalankan kesepakatan sebagaimana di atur dalam perjanjian aquo sehingga Pembanding dahulu Penggugat di dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar adalah salah tempat .
- 1.3 Bahwa sesuai dengan gugatan Pembanding dahulu Penggugat pada posita No 8 yang menerangkan bahwa pada tanggal 26 Oktober 2011 telah di lakukan Perjanjian sewa menyewa (yang selanjutnya di sebut PSM) No 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 26 Oktober 2011 yang di buat di bawah tangan dan bermeterai cukup atas Hotel Best Westen Kuta Seview Bali Suite 2(unit) Ruang No 431 Lantai 5 dengan satu (1) tempat tidur dengan Terbanding dahulu Tergugat untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun;

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



1.4 Bahwa pada posita No 10 sampai dengan posita No 26 pada gugatan Pembanding dahulu penggugat yang menerangkan kesepakatan masalah pendapatan Return Of invesment(“ ROI”), Sistem pembayaran “ROI”, keterlambatan pembayaran “ROI” yang mana masalah tersebut di atur dalam kesepakatan tertuang pada perjanjian sewa menyewa unit dengan No 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 26 Oktober 2011 .

1.5 Bahwa sesuai dengan petitum No 2 pada gugatan Pembanding dahulu Penggugat yang menyatakan bahwa Terbanding dahulu Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terkait dengan pembayaran “ROI” yang mana terkait dengan “ROI” tertuang dalam Perjanjian No 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 26 Oktober 2011.

1.6 Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa No 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 26 Oktober 2011 .

Di buat antara Pembanding dengan PT CAKRAWALA USAHA NUSANTARA (PT CUN) / Terbanding dahulu Tergugat

1.7 Bahwa *Terbanding dahulu Tergugat berdomsili hukum dan berkedudukan di Jakarta Selatan (12210) sebagaimana tertuang pada akta pendirian Perseroan Terbatas No 23 yang di buat di hadapan Notaris MUSA MUAMARTA,SH,pada tanggal 26 Mei 2008 dan sudah mendapatkan pengesahan dari kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai Badan Hukum surat keputusannya tertanggal 10 Juli 2008 dengan Nomor :AHU -40045.AH.01.01 tahun 2008, diubah denqan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan, tanggal 22 (duapuluh dua) Juli 2009 (dua ribu sembilan), Nomor 47 dan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan, tanggal 22 (dua puluh dua) Juli 2009 (dua ribu sembilan), Nomor 50, keduanya dibuat dihadapan SUGITO TEDJAMULJA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang pemberituannya telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan tanggal 7 (tujuh) Oktober 2009 (dua ribu sembilan), Nomor :AHU-AH. 01 . 10-17035 ; diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan, tanggal 23 (duapuluh tiga) Pebruari 2011 (duaribu sebelas), Nomor 09, dibuat dihadapan DEWI SUKARDI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang,yang telah mendapat persetujuan dari Menteri-Hukum Dan*

Halaman 28 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya, tanggal 1 (satu) April 2011 (duaribu sebelas), Nomor :AHU-16507 .AH .01,.02. Tahun 2011, dan pemberituannya telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia-Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, tanggal 13 (tigabelas) April 2011, (duaribu sebelas), Nomor :AHU-AH. 01. 10-1L1.02 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan, tanggal 15 (lima belas) April 2011 (duaribu sebelas) , Nomor : AHU-AH.01. 10-11702;diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Bersama- Para Pemegang Saham Perseroan, tanggal 2 (dua) Nopember 2011 (duaribu sebelas), Nomor 03, dibuat dihadapan DEWI MAYA RACHMANDANI SOBAR Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang pemberituannya telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, tanggal 29 (duapuluh sembilan) Nopember 2011(dua ribu sebelas), Nomor : AHU-AH.01.10-38625; diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Blasa Perseroan, tanggal 15 (lima belas) Agustus 2012 (duaribu duabelas) , Nomor 06, dibuat dihadapan HARRY PURNOMO, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bekasi, yang pemberituannya telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tanggal 28 (duapuluh delapan) September 2012(dua ribu dua belas), Nomor : AHU-AH.01. 10-35196; diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan, tanggal 16 (enam belas) Oktober 2012 (duaribu duabelas), Nomor 07, dibuat dihadapan DEWI SUKARDI sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang, yang pemberituannya telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar

Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perseroan, tanggal 5 (lima) Nopember 2012 (duaribu duabelas), Nomor : AHU-AH.01.10-39478; diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan, tanggal 16 (enambelas) Mei 2013 (duaribu tigabelas), Nomor 84, dibuat dihadapan SUGITO TEDJAMULJA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya, tanggal 23 (duapuluh tiga) Mei 2013 (dua ribu tiga belas), Nomor :AHU-2"7 632 .AH.01, .02. Tahun 2013 diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Bersama Para Pemegang Saham Perseroan, tanggal 22 (duapuluh dua) Januari 2015 (dua ribu lima belas), Nomor 262, dibuat. Dihadapan DEWI MAYA RACHMANDANI SOBARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Perseroan, tanggal 23 (duapuluh tiga) Januari 2015 (dua ribu lima belas), Nomor AHU-0004638 .AH. 01 . 03 . TAHUN 2015 terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan, tanggal 15 (limabelas) April 2015 (dua ribu lima belas), Nomor 25, dibuat dihadapan CHANDRA LIM, Sarjana Hukum, Master of Laws, Notaris di Kota Jakarta Utara, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat. di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan, tanggal 15 (lima belas) April 2015 (duaribu limabelas), Nomor :AHU-AH. 01 . 03-0924660; Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang terakhir dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, tanggal 3 (tiga) Agustus 2015 (dua ribu lima belas), Nomor 01, dibuat dihadapan HARRY PURNOMO, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Magister. Kenotarlatan, Notaris di Kota Bekasi, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat didalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan, tanggal 5 (lima) Agustus 2015 (dua ribu lima belas), Nomor :AHU-AH.01.03.0954744.

Halaman 30 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



1.8 Bahwa menurut pasal 118 ayat (1) berbunyi : "tuntutan (gugatan) perdata pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus di ajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang di tandatangani oleh Penggugat, atau wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat .

1.9 Bahwa dengan demikian sesuai dengan pasal 118 HIR terhadap permasalahan hukum yang terjadi antara Pembanding dengan Terbanding karena berdasarkan perjanjian sewa menyewa No No 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 26 Oktober 2011 Di buat antara Pembanding dahulu Penggugat dengan Terbanding dahulu tergugat /PT CAKRAWALA USAHA NUSANTARA (PT CUN) maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena Terbanding dahulu Tergugat beralamat di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karena itu sudah selayaknya Pengadilan Tinggi Bali menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini .

1.10 Bahwa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Best Westen KUTA Seaview No 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 26 Oktober 2011 pada pasal 28 huruf b halaman 30 menerangkan bahwa : bilamana ada sengketa terkait dengan perjanjian aquo maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap pada kantor wilayah kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan .(sebagaimana bukti surat yang di ajukan Pembanding dahulu Penggugat yang di beri tanda P-5)

1.11 Bahwa dengan demikian selain telah ada kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan segala sengketa yang timbul akibat dari pada perjanjian No 006/LA/CUN-BW/X?2011 tertanggal 26 Oktober 2011 di kantor wilayah Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta Terbanding berdomisili hukum dan berkedudukan di Jakarta Selatan maka Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini .

2.1 Bahwa Pembanding dahulu Penggugat menjelaskan dalam gugatannya bahwa pihak Terbanding melakukan pelanggaran terhadap pasal 1234 KUHP perdata Prestasi yang terdiri memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu atau dengan kata lain Pihak Terbanding dahulu Tergugat melakukan wanprestasi (cidera janji). Akan tetapi menurut Pasal 8 (3) RV gugatan harus memuat atau di sertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



proces doelmaticheid) ,sedangkan dalam gugatan yang diajukan Pemanding tidak memuat secara jelas tentang obyek sengketa yang mana ? apakah terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli ataukah terkait dengan perjanjian sewa menyewa ? oleh karenanya gugatan Pemanding menjadi kabur (obscuur libel) dan harus di nyatakan tidak dapat di terima (niet onvankelijke verklaard) .

2.2..Bahwa berkaitan dengan pembayaran "ROI" , bertitik tolak dari perjanjian sewa menyewa No 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 27 oktober 2011, tidak ada satu pun pasal yang mengatur tentang kesepakatan jangka waktu pembayaran "ROI " tersebut dan sebenarnya sudah ada kesepakatan antara Pemanding dengan Terbanding yang di wakili oleh KUKUH RUSTOMO legal Dept head sebagaimana surat jawaban yang di kirimkan pada tanggal 14 Mei 2018. .(*sebagaimana bukti surat yang di ajukan Pemanding dahulu Penggugat yang di beri tanda P-11*)

2.2Bahwa sebagaimana di jelaskan pada gugatan Pemanding yang menyatakan telah membeli 1 (satu) unit Best Westen Kuta Beach ,suite 2 Ruang No 431 lantai 5 dengan luas 22,75 M² yang di tandatangani pada tanggal 17 Pebruari 2011 dengan nomor perjanjian : 016/CUN-ASH/II/11 namun Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di tandatangi pada tanggal 17 Februari 2011.(*sebagaimana bukti surat yang di ajukan Pemanding dahulu Penggugat yang di beri tanda P-1*) yang benar adalah ,pembelian terhadap 1 (satu) unit All season Kuta Bali ,suite 2 Ruang No 431 lantai 5 dengan luas 22,75 M² sedangkan pada posita no 6 pada gugatan Pemanding dahulu Penggugat menyatakan telah menerima surat pemberitahuan perubahan operator hotel Kuta dari hotel All season menjadi Best Westen Seaview pada tanggal 25 Juli 2011 dengan nomor surat 390/CUN/BW-Inv-431/VII/11 (*sebagaimana bukti surat yang di ajukan Pemanding dahulu Penggugat yang di beri tanda P- 4*) maka apa yang di daliikan Pemanding adalah sangat kabur.

2.3 .Bahwa kekaburan gugatan Pemanding lebih jelas lagi di tuangkan pada posita no 47 yang menyatakan bahwa Pemanding mempunyai cukup alasan yang dapat di terima oleh hukum untuk membatalkan PPJB tertanggal 17 Pebruari 2011 sedangkan pada posita No 49 dan pada petitum No 5 gugatan Pemanding menyatakan bahwa memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa PPJB tertanggal 17 Pebruari 2011 adalah batal demi hukum sehigga sudah sewajarnya Yang Mulia Majelis

Halaman 32 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



Hakim Pengadilan Tinggi Bali yang menangani perkara aquo menyatakan gugatan Pembanding adalah kabur atau setidaknya – tidaknya gugatan Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima .

3.1. Bahwa apa yang di dalilkan Pembanding tidak benar sebagaimana dalam gugatannya, Pembanding menyatakan bahwa Terbanding telah melakukan perbuatan ingkar janji /wanprestasi dan meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa perjanjian Pengikatan Jual beli tertanggal 17 Pebruari 2011 untuk membatalkan perjanjian aquo sebagaimana yang tertuang pada posita No 47 pada gugatannya serta memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 17 Pebruari 2011 batal demi hukum .

3.2. Bahwa sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian dapat di batalkan karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dari suatu perjanjian yakni :kesepakatan kehendak dan kecakapan berbuat .

3.3. Bahwa pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli 17 Pebruari 2011 antara Pembanding dengan Terbanding sudah sepakat untuk membuat perjanjian serta para pihak dalam membuat kesepakatan tersebut ,cakap,wenang berbuat sebagaimana kedudukannya masing – masing, dan serta sudah cukup umur dan tidak di bawah pengampuan yang mana secara syarat subyektif sudah terpenuhi sehingga perjanjian pengikatan jual beli aquo tidak bisa di batalkan sepihak apalagi dibatalkan oleh Majelis Hakim yang nota bene tidak termasuk para pihak yang ada dan tertuang pada perjanjian tersebut tidak mempunyai wewenang untuk membatalkan suatu perjanjian .

3.4. Bahwa sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian di nyatakan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat obyektif dari suatu perjanjian yakni : prihal tertentu dan kausa yang legal .

3.5. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli 17 Pebruari 2011 antara Pembanding dengan Terbanding sudah memenuhi kedua syarat tersebut yakni : (prihal tertentu) yang di jadikan suatu obyek tertentu pada perjanjian aqua adalah 1 (satu) buat unit ruangan sute 2 No 431 lantai 5 yang pada awal perjanjian hotel tersebut bernama All season kuta hotel kemudian diubah namanya menjadi Best Westen Kuta Beach sebagaimana bukti pemberitahuan perubahan management operator

Halaman 33 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



kemudian (kausa yang legal) bahwa unit ruangan tersebut di peruntukan untuk di sewakan kepada para wisatawan yang akan menginap di hotel tersebut maka kedua unsur obyektif dari pada perjanjian aquo telah terpenuhi sehingga perjanjian tersebut syah menurut hukum sebagaimana di amanatkan oleh undang – undang .

3.6 . Bahwa apa yang di nyatakan oleh Pembanding dengan menyatakan Terbanding telah melakukan ingkar janji /wanpresti dan memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa perjanjian aquo di batalkan dan batal demi hukum adalah suatu dalil yang tidak berdasarkan landaskan hukum karena suatu perjanjian hanya dapat di batalkan berdasar kan olek kesepakatan para pihak dan suatu perjanjian di nyatakan batal demi hukum karena obyek yang di perjanjikan tidak jelas serta proses pembuatan suatu perjanjian tidak memenuhi syarat – syarat dari suatu perjanjian seperti yang di amanatkan pada pasal 1320 KUHPerdara sehingga sudah sewajarnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali menyatakan bahwa gugatan Pembanding di nyatakan tidak dapat di terima .

2. TENTANG TANGGAPAN ISI MEMORI BANDING PEMBANDING

2. Dalam Memori Bandingnya, Pembanding keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 552/Pdt.G/2018/PN.DPS Tertanggal 6 Desember 2018 terkait pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar karena MAJELIS HAKIM JUDEK FACTIE PENGADILAN NEGERI TELAH KELIRU MEMBUAT PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

2.1 Bahwa Terbanding menyangkal dalil – dalil yang di kemukakan oleh Pembanding , kecuali apa yang di akuinya secara tegas .

2.2 Bahwa memang benar antara Pembanding dengan Terbanding telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual beli di bawah tangan terkait dengan pembelian 1(satu) unit All Sesson suite 2 ruang No 431, lantai 5 dengan luas 22,75 M² yang di tandatangi pada tanggal 17 Pebruari 2011 dengan nomor perjanjian : 016/CUN-ASH/II/11 namun perjanjian pengikatan jual beli yang di tandatangi pada tanggal 17 Februari 2011 bukan pembelian 1 (satu) unit Best Western Kuta Beach sebagaimana gugatan yang di ajukan pembanding pada posita 1 .

Halaman 34 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



2.3 Bahwa tidaklah benar seperti apa yang di uraikan oleh pembanding pada posita gugatan no 3 yang menyatakan bahwa 6 (enam) bulan sebelum memutuskan untuk membeli Unit, perwakilan Terbanding telah mempromosikan Best Western Kuta Beach karena pada saat Pembanding menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli hotel yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta Banjar Pande, Kecamatan Kuta Bali 80361 masih di operasikan oleh management operator yang bernama All season sehingga nama hotel aquo adalah All Season Kuta Hotel, sedangkan hotel aquo baru berganti nama menjadi hotel Best Western Kuta Seaview sekitar bulan Juli 2011.

2.4 Bahwa memang benar apa yang di nyatakan oleh Pembanding pada gugatannya pada posita no 5 yang menyatakakan bahwa sesuai dengan kesepakatan Pembanding telah menerima unit yang telah di janjikan oleh Terbanding sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 17 Februari 2011 sesuai bukti yang di nyatakan Pembanding adalah Berita Acara serah Terima(BAST) No 019/CUN-BAST/IV/12 tertanggal 30 April 2012 sehingga apa yang di perjanjikan oleh Terbanding sudah terpenuhi /telah melakukan prestasinya sebagaimana yang tertuang pada Perjanjian pengikatan jual beli. (sebagaimana bukti yang di ajukan penggugat yang di beri tanda P.2)

2.5 Bahwa memang benar sebagaimana yang di nyatakan oleh Pembanding pada gugatannya pada posita 8 antara Pembanding dengan Terbanding telah menandatangani perjanjian sewa menyewa unit ruang 431 lantai 5 dengan 1 (satu) tempat tidur namun tidak benar Terbanding telah menjanjikan sesuatu hal yang ada di luar daripada isi perjanjian sewa menyewa yang di tandatangani pada perjanjian sewa menyewa No 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 27 Oktober 2011;

2.6 Bahwa memang benar seperti yang di nyatakan Pembanding pada gugatannya pada posita 10 bahwa sesuai dengan Perjanjian sewa menyewa tertanggal 26 Oktober 2011 pada pasal 7 huruf b yang pada intinya tertuang bahwa yang menyewakan akan menerima pendapatan semi tahunan di hitung berdasarkan pendapatan (revenue) dari keseluruhan area hotel namun tidak benar ada tersurat dan tersirat di dalam perjanjian aquo menyatakan bahwa

Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



“ROI” tersebut akan di bayarkan setiap (1) semester sebagaimana yang di nyatakan pada posita 10 dalam gugatannya.

2.7 Bahwa tidak benar yang di nyatakan oleh Pembanding pada gugatannya posita 11 yang menyatakan bahwa Terbanding dengan waktu yang lama tidak memberikan “ROI” kepada Pembanding sehingga Pembanding memberikan teguran terakhir pada tanggal 25 Mei 2015 sedangkan pada posita no 12 Pembanding menjelaskan bahwa “ROI” sudah Pembanding terima melalui transfer dengan perincian sebagai berikut :

- Periode Nov-Dec 2011 di bayar 02 Juli 2012 sebesar USD 900 &USD 45,78
- Periode Jan-Jun 2012 di bayar 03 Dec 2012 sebesar USD 2.837.34
- Periode Jul-Dec 2012 di bayar 16 Juli 2012 sebesar USD 2.837.00
- Periode Jan-Jun 2013 di bayar 23 Oktober 2013 sebesar USD 2.837.34
- Periode Jul- Dec 2013 di bayar 08 April 2013 sebesar USD 2.837.00
- Periode Jan-Jun 2014 di bayar 27 Mei 2015 sebesar USD 2.837.00
- Periode JUL-Dec 2014 di bayar 30 JUL 2015 sebesar USD 2.837.00

2.8 Bahwa kelihatannya Pembanding telah menyembunyikan fakta hukum yang terjadi , karena selain Terbanding sudah mentransfer “ROI” sebagaimana yang telah di akui oleh Pembanding dalam gugatannya pada posita No 12 yang benar adalah Terbanding telah mentransfer sejumlah uang kepada Pembanding dengan rincian sebagai berikut :

- Periode Nov-Dec 2011 di bayar 02 Juli 2012 sebesar USD 900 &USD 45,78
- Periode Jan-Jun 2012 di bayar 03 Dec 2012 sebesar USD 2.837.34
- Periode Jul-Dec 2012 di bayar 16 Juli 2012 sebesar USD 2.837.00
- Periode Jan-Jun 2013 di bayar 23 Oktober 2013 sebesar USD 2.837.34
- Periode Jul- Dec 2013 di bayar 08 April 2013 sebesar USD 2.837.00
- Periode Jan-Jun 2014 di bayar 27 Mei 2015 sebesar USD 2.837.00
- Periode JUL-Dec 2014 di bayar 30 JUL 2015 sebesar Rp 32.756.608
- Periode _____ di bayar 22 Jul 2016 sebesar Rp 24.517.156
- Periode _____ di bayar 31 Mei 2018 sebesar Rp 30.026.541



- Periode _____ di bayar 10 Juli 2018 sebesar Rp 25.280.119;

2.9 Bahwa terkait dengan perjanjian sewa menyewa No 006/LA/CUN-BW/X/2011 yang di tandatangani pada tanggal 26 Oktober 2011 antara Pembanding selaku yang menyewakan unit dengan Terbanding selaku yang menyewa unit tidak ada satu pasalpun yang menyebutkan bahwa kewajiban Terbanding di dalam memberikan atau pengembalian investasi "ROI" sebagaimana pasal 7 pada perjanjian sewa menyewa harus berdasarkan hasil laporan audit tahunan.

2.10 Bahwa tidaklah benar sebagaimana gugatan Pembanding pada posita No 17 yang menyatakan bahwa pembayaran "ROI" harus di bayarkan setiap 6 bulan (semester) karena sistem pembayaran "ROI" dalam perjanjian sewa menyewa No 006/LA/CUN-BW/X/2011 yang di tandatangani pada tanggal 26 Oktober 2011 tidak ada satupun pasal yang mengatur terkait jangka waktu pembayaran ROI harus di bayarkan setiap 6 (enam) bulan tersebut namun *pada pasal 7 huruf b menyatakan bahwa pihak yang menyewakan akan menerima pendapatan semi tahunan dengan rumus : $x = Ax((365 - c) \times B \times D$.*

2.11 Bahwa tidaklah benar seperti yang di nyatakan Pembanding pada posita 18 dalam gugatannya yang menyatakan bahwa *setelah tanggal 22 Juni 2016 Pembanding tidak mendapatkan pembayaran "ROI" dari Terbanding*, karena sebelum gugatan Pembanding di ajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 7 Juni 2018 **Terbanding telah mentransfer ke rekening Pembanding pada tanggal 31 Mei 2018 sebesar Rp 30.026.541 dan pada tanggal 10 Juli sebesar Rp 25.280.119,-**

2.12 Bahwa sebagaimana yang di nyatakan Pembanding dalam gugatannya pada posita 19 yang menyatakan bahwa meminta Terbanding agar membeli kembali (buyback) terkait dengan unit yang telah di belinya sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 adalah suatu hal yang sangat mengada – ngada serta tidak sesuai dengan kesepakatan yang tertuang pada perjanjian tersebut karena di dalam perjanjian pengikatan jual beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 tidak ada satu pasalpun yang mengatur terkait

Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



pembelian kembali terhadap unit yang telah di jual oleh Terbanding apalagi Pemanding mengakui telah menerima unit tersebut (sebagaimana bukti yang di ajukan Pemanding yang di beri tanda P-2).

2.13 Bahwa tidaklah benar seperti yang di nyatakan Pemanding pada posita 25 dalam gugatannya yang menyatakan bahwa surat yang di kirimkan oleh Pemanding dengan Nomor :144/CUN-KR/Inv-BWV/2018 tertanggal 14 Mei 2018 ada kesalahan penulisan tanggal yang seharusnya tertanggal 25 Mei 2018 karena sudah jelas dan terang sebagaimana jawaban yang di berikan Terbanding bahwa pembayaran perioda 2016 akan di bayarkan pada hari kamis tanggal 31 Mei 2018 dan perioda 2017 akan di bayarkan pada hari Jumat tanggal 6 Juli 2018 serta hal tersebut sudah di lakukan oleh Terbanding sebagaimana bukti transfer yang sudah di terima oleh Pemanding .

2.14 Bahwa apa yang di sampaikan Pemanding dalam gugatannya pada posita no 28 adalah suatu hal yang sangat mengada – ngada karena sebagaimana jawaban surat Terbanding pada tanggal 14 Mei 2018 bahwa untuk pembayaran “ROI” perioda 2017 akan di bayarkan tanggal 6 juni 2018 hal tersebut sudah Terbanding lakukan tepat pada hari ,tanggal , bulan ,tahun yang di janjikan .

2.15 Bahwa kelihatannya Pemanding sangatlah kebingungan dalam gugatannya yang menyatakan bahwa tidak mendapatkan keuntungan melainkan menimbulkan kerugian namun di sisi lain menyatakan telah menerima “ROI” ,yang menjadi pertanyaan adalah apakah perbedaan keuntungan dengan “ROI” ?

2.16 Bahwa Pemanding didalam menafsirkan prestasi dan wanprestasi kelihatannya sangat kebingungan karena prestasi dan wanprestasi tersebut lahir dan bertitik tolak pada suatu perjanjian atau kesepakatan , di sini dapat di lihat bahwa perjanjian pengikatan jual beli nomor 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 adalah suatu perjanjian sebuah unit dimana Pemanding menyatakan sudah menerima unit tersebut seperti apa yang telah di sepakati antara Terbanding dengan Pemanding dengan bukti berita Acara Serah Terima (BAST) No 019/CUN-BastV/12 tertanggal 30 April 2012 sehingga Terbanding telah melakukan prestasinya (sebagaimana bukti yang di ajukan Pemanding yang di beri tanda

Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



P-2). sedangkan Perjanjian nomor 006/LA/CUN-BW/X/2011 adalah suatu perjanjian sewa menyewa unit yang berisikan suatu pengembalian "ROI" yang mana Pembanding juga sudah menerima pembayaran "ROI " tersebut sebagaimana yang telah di tuangkan dalam gugatannya yakni :

- Periode Nov-Dec 2011 di bayar 02 Juli 2012 sebesar USD 900 &USD 45,78
- Periode Jan-Jun 2012 di bayar 03 Dec 2012 sebesar USD 2.837.34
- Periode Jul-Dec 2012 di bayar 16 Juli 2012 sebesar USD 2.837.00
- Periode Jan-Jun 2013 di bayar 23 Oktober2013 sebesar USD 2.837.34
- Periode Jul- Dec 2013 di bayar 08 April 2013 sebesar USD 2.837.00
- Periode Jan-Jun 2014 di bayar 27 Mei 2015 sebesar USD 2.837.00
- Periode JUL-Dec 2014 di bayar 30 JUL 2015 sebesar Rp 32.756.608
- Periode _____ di bayar 22 Jul 2016 sebesar Rp 24.517.156
- Periode _____ di bayar 31 Mei 2018 sebesar Rp 30.026.541
- Periode _____ di bayar 10 Juli 2018 sebesar Rp 25 .280.119

2.17 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Denpasar telah tepat dengan pertimbangannya bahwa Bukti P-6,P-7,P-8,P-9 yang di ajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat karena bukti yang hanya berupa foto copy dari foto copy dengan tidak bisa di tunjukan aslinya serta tidak di dukung oleh keterangan saksi maka bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian hal tersebut telah di atur di dalam 1888 KUHPerdara mengenai salinan /fotocopy dari sebuah dokumen yaitu "Kekuatan pembuktian suatu tulisan adalah pada akta aslinya .Apabila akta asli itu tidak ada, maka salinan – salinan serta ikhtisar –ikhtisar hanyalah dapat di percaya, sekedar salinan – salinan serta ikhtisar – ikhtisar itu sesuai sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat di perintahkan mempertunjukkannya " .Hal tersebut di dukung oleh Keputusan MARI No:3609/K/Pdt/1985 ("surat bukti foto copy yang tidak di ajukan atau tidak pernah ada aslinya harus di kesampingkan sebagai alat bukti ";

3. Judex a quo kurang dalam memberikan pertimbangan hukumnya sehingga salah menerapkan hukum.

Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



3.1 Bahwa terkait dengan posita No 38 dan posita No 46 serta pada petitum No 4 dan petitum No 5 pada gugatan Pembanding yang menerangkan adanya kerugian materiil dan kerugian immateriil dan meminta kepada Majelis Hakim agar Terbanding membayar kerugian tersebut, yang mana menurut Pembanding kerugian materiil sebesar Rp 168.000.000 (seratus enam puluh delapan juta rupiah dan kerugian immateriil Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sedangkan Pembanding tidak menjelaskan secara jelas, rinci dan nyata dari mana Pembanding mendapatkan angka kerugian materiil tersebut? karena kerugian materiil adalah kerugian yang jelas dan nyata yang di derita oleh pihak yang merasa dirugikan begitupula terkait dengan kerugian immateriil harus di jelaskan dengan nyata apa – apa saja yang timbul terkait dengan kerugian materiil sehingga menimbulkan kerugian immateriil tersebut.

3.2 Bahwa mengingat kerugian materiil dan immateriil tidak di jelaskan secara terperinci oleh Pembanding dalam gugatannya maka Majelis Hakim tidak mempunyai kewenangan secara Ex-Officio dengan mengira – ngira secara Proximate Cause menetapkan nominal kerugian, hal ini bertentangan dengan asas JURIS PRAECEPTA SUNT HAEC, HONESTE VIVERE, ALTERUM NON LAEDERE, SUMCUIQUI TRIBUERE yang artinya bahwa “semboyan hukum: hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya”, dengan demikian sudah sepatutnya yang Mulia Majelis Hakim menolak petitum Pembanding pada gugatannya yakni petitum No 4 dan petitum No 5.

3.3 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie telah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya terhadap tuntutan ganti rugi yang di mohonkan oleh Pembanding, karena sesuai dengan pendapat Yahya Harahap bahwa tidak dapat di benarkan mencampuradukan wanprestasi dengan Pembuatan Melawan Hukum dalam gugatan, Yahya Harahap juga mengutip Putusan Mahkamah Agung (“MA”) No 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan wanprestasi dan PMH dalam suatu gugatan, dalam putusan ini di jelaskan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya

Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



harus di selesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH, konstruksi gugatan seperti ini di nilai mengandung kontradiksi dan gugatan di nyatakan obscuur libel(tidak jelas), selain putusan diatas, MA juga pernah mengeluarkan yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini, yaitu dalam putusan MA No 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dalam putusannya di sebutkan :

“ Penggabungan gugatan melawan hukum dengan ingkar janji tidak dapat di benarkan dalam tertib beracara dan harus di selesaikan secara tersendiri pula”.

3.4 Bahwa guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan immateriil maka Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Penijauan Kembali No 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya berdasarkan Pasal 1370,1371,1372 KUHPdata, ganti kerugian immateriil hanya dapat di berikan dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait dengan hal – hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan;

3.5 Bahwa berdasarkan uraian yang di jelaskan oleh Terbanding maka mempunyai alasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali untuk menolak petitum Pembanding dahulu Penggugat terkait permohonan ganti rugi .

4. Tanggapan terkait dengan Judex a quo dalam memberikan pertimbangan hukumnya, tidak menerapkan Asas kepatutan sehingga salah dalam menerapkan hukum .

4.1 Bahwa terkait dengan posita No 49 dan petitum No 5 pada gugatan Pembanding dapat Terbanding jelaskan sebagai berikut: Bahwa perjanjian pengikatan jual beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 adalah sah menurut hukum karena perjanjian tersebut telah memenuhi syarat – syarat perjanjian sebagaimana di atur dalam pasal 1320 KUHPdata baik itu syarat subyektif maupun syarat obyektif yakni :

- Obyek /perihal tertentu
- Kausa yang di perbolehkan ;

Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



A. OBYEK/PRIHAL TERTENTU

Bahwa sesuai dengan pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) paling sedikit dapat di tentukan jenisnya .

Suatu perjanjian harus memiliki obyek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (certainty of term) berarti bahwa apa yang di perjanjikan , yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak . Barang yang di maksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat di tentukan jenisnya (determinable) .

Bahwa obyek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 adalah suite 2 unit ruangan No 431 lantai 5;

B.KAUSA YANG LEGAL

Maksudnya adalah suatu kontrak haruslah di buat dengan maksud /alasan yang sesuai dengan hukum yang berlaku artinya tidak boleh bertentangan dengan hukum .

Bahwa menurut pasal 1335 jo pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu kausa di nyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang – undang kesusilaan dan ketertiban umum .

Suatu kausa di nyatakan bertentangan dengan undang – undang , jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden) bukanlah hal yang mudah , karena ke susilaan tersebut sangat abstrak , yang isinya bisa berbeda – beda antara daerah satu dengan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya , selain itu penilaian orang terhadap ke susilaan dapat berubah ubah sesuai dengan perkembangan zaman .

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 barang yang telah di perjanjikan adalah suatu benda yang tidak bergerak yakni adalah suite 2 unit ruangan No 431 lantai 5 yang mana terkait dengan pendirian bangunan tersebut telah mendapatkan izin dari pemerintah yakni telah mendapatkan IMB sehingga kausa yang legal telah terpenuhi.

Halaman 42 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



Syarat sah secara subyektif berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata yakni:

- Adanya kesepakatan dan kehendak
- Wenang berbuat.

a. ADANYA KESEPAKATAN DAN KEHENDAK

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 dibuat berdasarkan kehendak dan kesepakatan dari pada para pihak hal tersebut tertuang tertuang dalam pasal satu(1) pada perjanjian aquo serta pada penutup perjanjian di jelaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini di sepakati dan di tandatangi oleh para pihak dalam keadaan sadar dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun dan sudah di tandatangi oleh para pihak sehingga perjanjian perjanjian aqua sah secara secara hukum

b. WENANG BERBUAT

Bahwa pada pasal 1330 KUHPerdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap membuat perikatan karena hal tersebut sesuai dengan pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian , kecuali apabila menurut undang – undang di nyatakan tidak cakap , kemudian menurut pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yakni :

- Orang yang belum dewasa (di bawah umur 21 tahun kecuali yang di tentukan lain)
- Mereka yang di taruh di bawah pengampuan (curatele or conservatorship dan
- Perempuan yang sudah menikah .

Berdasarkan pasal 330 KUHPerdata , seorang di anggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun namun sudah menikah , kemudian berdasarkan pasal 47 dan pasal 50 undang – undang no 1 tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang di tentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun .

Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah pasal 31 ayat (2) UU no 1 tahun 1974 menentukan masing – masing pihak (suami atau istri) berhak melakukan perbuatan hukum).

Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 di buat dan di tandatangi oleh Pemanding dahulu Penggugat dengan Terbanding dahulu Tergugat adalah sah menurut hukum karena para pihak yang membuat perjanjian tersebut sudah cakap untuk membuat perjanjian sebagaimana tertuang dalam subyek hukum perjanjian .

4.2 Bahwa dengan telah terpenuhinya syarat subyektif dari pada suatu perjanjian maka perjanjian tersebut tidak bisa di batalkan sepihak serta Majelis Hakim yang bukan merupakan pihak yang membuat kesepakatan tidak bisa membatalkan suatu perjanjian serta perjanjian yang telah memenuhi syarat obyektif tidak bisa di nyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum, maka dengan demikian tidak mempunyai alasan hukum bila Pemanding meminta kepada Majelis Hakim agar Terbanding mengembalikan uang pembelian unit tersebut apalagi Pemanding sudah mengakui menerima unit tersebut serta telah menerima keuntungan sebagaimana posita No 12 pada gugtan Pemanding .

4.3 Bahwa terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 pihak Terbanding telah menyerahkan unit yang telah di perjanjikan kepada Pemanding dan Pemanding menyatakan sudah menerima unit tersebut seperti apa yang telah di sepakati antara Terbanding dengan Pemanding dengan bukti berita Acara Serah Terima (BAST) No 019/CUN-BastV/12 tertanggal 30 April 2012 seperti yang tertuang dalam posita No 5 pada gugatan Pemanding .

4.4 Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi : “ jual beli di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak , seketika setelahnya orang – orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya , meskipun kebendaan itu belum di serahkan , maupun harganya belum di bayar .

4.5 Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata Nomor 552/Pdt.G/2018/PN.Dps antara Terbanding sebagai Tergugat dengan Penggugat sebagai Penggugat terkait dengan perjanjian sewa menyewa *Best Westen KUTA Seaview No 006/LA/CUN-BW/X/2011 tertanggal 26 Oktober 2011 yang pada pasal 28 huruf b halaman 30*

Halaman 44 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



menerangkan bahwa : bilamana ada sengketa terkait dengan perjanjian aquo maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap pada kantor wilayah kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan .

5. Memori Banding Pembanding tidak jelas dan terkesan sangat mengada-ada.

5.1 .Bahwa kelihatannya Pembanding sangatlah kebingungan karena di satu sisi memohon kepada Majelis Pengadilan Tinggi Bali untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 552/Pdt.G/2018/PN.Dps tertanggal 6 Desember 2018 yang mana dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 552/Pdt.G/2018/PN.Dps tertanggal 6 Desember 2018 dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada Hal 24 dan 25 dari 28 telah mengabulkan Permohonan Pembanding terkait dengan pembayaran ganti rugi sebesar Rp 168.000.000,-namun pada Memori Bandingnya pada pettitum No 3 Pembanding memohon agar Terbanding membayar kerugian Materiil sebesar Rp 168.000.000,-

5.2 Bahwa Pembanding menyatakan Terbanding telah melakukan wanprestasi atas pembayaran "ROI" atas Perjanjian pengikat Jual Beli hal ini sangatlah mengada – ngada yang membuat diri Pembanding menjadi blunder , karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu yang di perjanjikan adalah sebuah ruangan /room suite 2 (unit) ruangan No 431 lantai 5 yang berkewajiban untuk membayar ruangan tersebut adalah pihak Pembanding bukan Pihak Terbanding sedangkan unit tersebut sudah di serahkan oleh Terbanding sebagaimana di akui oleh Pembanding di dalam gugatannya .

5.3 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 a Rv dan sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No : 791 K/Sip /1972 tertanggal 26 Februari 1973 serta pendapat Prof Subekti ,SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata ,cetakan Kedua,Penerbit Bina Cipta , Jakarta ,1992 , Hal 133 masing – masing sebagai berikut :

- Yurisprudensi MARI No 791 K/Sip /1972 : “ uang paksa tidak berlaku terhadap pembayaran uang .”
- Pendapat Hukum Prof ,Subekti,SH : “ dalam pasal 606 a Rv di tegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat di

Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



terapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang .”

5.4 Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 606 a Rv , Yurisprudensi MARI No 791 K/Sip /1972 dan pendapat Hukum Prof ,Subekti,SH tersebut di atas maka jelas tuntutan uang paksa (dwangsom) yang di ajukan Pembanding tidak sesuai dengan ketentuan – ketentuan tersebut di atas , dan oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali sudah sepatutnya menolak tuntutan dari Pembanding

Maka berdasarkan uraian – uraian di atas , Terbanding / Tergugat I dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Bali di dalam memeriksa pada Tingkat Banding berkenan memutuskan :

1. Menolak permohonan banding Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya .
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No 552/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 6 Desember 2018
3. Membebaskan semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pembanding/Penggugat .

Mengadili sendiri

1. Menerima kontra memori banding yang di ajukan oleh Terbanding .
2. Menyatakan secara hukum bahwa proses pemanggilan yang di lakukan oleh Pengadilan Negeri Denpasar adalah tidak sah dan tidak memenuhi syarat formil pemanggilan .
3. Menolak memori banding Pembanding untuk seluruhnya
4. Membatalkan putusan verstek perkara No 552/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 6 Desember 2018;
5. Menyatakan demi hukum menolak atau setidak – tidaknya menyatakan tidak dapat di terima gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
6. Menyatakan menolak gugatan Pembanding semula penggugat tidak dapat di terima secara hukum karena bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 552/Pdt.G/2018/PN.Dps melainkan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
7. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 016/CUN-ASH/II/11 tertanggal 17 Pebruari 2011 adalah sah menurut hukum;

Halaman 46 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



8. Menyatakan hukum bahwa perjanjian sewa menyewa No 006/LA/CUN-BW/X/2011 yang di tandatangani pada tanggal 26 Oktober 2011 adalah sah menurut hukum;
9. Menyatakan hukum bahwa Terbanding dahulu Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
10. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u : Jika Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bali C/q. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 552/Pdt.G /2018/PN Dps, tanggal 06 Desember 2018, serta telah pula membaca dan memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan memberikan pertimbangan sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya menyatakan TERGUGAT yang telah dipanggil secara patut tidak hadir dalam persidangan dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek, selanjutnya menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas janji-janji Tergugat kepada Penggugat sebelum Penggugat membayar lunas atas pembelian Unit *a quo*, yang berupa adanya keuntungan berupa "ROI" yang akan dibayar tepat waktu dan menghukum Tergugat membayar kerugian materiil Penggugat sejumlah Rp. 168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta Rupiah) dengan seketika dan sekaligus lunas, yang amar selengkapny telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 552/Pdt.G /2018/PN Dps, tanggal 06 Desember 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangannya mengatakan bahwa Tergugat tidak pernah datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, padahal untuk itu ia telah dipanggil secara sah dan patut melalui 5 (lima) kali melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan relaas panggilan tertanggal 21 Juni 2018, tanggal 19 Juli 2018, tanggal 27 Agustus 2018, tanggal 24 September 2018, tanggal 03 Oktober 2018 tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan putusan dijatuhkan dengan verstek;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam memori bandingnya mengatakan hanya menerima surat Panggilan (relaas) dengan No. 552/Pdt.G/2018/PN.Dps satu kali yakni pada hari Senin tanggal 27 Agustus 2018 dan tidak ada lampiran berupa salinan surat gugatan serta tidak ada tanda tangan sama sekali dari Terbanding selaku Direktur PT Cakrawala Usaha Nusantara, atau organ Perseroan Terbanding;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 125 ayat 1 HIR atau pasal 149 ayat 1 Rbg, bila pada hari sidang yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan patut dan juga tidak mengirimkan wakilnya maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (verstek) kecuali bila ternyata gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir maka pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tentang diputus tanpa hadirnya Tergugat dapat dibenarkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pokok perkaranya, Majelis Hakim tingkat pertama mengatakan bahwa Terbanding/ Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat /Pembanding sehingga gugatan Penggugat/Pembanding

Halaman 48 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan sebagian dan diputus dengan amar sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.552/Pdt.G/2018/PN.Dps;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding diperoleh hal hal sebagai berikut:

- Bahwa dari bukti P.1 terbukti Penggugat telah membeli dari Tergugat berupa 1 (satu) Unit Best Western Kuta Beach, Suite 2 Ruang No. 431, Lantai 5 (untuk selanjutnya disebut "Unit"), dengan Luas 22,75 m² (dua puluh dua koma tujuh lima meter persegi) yang berlokasi di Jalan Benesari Pantai Kuta, Banjar Pande, Kecamatan Kuta, Bali 80361 dengan Nilai Total keseluruhan sebesar US\$ 80.510 (delapan puluh ribu lima ratus sepuluh Dollar Amerika Serikat), harga mana tidak termasuk Pajak sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 016/CUN-ASH/II/11 tanggal 17 Februari 2011, dan pada tanggal 30 April 2012 telah dilakukan serah terima Unit *a quo* dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana Berita Acara Serah Terima (BAST) No. 019/CUN-BAST/IV/12, tertanggal 30 April 2012;
- Bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti P.3 Penggugat telah menerima Surat Pemberitahuan Perubahan Operator Hotel di Kuta dari operator hotel All Season menjadi Best Western Seaview Hotel;
- Bahwa berdasarkan surat bukti P.5 yaitu Perjanjian Sewa-Menyewa/Lease Agreement Best Western Kuta Seaview No. 006/LA/CUN-BW/X/2011, dalam pasal 28 huruf b dikatakan: "*setiap sengketa atau konflik yang tidak dapat diselesaikan secara damai harus disampaikan kepada pengadilan, hukum dan segala akibat hukumnya, para pihak memilih domisili tetap dan hukum di kantor panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan*";

Menimbang, bahwa apa yang dipersoalkan Penggugat/Pembanding adalah menyangkut isi dari Lease Agreement / Perjanjian Sewa Menyewa yang ditandatangani Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding, sehingga menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar gugatan tersebut seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana yang telah dipilih Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding;

Halaman 49 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara tersebut maka terhadap keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat ataupun Terbanding/Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*), maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 552/Pdt.G /2018/PN Dps, tanggal 06 Desember 2018, harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri, sehingga amarnya berbunyi sebagai di bawah ini;

Menimbang, karena gugatan Penggugat/ Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima sehingga tetap berada dipihak yang kalah, maka Penggugat/Pembanding sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 552/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 06 Desember 2018, yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir;
- Menjatuhkan putusan dengan verstek;
- Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding

Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Selasa, tanggal 18 Juni 2019 oleh kami TJOKORDA RAI SUAMBA, SH, MH., selaku Ketua Majelis dengan SUBYANTORO, SH. Dan DR.PUJIASTUTI HANDAYANI,SH MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 24 April 2019, Nomor 46/Pen.Pdt/2019/PT.DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2019 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, NI WAYAN SADIASIH, SH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

ttd.

ttd.

SUBYANTORO, SH.

TJOKORDA RAI SUAMBA, SH.MH

ttd.

DR.PUJIASTUTI HANDAYANI, SH.,MH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

NI WAYAN SADIASIH, SH.

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Pemberkasan | Rp. 134.000.- |
| 2. Materai | Rp. 6.000.- |
| 3. Redaksi | Rp. 10.000.- |

Jumlah Rp. 150.000.-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Resmi,

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS



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

Denpasar, Juni 2019.

Panitera,

SUGENG WAHYUDI, SH.MM.

NIP. 19590301 198503 1 006.

Halaman 52 dari 52 Putusan Perdata Nomor 46/PDT/2019/PT.DPS