



PUTUSAN

Nomor: 565/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **HARIS SETIAOETAMA**, tempat/tgl lahir Bandung, 01-05-1951, alamat Jln. Sukajadi No. 195 RT. 006/002, Kel. Cipedes, Kec. Sukajadi, Kota Bandung, Pekerjaan Wiraswasta, jenis kelamin laki-laki ;
2. **CHRISTINE CHANDRA**, tempat/tgl lahir Bandung, 10-12-1957, alamat Jln. Sukajadi No. 195 RT. 006/002, Kel. Cipedes, Kec. Sukajadi, Kota Bandung, Pekerjaan mengurus rumah tangga, jenis kelamin perempuan;
3. **DIANA UTAMA**, tempat/tgl lahir Bndung, 17-10-1983, alamat De Bale Pakuan No. 197 Blok C15 RT. 007/004, Kel. Ciumbuleuit, Kec. Cidadap, Kota Bandung, Pekerjaan mengurus rumah tangga, jenis kelamin perempuan;
4. **JO SEK AY**, tempat/tgl lahir Bandung, 05-03-1955, alamat Jln. Elang No. 15 RT. 008/001, Kel. Garuda, Kec. Andir, Kota Bandung, Pekerjaan mengurus rumah tangga, jenis kelamin perempuan ;
5. **WILLY CENDRAJAYA**, tempat/tgl lahir, Bandung, 09-09-1951, alamat Jln. Homan No. 8 RT. 001/008, Kel. Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Pekerjaan Wiraswasta, jenis kelamin laki-laki ;
6. **JO SIOK TJIONG**, tempat/tgl lahir, Bandung, 05-09-1962, alamat Jln. . Bojong Raya No. 29 RT. 001/008, Kel. Caringin, Kec. Bandung Kulon, Kota Bandung, Pekerjaan Perdagangan, jenis kelamin laki-laki;
7. **YOHANNES SUYANTO**, tempat/tgl lahir, DKI Jakarta 01-10-1950, alamat Jln. Budisari Raya No. 14 RT. 003/005, Kel. Hegarmanah, Kec. Cidadap, Kota Bandung, Pekerjaan Wiraswasta, jenis kelamin laki-laki ;
8. **JO SIOK KONG**, tempat/tgl lahir, Bandung, 24-03-1957, alamat Jln. Holis Selatan RT. 001/003, Kel. Caringin, Kec. Bandung Kulon, Kota Bandung, Pekerjaan Wiraswasta, jenis kelamin laki-laki ;
9. **SANTI SANJAYA**, tempat/tgl lahir, Bandung, 22-12-1960, alamat Jln. Pasirkaliki No. 113 RT. 014/005, Kel. Arjuna, Kec. Cicendo, Kota Bandung, Pekerjaan Wiraswasta, jenis kelamin perempuan ;
10. **NOVI KURNIADI**, tempat/tgl lahir, Bandung, 18-11-1982, alamat Jln. Dadali No. 20 RT. 005/008, Kel. Garuda, Kec. Andir, Kota Bandung, Pekerjaan Karyawan swasta, jenis kelamin perempuan ;

Hal.1 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI

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

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Drs. Yoky M Sulaiman, M.Hum. dan Budi Ramadanus, S.H., Advokat/Penasihat Hukum, dari Kantor Hukum YOKY M SULAIMAN & ASSOCIATES (ANGGOTA PERADI DPC KOTA BANDUNG) beralamat di Jin. Sarimanis blok 16 No. 120 Sarijadi Kota Bandung, sesuai dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2015, untuk selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

## M E L A W A N :

1. **PT. ROYAL PREMIER INTERNATIONAL**, Pengelola Program Khusus 39 unit Condotel Swiss Belhotel Kuta-Bali, berkedudukan hukum di Bakrie Tower 5<sup>th</sup> Floor, Unit G-H, Komplek Rasuna Epicentrum, Jln H.R Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
2. **PT. ANAAMAYA SELARAS**, berkedudukan hukum di Jalan Kamal Raya Outering Road Mall Taman Palem Lantai III Blok C No. 11, Cengkareng, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Desember 2015 Nomor 85/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak tersebut diatas.

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 12 Pebruari 2015, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara No.85/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 12 Pebruari 2015, yang kemudian diperbaiki dengan surat perbaikan gugatan tertanggal 12 Pebruari 2015 yang diterima oleh Majelis Hakim pada persidangan tanggal 24 Juni 2015, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat-Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah para **PEMBELI** 16 unit Kondotel Swiss Bellhotel Kuta-Bali dengan alamat proyek berada di Jalan Kubu Anyar No. 31 Kuta, Badung-Bali, dan di bawah ini adalah nama para pembeli berikut dengan Nomor Pemesan, nama Unit, harga jual, dan tanggal pelunasannya adalah sebagai berikut :
  - a. **HARIS SETIAOETAMA** :
    - Surat Pemesanan Unit No. SP : 007/SP/SBH-K/X/2012
    - Unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 12

Hal.2 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)
- Pelunasan tanggal 15 Oktober 2012 sebesar Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

## b. CHRISTINE CHANDRA :

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 004/SP/SBH-K/X/2012  
Unit No. SP : 002/SP/SBH-K/X/2012
- 2 unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 16  
Blok A lantai 1 No. 5
- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga jual Rp. 792.000.000 dan Rp. 740.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)
- Pelunasan tanggal 15 Oktober 2012 dan 28 November 2012 sebesar Rp. 1.532.000.000 ( satu milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah)

## c. DIANA UTAMA :

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 023/SP/SBH-K/XI/2012
- Unit yang dibeli : Blok A lantai 1 No. 9
- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga Jual Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)
- Pelunasan tanggal 28 November 2012 sebesar Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)

## d. JOSEKAY :

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 004/SP/SBH-K/X/2012
- Unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 6
- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)
- Pelunasan tanggal 16 Oktober 2012 sebesar Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

## e. WILLY CENDRAJAYA :

- Surat Pemesanan Unit
- 4 Unit yang dibeli :Blok B lantai 2 No. 3  
Blok B lantai 1 No. 5  
Blok B lantai 1 No. 3  
Blok A lantai 2 No. 3
- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga Jual Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

Hal.3 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI

### 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

- Pelunasan tanggal 8 Desember 2012 sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah)

**f. JO SIOK TJIONG :**

- Surat Pemesanan Unit No. SP :009/SP/SBH-K/X/2012
- Unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 2
- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)
- Pelunasan tanggal 16 Oktober 2012 sebesar Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

**g. YOHANNES SUYANTO :**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 006/SP/SBH-K/X/2012  
SP : 021/SP/SBH-K/XI/2012
- 2 Unit yang dibeli :Blok B lantai 1 No. 18  
Blok A lantai 1 No. 7
- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)
- Pelunasan tanggal 25 Oktober 2012 dan 28 November 2012 sebesar Rp. 1.532.000.000 (satu milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah)

**h. JO SIOK KONG :**

- Surat Pemesanan Unit No. SP :008/SP/SBH-K/X/2012
- Unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 10
- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)
- Pelunasan tanggal 16 Oktober 2012 sebesar Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

**i. SANTI SANJAYA :**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 020/SP/SBH-K/XI/2012  
SP : 020/SP/SBH-K/XI/2012
- 2 Unit yang dibeli :Blok B lantai 1 No. 17  
Blok A lantai 1 No. 15
- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga Jual Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dan 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)
- Pelunasan tanggal 28 November 2012 sebesar Rp. 1.480.000.000 (satu milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah)

**j. NOVI KURNIADI :**

Hal.4 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemesanan Unit No. SP :024/SP/SBH-K/XI/2012
  - Unit yang dibeli : Blok A lantai 1 No. 11
  - Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
  - Harga Jual Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah).
  - Pelunasan tanggal 29 November 2012 sebesar Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah).
2. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan tertanggal 1 Oktober 2012, Budianto Halim selaku Direktur Utama PT. ANAAMAYA SELARAS sekarang TERGUGAT II telah mengeluarkan surat keterangan pada intinya antara PT. ANAAMAYA SELARAS dengan PT. ROYAL PREMIER INTERNATIONAL sekarang TERGUGAT I telah menjalin kerjasama untuk pemasaran dan penjualan sebanyak 39 unit Kondotel Swiss Belhotel Kuta Bali dan kedua perusahaan ini tidak dapat dipisahkan dan harus bertanggung jawab mengalokasikan 16 unit kondotel Swiss Belhotel Kuta Bali kepada para PENGGUGAT sebagai PEMBELI yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum ;
3. Bahwa TERGUGAT I sebagai pengelola investasi property atau pemasaran dan II, sebagai developer atau yang bertanggung jawab atas pembangunan dan operasional, telah disepakati atas pembangunan kondotel-kondotel sebanyak 39 (tiga puluh sembilan) unit kondotel Swiss Belhotel Kuta-Bali yakni dengan type-type sebagai berikut :
- a. Blok A lantai 1 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17 (sebanyak 8 unit type deluxe std Jacuzzi) ;
  - b. Blok A lantai 2 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17 (sebanyak 8 unit type deluxe std Jacuzzi) ;
  - c. Blok B lantai 1 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 (sebanyak 7 unit type deluxe std Jacuzzi) ;
  - d. Blok B lantai 2 No. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 (sebanyak 7 unit type deluxe std Jacuzzi) ;
  - e. Blok B lantai 1 No. 2, 6, 8,10,12,16,18 (7 unit type deluxe std Jacuzzi) ;
  - f. Blok B lantai 2 No. 8,18 (sebanyak 2 unit type deluxe std Jacuzzi) ;
4. Bahwa terhadap Surat Pemesanan Unit dan syarat-syarat ketentuan pembelian unit-unit condotel, PENGGUGAT telah sepenuhnya melaksanakan kewajiban-kewajiban yakni telah melunasi seluruh biaya-biaya yang disepakati atas pembelian unit kondotel Swiss Belhotel Kuta-Bali kepada TERGUGAT I ;
5. Bahwa total transaksi dari masing-masing pihak PENGGUGAT melalui TERGUGAT I untuk PEMBELIAN SWISS BELHOTEL KUTA-BALI sebanyak 16

Hal.5 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unit Kondotel tersebut adalah kurang lebih sebesar Rp. 12.072.000.000 (dua belas milyar tujuh puluh dua juta rupiah) ;

6. Bahwa pada saat PENGGUGAT menandatangani SURAT PEMESANAN UNIT yang disertai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pembelian unit, TERGUGAT I sebagai pengelola investasi property atau pemasaran, menjanjikan kepada para PENGGUGAT akan melakukan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) bersama-sama dengan TERGUGAT II selambat-lambatnya 120 hari (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pemesanan ditanda tangani ;
7. Bahwa PENGGUGAT sampai dengan gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls IA Jakarta Selatan tersebut belum mendapatkan unit-unit KONDOTEL dan TERGUGAT I maupun TERGUGAT II TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA untuk melaksanakan isi surat PEMESANAN UNIT dan SYARAT-SYARAT KETENTUAN-KETENTUAN PEMBELIAN UNIT KONDOTEL SWISS BELHOTEL KUTA-BALI khususnya pada angka 10 (syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pembelian unit) sehingga merugikan para PENGGUGAT baik materiil maupun immaterial ;
8. Bahwa di dalam angka 10 mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pembelian unit dinyatakan sebagai berikut : "*Pembeli wajib menandatangani PPJB yang dikeluarkan pengembang selambat-lambatnya 120 hari (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pesanan.....dst*" ;
9. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss BellHotel Kuta-Bali, pada Pasal 3 mengenai Hak dan Kewajiban Pihak Pertama, huruf a dan b adalah sebagai berikut : huruf a : bahwa Pihak Pertama (TERGUGAT I) "Bertanggung jawab atas pengelolaan administrasi dan pengalokasian serta pelaksanaan kerjasama kemitraan program khusus 39 unit Condotel Swiss BelHotel Kuta-Bali". Huruf b : bahwa Pihak Pertama (TERGUGAT I)"bertanggung jawab atas seluruh transaksi pembelian unit dari pihak kedua sesuai metode dan skema pembayaran yang ditentukan" ;
10. Bahwa dengan tidak melaksanakan kewajibannya, baik pelanggaran hukum terhadap isi dari syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pembelian pada angka 10 maupun pelanggaran hukum terhadap isi yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss Belhotel Kuta-Bali yang ditanda tangani oleh para pembeli atau PENGGUGAT dengan pihak TERGUGAT I, kemudian tidak dilaksanakannya PPJB oleh TERGUGAT I DAN TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT JELAS TELAH MERUGIKAN PENGGUGAT BAIK MATERIIL MAUPUN IMMATERIL, sehingga TERGUGAT I maupun TERGUGAT

Hal.6 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II nyata telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH.PERDATA, dimana unsur-unsurnya telah terpenuhi, yakni adanya suatu perbuatan, kemudian perbuatan tersebut jelas melawan hukum, adanya kesalahanyang dilakukan oleh para TERGUGAT, kemudian adanya kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT, dan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian ;

11. Bahwa unsur KESALAHAN (*schuld, wrongful act*) dimana di dalam organ perseroan adanya Direksi, Komisaris dan RUPS adalah orang yang melakukan fungsi perseroan yang menyebabkan orang-orang itu dianggap mempunyai pengaruh membentuk perseroan. Oleh karena itu apabila tindakan perseroan dilakukan oleh orang yang mempunyai wewenang dan kapasitas untuk bertindak melakukan perbuatan hukum sesuai dengan fungsi yang diberikan kepadanya, dan ternyata tindakan itu SALAH karena melanggar hukum atau hak orang lain, perseroan dianggap memenuhi unsur "Kesalahan" (*schuld, wrongful*) (Hukum Perseroan Terbatas, Yahya Harahap Hal. 124) ;
12. Bahwa jelas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena telah melakukan kesalahan, kelalaian dan kesengajaan, merugikan dan jelas adanya hubungan kausalitas antara perbuatan para TERGUGAT yang berakibat merugikan PENGGUGAT dimana uang untuk PEMBELIAN Kondotel SWISS BELHOTEL KUTA-BALI YANG TELAH DIBAYARKAN LUNAS KEPADA TERGUGAT I, tidak diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang telah dituangkan dalam angka 10 mengenai Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Pembelian Swiss Belhotel Kuta-bali ;
13. Bahwa terhadap PERBUATAN MELAWAN HUKUM tersebut yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka para PENGGUGAT menuntut ganti rugi baik materil maupun immaterial. Pasal 1246 KUHPerduta menyatakan : "*biaya, ganti rugi dan bunga yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya*";
14. Bahwa dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengakibatkan kerugian yang terdiri dari :
  - 1) Kerugian Materilil :

Para PENGGUGAT telah mengeluarkan sejumlah uang untuk melunasi pembelian Condotel Swiss Belhotel Kuta-Bali yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT I, total keseluruhan adalah kurang lebih sebesar Rp. 12.072.000.000 (dua belas milyar tujuh puluh dua juta rupiah). Jika dikenakan pertahun sebesar 18% (delapan belas persen) per tahun

Hal.7 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(hitungan bank) X 3 tahun = 54% (lima puluh empat persen), sehingga jika  $54\% \times 12.072.000.000 = 6.518.880.000$  (*enam milyar lima ratus delapan belas juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah*). Jika dijumlahkan kerugian materiil para PENGGUGAT adalah : bunga sebesar Rp.  $6.518.880.000 + 12.072.000.000 = 18.590.880.000$  (*delapan belas milyar lima ratus sembilan puluh juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah*) ;

2) Kerugian Immateriil :

Kerugian Immateriil yang dialami oleh para PENGGUGAT berdampak pada kepercayaan orang-orang yang menaruh harapan dari pembelian condotel Swiss Belhotel yang merugikan sehingga hilangnya kepercayaan dari teman bisnis dan berdampak pada PENGGUGAT yang sebagian besar adalah pelaku bisnis, sehingga dapat dimintakan uang ganti kerugian secara tunai sebesar Rp 10.000.000.000 (*sepuluh milyar rupiah*);

Jadi kerugian baik materiil maupun Immateriil yang harus diganti dan ditanggung renteng oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sebesar Rp. 18.590.880.000 (*delapan belas milyar lima ratus sembilan puluh juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah*)+ Rp 10.000.000.000 (*sepuluh milyar rupiah*)  
**TOTAL Rp. 28.590.880.000** (*dua puluh delapan milyar lima ratus sembilan puluh juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah*) ;

15. Bahwa untuk menjamin agar gugatan para PENGGUGAT tidak menjadi sia sia (*illusoir*) dan agar supaya objek sengketa berupa 16 (enam belas) unit kondotel Swiss Bellhotel Kuta-Bali tidak diperjualbelikan atau dipindahtangankan atau dihibahkan secara melawan hukum, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kls I A Jakarta Selatan berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*) terhadap 16 unit kondotel yang berada di Jalan Kubu Anyar No. 31 Kuta, Badung-Bali, yang telah dibeli dan dilunasi oleh PENGGUGAT, serta menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut, yakni sebagai berikut :

1. Blok B lantai M No. 12,
2. Blok B lantai 1 No. 16,
3. Blok A lantai 1 No. 5
4. Blok A lantai 1 No. 9
5. Blok B lantai 1 No. 6
6. Blok B lantai 2 No. 3
7. Blok B lantai 1 No. 5
8. Blok B lantai 1 No. 3
9. Blok A lantai 2 No. 3
10. Blok B lantai 1 No. 2

Hal.8 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Blok B lantai 1 No. 18
12. Blok A lantai 1 No. 7
13. Blok B lantai 1 No. 10
14. Blok B lantai 1 No. 17
15. Blok A lantai 1 No. 15
16. Blok A lantai 1 No. 11
16. Bahwa demikian juga PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsang*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta) perhari apabila lalai melaksanakan putusan ini ;
17. Bahwa oleh karena gugatan para PENGGUGAT ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR para PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dijatuhkan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) sekalipun terdapat upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* ;
18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sudi kiranya Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di atas memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan para PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan para TERGUGAT (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang mengakibatkan kerugian baik materil maupun immaterial bagi para PENGGUGAT ;
3. Menyatakan bahwa SURAT PEMESANAN UNIT berikut Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan pembelian unit dan Perjanjian-perjanjian Kerjasama (program Khusus condotel Swiss Belhotel Kuta-Bali) yang ditanda tangani oleh PEMBELI atau PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah SAH dan mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melaksanakan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI/ PPJB terhadap 16 unit serta menyerahkan kepada para PENGGUGAT 16-unit kondotel-kondotel dengan unit sebagai berikut :
  1. Blok B lantai 1 No. 12,
  2. Blok B lantai 1 No. 16,
  3. Blok A lantai 1 No. 5
  4. Blok A lantai 1 No. 9
  5. Blok B lantai 1 No. 6
  6. Blok B lantai 2 No. 3

Hal.9 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



7. Blok B lantai 1 No. 5
  8. Blok B lantai 1 No. 3
  9. Blok A lantai 2 No. 3
  10. Blok B lantai 1 No. 2
  11. Blok B lantai 1 No. 18
  12. Blok A lantai 1 No. 7
  13. Blok B lantai 1 No. 10
  14. Blok B lantai 1 No. 17
  15. Blok A lantai 1 No. 15
  16. Blok A lantai 1 No. 11
5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar kerugian materil dan immaterial kepada para PENGGUGAT yaitu sebagai berikut :
- a. Kerugian Materil sebesar Rp. 18.590.880.000 (*delapan belas milyar lima ratus sembilan puluh juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah*) ;
  - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000 (*sepuluh milyar rupiah*);
6. Menyatakan sah menurut hukum kwitansi atau giro atau cek sebagai tanda bukti pembayaran dan pelunasan dari 16 unit (enam belas) kondotel Belhotel Kuta Bali yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*consevoir beslag*) terhadap 16 Unit kondotel Swiss Belhotel Kuta-Bali yang berada di Jalan Kubu Anyar No. 31 Kuta Badung-Bali, yakni :
1. Blok B lantai 1 No. 12,
  2. Blok B lantai 1 No. 16,
  3. Blok A lantai 1 No. 5
  4. Blok A lantai 1 No. 9
  5. Blok B lantai 1 No. 6
  6. Blok B lantai 2 No. 3
  7. Blok B lantai 1 No. 5
  8. Blok B lantai 1 No. 3
  9. Blok A lantai 2 No. 3
  10. Blok B lantai 1 No. 2
  11. Blok B lantai 1 No. 18
  12. Blok A lantai 1 No. 7
  13. Blok B lantai 1 No. 10
  14. Blok B lantai 1 No. 17
  15. Blok A lantai 1 No. 15
  16. Blok A lantai 1 No. 11



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Pasal 227 HIR ;

8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsang*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) perhari apabila para TERGUGAT lalai tidak memenuhi putusan ini ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat banding, kasasi dan verzet ;
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini serta membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## **SUBSIDAIR :**

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawabantertanggal 9 Juli 2015, yang berisi uraian sebagai berikut :

### **I. DALAM EKSEPSI :**

#### **A. ERROR IN PERSONA.**

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

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

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

2. Bahwa dalam perjanjian tersebut menyatakan mengenai keinginan Tergugat I akan menjual kembali unit-unit yang dipesannya dari Tergugat II hal tersebut

Hal.11 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



sepenuhnya kewenangan dari Tergugat I tanpa melibatkan Tergugat II. Sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn., Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, pada Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para Pihak ;

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

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

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

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

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

3. Bahwa dengan adanya Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn., Nomor 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, FAKTA Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I sedangkan, dengan Para Penggugat tidak ada hubungan hukum dan TERGUGAT II TIDAK PERNAH MELAKUKAN ATAU MEMBUAT PERJANJIAN APAPUN DENGAN PARA PENGGUGAT ;

4. Bahwa Gugatan Para Penggugat didasari dengan adanya perjanjian tersendiri antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu :

**a. Penggugat I**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 007/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian Kerjasama ;

**b. Penggugat II**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 004/SP/SBH-K/X/2012 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 002/SP/SBH»K/X/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Christine Chandra (Penggugat II) ;

## c. Penggugat III

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 023/SP/SBH-K/XI/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Diana Utama (Penggugat III) ;

## d. Penggugat IV

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 004/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Senin, tanggal 15 Oktober 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Jo Sek Ay (Penggugat IV) ;

## e. Penggugat V

- Surat Pemesanan Unit ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 08 Januari 2013 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Willy Cendra Jaya (Penggugat V) ;

## f. Penggugat VI

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 009/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Senin, tanggal 15 Oktober 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Jo Siok Tjong (Penggugat VI) ;

## g. Penggugat VII

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 006/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Surat Pesanan Unit No. SP : 021/SP/SBH-K/XI/2012 Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Yohannes Suyanto (Penggugat VII) ;

## h. Penggugat VIII

Hal.13 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 008/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama ;

## i. Penggugat IX

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 020/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian Kerjasama ;
- Surat Pesanan Unit No. SP : 020/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian Kerjasama ;

## j. Penggugat X

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 024/SP/SBH-K/XI/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Novi Kurniadi (Penggugat X) ;

5. Bahwa Jelas Para Penggugat telah menandatangani Surat Pesanan dengan Tergugat I dan FAKTA yang SEBENARNYA telah ada penandatanganan Perjanjian Kerjasama yang ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat I namun dalam Gugatannya Para Penggugat tidak mengungkapkan adanya Perjanjian Kerjasama Tersebut;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Bagian Ketiga, Tentang Akibat Suatu Perjanjian, pasal 1338 KUHPerdara yaitu : "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*" ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut :

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

*Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga*" ;

6. Bahwa dalam perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I, yang bertindak adalah Tergugat I selaku PIHAK PERTAMA dan Para Penggugat (masing-masing perorangan sesuai perjanjian) bertindak sebagai PIHAK KEDUA, dan Tergugat I serta Para Penggugat sama-sama menandatangani perjanjian tersebut oleh karenanya mengikat secara hukum kedua belah pihak;
7. Jadi sebagaimana FAKTA yang ada bahwa Para Penggugat tidak pernah membuat perjanjian apapun dengan Tergugat II oleh karena TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM maka Tidak ada pula prestasi yang wajib dilaksanakan di antara Para Penggugat dan Tergugat II. Jelas dan terbukti bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap Para Penggugat.

Hal.14 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



Dengan demikian gugatan Para Penggugat kepada Tergugat II adalah sangat tidak tepat karena Para Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn., Nomor 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua murni perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II sedangkan Para Penggugat memiliki perjanjian tersendiri dengan Tergugat I ;

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

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

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

### **Menggabungkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi.**

9. Bahwa gugatan Para Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum sangat kabur dan tidak mempunyai dasar hukum yang jelas. Dalam gugatannya Para Penggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II, karena semua dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam posisinya sebagai DASAR dalam gugatannya adalah dalil yang berdasarkan adanya perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;

10. Para Penggugat mendalilkan Tergugat I telah wanprestasi sebagaimana pada angka 6 posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan "*Penggugat menandatangani SURAT PESANAN UNIT yang disertai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pembelian unit, Tergugat I sebagai pengelola investasi property pemasaran menjanjikan kepada Para Penggugat akan melakukan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)*" ;

Sebagaimana dalil Para Penggugat pada angka 8 gugatannya yang di kutip sebagai berikut :

"*Bahwa di dalam angka 10 mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pembelian unit menyatakan sebagai berikut : " Pembeli wajib menandatangani*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*PPJB yang dikeluarkan pengembang selambat-lambatnya 120 hari (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pesanan.....dst" ;*

11. Bahwa terdapat penggabungan antara PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan WANPRESTASI dalam Posita dan Petitum dalam Gugatan Para Penggugat. Dalam Posita Para Penggugat mendalilkan mengenai adanya cidera janji atas perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat I sedangkan dalam Petitumnya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan juga meminta atas perjanjian berupa surat pesanan dinyatakan sah. Penggugat tidak dapat membedakan mana perbuatan yang dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum dan mana Wanprestasi, gugatan Penggugat dicampur antara gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi hal tersebut secara hukum acara perdata tidak dibenarkan ;

Bahwa Yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 telah menyatakan bahwa :

*"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkarianii tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula" ;*

Sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Yahya Harahap.S.H. HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika Cetakan kedelapan, Oktober 2008, hal.454.

*Ditinjau dari segi sumber hukum Wanprestasi menurut pasal 1243 KUHPerdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan pasal 1320 ayat (1), adalah :*

*Akan tetapi, jika diteliti lebih lanjut, terdapat beberapa perbedaan prinsip antara keduanya, antara lain :*

- (1) *Ditinjau dari segi sumber hukum*

*Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata :*

- *Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUH Perdata ;*
- *Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau promise must be kept ;*
- *Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur :*
  - *Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau*
  - *Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau*
  - *Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak ;*

Hal.16 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



Selanjutnya perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata, lahir akibat perbuatan orang :

- Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (unlawful) :
  - Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
  - Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*),
  - Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata ;
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :
  - Hukuman pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*), dan
  - Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*) ;

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

**Perjanjian Para Penggugat dengan Tergugat I Bersifat Berdiri Sendiri. Tidak Dapat Digabungkan Dalam Satu Gugatan.**

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

**a. Penggugat I**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 007/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian Kerjasama
- Unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 12
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

**b. Penggugat II**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 004/SP/SBH-K/X/2012
- Surat Pemesanan Unit No. SP : 002/SP/SBH-K/X/2012
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Christine Chandra (Penggugat II)
- 2 unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 16 Blok A lantai 1 No. 5

Hal.17 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



- Harga Jual Rp. 792.000.000 dan Rp. 740.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

**c. Penggugat III**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 023/SP/SBH-K/XI/2012
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Diana Utama (Penggugat III)
- Unit yang dibeli : Blok A lantai 1 No. 9
- Harga Jual Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)

**d. Penggugat IV**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 004/SP/SBH-K/X/2012 Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Senin, tanggal 15 Oktober 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Jo Sek Ay (Penggugat IV)
- Unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 6
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

**e. Penggugat V**

- Surat Pemesanan Unit
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 08 Januari 2013 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Willy Cendra Jaya (Penggugat V)
- 4 unit yang dibeli :  
Blok B lantai 2 No. 3  
Blok B lantai 1 No. 5  
Blok B lantai 1 No. 3  
Blok A lantai 2 No. 3
- Luas Unit Semi Gross 37.00 M2
- Harga Jual @ Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah)

**f. Penggugat VI**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 009/SP/SBH-K/X/2012
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Senin, tanggal 15 Oktober 2012 bertempat di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Jo Siok Tjong (Penggugat VI)

- Unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 2
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

## g. Penggugat VII

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 006/SP/SBH-K/X/2012
- Surat Pesanan Unit No. SP : 021/SP/SBH-K/XI/2012
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier Internasional (Tergugat I) dan Yohannes Suyanto (Penggugat VII)
- 2 Unit yang dibeli :  
Blok B lantai 1 No. 18  
Blok A lantai 1 No. 7
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)

## h. Penggugat VIII

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 008/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian Kerjasama
- Unit yang dibeli : Blok B lantai 1 No. 10
- Harga Jual Rp. 792.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh dua juta . rupiah)

## i. Penggugat IX

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 020/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian Kerjasama
- Surat Pesanan Unit No. SP : 020/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian Kerjasama
- 2 Unit yang dibeli :  
Blok B lantai 1 No. 17  
Blok A lantai 1 No. 15
- Harga Jual Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dan Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)

## j. Penggugat X

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 024/SP/SBH-K/XI/2012
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di

Hal.19 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI

### 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

Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier Internasional (Tergugat I) dan Novi Kurniadi (Penggugat X)

- Unityang dibeli : Blok A lantai 1 No. 11
  - Harga Jual Rp. 740.000.000 (tujuh ratus empat puluh juta rupiah)
14. Bahwa dari Penggugat I sampai dengan Penggugat X, terikat dalam perjanjian secara sendiri-sendiri dengan Tergugat I, bukan dalam satu perjanjian atau kolektif. Karena perjanjian tersebut masing-masing berdiri sendiri tentunya para pihaknya berbeda, objek perjanjiannya berbeda, nilai perjanjian berbeda, maka tujuan yang hendak dicapai khususnya dalam perhitungan ganti rugi dalam gugatan Para Penggugat tentunya berbeda satu sama lain ;
15. Bahwa bagaimana mungkin dalam satu gugatan para penggugatnya merupakan individu yang berbeda, dan tidak ada hubungan hukum satu sama lain karena masing-masing bertindak berdasarkan perjanjian tersendiri, ditambah lagi objek gugatannya pun tersendiri. Artinya gugatan Para Penggugat mempunyai legal standing yang terpisah secara perjanjian, subjek dan objeknya, kerugian yang diderita oleh Penggugat I sampai dengan Penggugat X berbeda-beda. Bagaimana mungkin Para Penggugat menggabungkan diri dalam satu gugatan. Gugatan Para Penggugat tidak bisa dilakukan secara kolektif karena bukan merupakan gugatan *Class Action* sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2001. Akibatnya gugatan yang disusun sebagaimana gugatan Para Penggugat dengan nomor Perkara No. 85/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel menjadi KABUR dan tidak JELAS kerugian masing-masing individu Para Penggugat berbeda bila dijabarkan sesuai perjanjian masing-masing, serta satu sama lain Para Penggugat tidak ada hubungan hukum serta berdiri sendiri sebagaimana perjanjiannya Para Penggugat dengan Tergugat I ;
16. Seharusnya masing-masing Para Penggugat, menggugat secara sendiri-sendiri karena masing-masing Para Penggugat mewakili kepentingan hukumnya sendiri-sendiri, dan satu sama lain tidak ada hubungan hukumnya. Termasuk objek gugatannya masing-masing berbeda karena unit *condotel SwissbellHotel Kuta-Bali yang dipesan pun berbeda-beda termasuk harganya pun berbeda ;*
17. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut:
- "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga" ;*
18. Penggabungan Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dibenarkan oleh hukum karena masing-masing memiliki *legal standing* yang berbeda, Para pihaknya berbeda, objek perjanjiannya berbeda, nilai perjanjian berbeda, maka

Hal.20 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



tujuan yang hendak dicapai dalam gugatan Para Penggugat, yaitu mengenai pembagian SISA KEUNTUNGAN tentunya berbeda satu sama lain ;

Bahwa dapat menjadi acuan dalam larangan penggabungan gugatan sebagaimana Putusan MA-RI No. 201.K/SJP/1974 tanggal 28 Agustus 1976:

*Karena sawah-sawah tersebut pemiliknya berlainan, seharusnya masing-masing pemilik itu secara sendiri-sendiri menggugat masing-masing orang yang merugikan hak mereka dan kini memegang sawah-sawah itu, kumulasi gugatan-gugatan yang tidak ada hubungannya satu sama lain seperti yang dilakukan sekarang ini tidak dapat dibenarkan ;*

19. Jadi dalil Para Penggugat dalam gugatannya mengenai Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan disusun secara tidak cermat, oleh karenanya gugatan tersebut menjadi kabur. Berdasarkan hal tersebut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

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

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

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

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

22. Bahwa Tergugat II adalah perusahaan developer yang membangun condotel Swiss bellHotel Kuta-Bali yang terletak di Jalan Kubu anyar No. 31, Kuta-Bali, setempat dikenal sebagai "*SWISS BELHOTEL KUTA BALI*". Selaku developer Tergugat II juga memasarkan sendiri Unit SWISS BELHOTEL KUTA BALI

Hal.21 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



kepada masyarakat yang berminat membeli unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI. Masyarakat yang berminat membeli akan menandatangani Surat Pesanan (SP) dan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun (PPSRS) atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hingga pembayaran lunas, maka akan dilakukan penyerahan unit dan dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan demikian pembeli barulah sah sebagai pemilik ;

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

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

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

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

- a. Blok A lantai 1 no. 1,3,5,7,9,11,15,17. ....dst
- b. Blok A lantai 2 no. 1,3,5,7,9,11,15,17. ....dst
- c. Blok B lantai 1 no. 1,3,5,7,9,11,15. ....dst
- d. Blok B lantai 2 no. 1,3,5,7,9,11,15. ....dst
- e. Blok B lantai no. 2,6,8,10,12,16,18 .....dst
- f. Blok B lantai 2 no. 8,18 .....dst

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

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

Hal.22 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Rincian jadwal pembayaran harga jual atas 39 unit (termasuk PPN) dengan perincian uang muka (DP) dan angsuran sebagai berikut :
  - a. Boking fee : Rp. 50.000.000,- 20 September 2012
  - b. BF ke-2 : Rp. 340.000.000,- 10 Oktober 2012
  - c. DP I = 5% - BF : Rp. 1.211.655.000,- 10 November 2012
  - d. DP II = 5% : Rp. 1.601.655.000,- 10 Desember 2012
  - e. DP III = 5% : Rp. 1.601.655.000,- 10 Januari 2013
  - f. DP IV = 5% : Rp. 1.601.655.000,- 10 Februari 2013
  - g. Angsuran ke-1 s/d ke-20 : @ Rp./1.281. 324.000,-10 Maret 2013 s/d10 Okt 2014" ;

Jadi jelas hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan jual beli pada umumnya. Tergugat I wajib melakukan pembayaran kepada Tergugat II, dan apabila pembayaran telah lunas dari Tergugat I maka Tergugat II wajib menyerahkan unit condotel Swiss Belhotel Kuta Bali kepada Tergugat I ;

25. Bahwa faktanya selama berlangsung perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II, dalam hal pembayaran Tergugat I tidak melakukan sesuai dengan ketentuan jadwal pembayaran sebagaimana dalam perjanjian, mulai dari Angsuran ke-4 (empat) Pembayaran Tergugat I sudah tidak sesuai jadwal jatuh tempo pembayaran sebagaimana dalam perjanjian. Walau telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat II mengenai adanya tunggakan pembayaran Tergugat I tetap saja melakukan pembayaran tidak tepat waktu. Atas keterlambatan pembayaran Tergugat II telah mengirimkan Surat Peringatan Ke-1, Ke-2, Ke-3 Keterlambatan Pembayaran Angsuran. Puncaknya Tergugat II mengeluarkan surat peringatan terakhir No. 071/AAS-SBH-FNC/IV/2014, Hal : Surat Peringatan Terakhir Pembayaran Angsuran, tanggal 29 April 2014, karena terjadi tunggakan pembayaran selama 4 (empat) bulan untuk angsuran ke-10 s/d angsuran ke-13 yang jatuh tempo pada tanggal 10 Januari s/d 10 April . 2014, dalam surat tersebut dinyatakan :

*"Mengingat toleransi waktu yang kami berikan mencapai batas maksimal, bersama ini kami boritahukan jika dalam kurun waktu 2 X 24 Jam dari tanggal surat ini diterima, kami belum menerima pembayaran atas angsuran unit-unit tersebut, maka dengan sangat terpaksa kami akan membatalkan pembelian Bapak/Ibu dan unit tersebut akan Kamipasarkan kepada pihak lain" ;*

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

Hal.23 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

27. Bahwa sampai saat ini 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI masih sah milik dari Tergugat II, karena Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn., Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, antara Tergugat I dan Tergugat II telah BATAL ;
28. Jadi dengan demikian JELAS Objek Barang Yang digugat oleh Para Penggugat Bukan Milik Para Penggugat dan juga bukan milik Tergugat I sebagaimana yang didalilkannya. Oleh karena objek gugatan tersebut nyata-nyata bukanlah milik Para Penggugat dan juga Tergugat I melainkan milik Tergugat II sedangkan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat, maka akibatnya objek gugatan menjadi tidak jelas berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang berbunyi : "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*" ;
29. Berdasarkan hal tersebut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan Para

Hal.24 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II mohon apa yang Tergugat II uraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara di bawah ini ;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II ;
3. Bahwa mohon dengan hormat perhatian dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk jadi bahan pertimbangan dalam memutus perkara ini. Selain gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat mengenai pembelian unit Kondotel Swiss Bellhotel Kuta-Bali. Adanya Gugatan yang sama telah diajukan oleh konsumen yang membeli unit dari Tergugat I, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan saat ini sedang berjalan proses persidangannya. Gugatan tersebut adalah Gugatan WANPRESTASI dengan register Perkara No. 511/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 8 September 2014, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
4. Bahwa sebelumnya Para Penggugat pernah mengajukan kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara No. 511/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk masuk dalam gugatan tersebut sebagai Intervensi sebagaimana Gugatan Intervensi sehubungan adanya Gugatan sebagaimana Register Perkara No. 511/Pdt/G/2014/PN.Jakarta Selatan yang diajukan dan didaftarkan pada tanggal 23 Oktober 2014 ;
5. Namun melalui Putusan Sela No 511/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 8 September 2014 yang dibacakan pada tanggal 29 Januari 2015, Majelis Hakim menolak masuknya Para Penggugat dalam perkara No. 511/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Karena dalam Gugatan Intervensi tersebut tidak menarik Penggugat perkara pokok sebagai pihak dalam gugatan Intervensi. Saat ini perkara No. 511/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 8 September 2014, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan ;

Bahwa sebagaimana AZAS *SIMILIA SIMILIBUS* :

### **BAHWA PERKARA YANG SAMA (SEJENIS) HARUS DIPUTUS SAMA (SERUPA) ;**

6. Bahwa dalam dalil Para Penggugat pada posita gugatannya angka 1, mengakui bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah terikat suatu perjanjian, yaitu :

Hal.25 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## a. Penggugat I

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 007/SP/SBH-K/X/2012 dan Perjanjian Kerjasama ;

## b. Penggugat II

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 004/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Surat Pemesanan Unit No. SP : 002/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Christine Chandra (Penggugat II) ;

## c. Penggugat III

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 023/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Diana Utama (Penggugat III) ;

## d. Penggugat IV

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 004/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Senin, tanggal 15 Oktober 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Jo Sek Ay (Penggugat IV) ;

## e. Penggugat V

- Surat Pemesanan Unit ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 08 Januari 2013 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Willy Cendra Jaya (Penggugat V) ;

## f. Penggugat VI

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 009/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Senin, tanggal 15 Oktober 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Jo Siok Tjong (Penggugat VI) ;

## g. Penggugat VII

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 006/SP/SBH-K/X/2012 ;

Hal.26 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pesanan Unit No. SP : 021/SP/SBH-K/XI/2012 Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Yohannes Suyanto (Penggugat VII) ;

## **h. Penggugat VIII**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 008/SP/SBH-K/X/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama ;

## **i. Penggugat IX**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 020/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian Kerjasama ;
- Surat Pesanan Unit No. SP : 020/SP/SBH-K/XI/2012 dan Perjanjian Kerjasama ;

## **j. Penggugat X**

- Surat Pemesanan Unit No. SP : 024/SP/SBH-K/XI/2012 ;
- Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swiss belHotel Kuta-Bali, dibuat pada Hari Rabu, tanggal 28 November 2012 bertempat di Jakarta, oleh dan antara PT. Royal Premier International (Tergugat I) dan Novi Kurniadi (Penggugat X) ;

JELAS tak terbantahkan bahwa Para Penggugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I ;

7. Bahwa dalam dalil Para Penggugat pada angka 2 dan 3 dalam posita gugatannya justru MENGAKUI bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah ada Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn., Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, mengenai pemesanan 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI ;
8. Bahwa sebagaimana perjanjian tersebut Tergugat I selaku pemesan yang berminat membeli 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI dari Tergugat II selaku Pemilik atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI. Adapun cara bayar dari Tergugat I tidak secara tunai cash keras, melainkan dengan cara mengangsur selama 24 (dua puluh empat bulan) artinya Tergugat I wajib melunasi seluruh harga atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI kepada Tergugat II hingga LUNAS ;
9. Segala sesuatu mengenai hak dan kewajiban termasuk tata cara pembayaran telah diatur jelas dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika

Hal.27 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Antonputri, SH., Mkn., Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, yaitu Tergugat II berkewajiban membangun condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI dan FAKTANYA saat ini condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI telah terbangun. Tergugat I berkewajiban membayar, apabila Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana di dalam perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan ;

10. Bahwa sebagaimana dalam dalilnya bahwa Para Penggugat tahu adanya perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II artinya Para Penggugat mengetahui bahwa Tergugat II tidak bertanggung jawab atas hubungan Tergugat I dengan para pembelinya. Oleh karenanya Para Penggugat tahu bahwa Tergugat I masih hanya pemesan bukan pemilik atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI, dengan cara pembayaran angsuran selama 24 (dua puluh empat) bulan kepada Tergugat II ;

11. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn., Nomor 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua dimana Tergugat II selaku PIHAK PERTAMA dan Tergugat I selaku PIHAK KEDUA, pada Pasal 4 Hak Dan Kewajiban Para Pihak :

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

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

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

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

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

Hal.28 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 4 dan 5 posita gugatannya JELAS mengakui dan Tak Terbantahkan bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah terikat suatu perjanjian, yang mana tidak ada keterlibatan Tergugat II dalam perjanjian tersebut. Para Penggugat tidak dapat menyembunyikan FAKTA HUKUM bahwa Para Penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I ;
13. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat pada angka 6,7,8 posita gugatannya. Jelas dalil tersebut tidak ada kaitannya dengan Tergugat II. Tergugat II tidak punya hubungan hukum dengan Para Penggugat. Tidak pernah ada perjanjian antara Tergugat II dengan Para Penggugat Mengenai pelaksanaan penandatanganan PPSRS/ PPJB sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat hal tersebut sepenuhnya kewenangan dari Tergugat I. Tergugat I yang akan menyampaikan kepada Tergugat II siapa-siapa nama pembelinya dengan catatan pembayaran Tergugat I lancar kepada Tergugat II. FAKTA Tergugat I sendiri yang meminta untuk ditunda pelaksanaan penandatanganan PPSRS/ PPJB melalui suratnya kepada Tergugat II tertanggal 7 Agustus 2014, Nomor 027/RP/III/2014 Perihal : Penundaan Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ;
14. Bahwa Para Penggugat mengakui pada angka 9 posita gugatannya adanya Perjanjian Kerjasama Program Khusus Condotel Swis BellHotel Kuta-Bali, pada pasal 3 mengenai Hak dan Kewajiban Pihak Pertama, huruf a dan b. JELAS Perjanjian tersebut adalah perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Oleh karenanya sudah jejas Para Penggugat tidak punya dasar hukum untuk melibatkan Tergugat II dalam permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Para Penggugat tidak dapat menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II, sedangkan antara Para Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum ;
15. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat pada angka 10,11,12,13 posita gugatannya. Dalil tersebut sangat menyesatkan dan tidak mempunyai dasar hukum, karena Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn., Nomor : 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, jelas Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I sedangkan, dengan Para Penggugat tidak ada hubungan hukum dan TERGUGAT II TIDAK PERNAH MELAKUKAN ATAU MEMBUAT PERJANJIAN APAUN DENGAN PARA PENGGUGAT karena Para Penggugat mempunyai perjanjian tersendiri dengan Tergugat I ;

Hal.29 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa hal senadapun di ungkapkan oleh Kepala Subdiktoraat V/Fiskal, Moneter, dan Perdagangan Polda Metro Jaya, Ajun Komisaris Besar Arie Ardian (yang juga menangani kasus Tergugat I dengan para pembelinya), dalam Harian Koran Kompas Ekonomi, yang terbit pada hari Rabu, tanggal 27 Mei 2015, halaman 27, "*Hati-hati Berinvestasi, 1.577 Orang jadi Korban Agen Properti Bodong*" tersebut menyatakan : "*Konsumen hanya berhubungan dengan RPI, tidak dengan pengembang*" "*Mereka berhubungan dengan RPI*" ;

▼ *Ditambah lagi menurut Ajun Komisaris Besar Arie Ardian, konsumen property masuk perangkap karena tergiur atau tidak hati-hati dalam berinvestasi ;*

17. Dalam hal ini KALAU memang Para Penggugat adalah pembeli beritikad baik seharusnya Para Penggugat mengecek lebih teliti isi perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II, mengecek ke pihak Tergugat II bagaimana status kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II, apakah cara pembayaran Tergugat I lancar kepada Tergugat II. Harusnya Para Penggugat *bersikap hati-hati sebelum membeli*. Karena Tergugat II selaku pengembang/developer tentunya tidak akan menyerahkan unit yang dijualnya apabila pembayaran tidak lunas ;

18. Nyata-nyata masing-masing Para Penggugat secara sendiri-sendiri memutuskan untuk memesan 39 unit condotel Swiss Belhotel Kuta-Bali kepada Tergugat I, dikarenakan tertarik dengan adanya keuntungan yang ditawarkan oleh Tergugat I seperti :

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

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

19. Harusnya Para Penggugat teliti dulu sebelum memesan apakah wajar yang ditawarkan oleh Tergugat I, dan harus tahu resikonya, di sisi lain Para Penggugat bisa saja memilih membeli langsung kepada Tergugat II karena Tergugat II juga memasarkan kepada masyarakat umum lainnya selain Tergugat I. Namun sampai saat ini Tergugat II tidak ada penawaran keuntungan sebagaimana yang ditawarkan Tergugat I. Dengan demikian keputusan Para Penggugat untuk memesan 39 unit condotel Swiss Belhotel Kuta-Bali dari Tergugat I, adalah

Hal.30 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



pilihan dari Para Penggugat sendiri karena ingin mendapatkan KEUNTUNGAN BESAR maka segala resiko sudah harus tahu. Jadi Para Penggugat tidak dapat menarik Tergugat II untuk turut bertanggung jawab atas permasalahan Para Penggugat dengan Tergugat I ;

Jelas permasalahan yang terjadi murni antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak ada keterlibatan Tergugat II dalam permasalahan tersebut. Jelas bahwa kegiatan penjualan oleh Tergugat I dilakukan sepenuhnya tanpa melibatkan Tergugat II, jadi dengan adanya fakta dan bukti-bukti Tergugat II tidak dapat dilibatkan dalam Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat atas perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat I karena antara Para Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum ;

20. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam Posita gugatannya pada angka 14, point 1) dan 2) mengenai kerugian Materiil dan Immateriil dan 15, 16, 17, 18, yang mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat dan mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat dan oleh karenanya Tergugat II turut serta menanggung kerugian yang diderita Para Penggugat ;

Jelas diatur dalam Undang-Undang Sebagaimana termuat dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut : "*Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga*" ;

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

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

## **DALAM PERMOHONAN SITA JAMINAN**

22. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil permohonan sita Jaminan Para Penggugat pada angka 15 yang menyatakan :

Hal.31 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"... sita jaminan (concevatoir beslag) tertiadap 16 unit kondotel yang berada dijalan Kubu Anyar No.31 Kuta, Badung-Bali";

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

23. Bahwa Tergugat I tidak melakukan pembayaran atas 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI yang dipesannya sebagaimana mestinya. Perjanjian Kerjasama Pembelian Condotel Secara Kolektif, tertanggal 24 September 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris Monika Antonputri, SH., Mkn., Nomor 037A/Leg./IX/2012/Rangkap Dua, antara Tergugat I dan Tergugat II telah BATAL. Bahwa sampai saat ini 39 unit condotel SWISS BELHOTEL KUTA BALI masih sah milik dari Tergugat II ;
24. Jadi dengan demikian JELAS Objek Barang yang digugat oleh Para Penggugat Bukan Milik Para Penggugat dan juga bukan milik Tergugat I sebagaimana yang didalilkannya Para Penggugat. Oleh karena objek gugatan tersebut nyata-nyata bukanlah milik Para Penggugat dan juga Tergugat I melainkan milik Tergugat II, maka permohonan sita Jaminan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan tidak SAH sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini ;
25. Selain itu pula permohonan sita jaminan aquo dilandasi karena adanya tuntutan kerugian namun sebagaimana diuraikan dalam gugatan Para Penggugat tuntutan ganti rugi yang dimintakan itu pun tidak jelas dan tidak berdasar hukum, maka Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan Para Penggugat ;
26. Tergugat II menolak seluruh isi Petitum primair dari gugatan Para Penggugat angka 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 Karena antara Petitum dengan Posita gugatannya saling bertentangan satu sama lain ;
27. Bahwa Jelas Justru Para Penggugat lah yang TIDAK cermat dalam menyusun gugatannya dan berusaha mengaburkan FAKTA, hal tersebut justru dapat berakibat fatal yang dapat menimbulkan ketidak pastian hukum di Republik Indonesia ini dan sangat bertentangan dengan semangat Kitab Undang-Undang

Hal.32 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Perdata dan Azas-Azas Perjanjian. Oleh karenanya sudah sepatunnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan Para Penggugat.

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

## **PETITUM :**

### **Dalam Eksepsi :**

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

### **Dalam Pokok Perkara :**

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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Pengadilan Tinggi memperhatikan yang diuraikan dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Desember 2015 Nomor 85/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Sel yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II untuk seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan mengeluarkan Tergugat II dari kewajiban terhadap Para Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian pada Para Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa Surat Pemesanan Unit berikut syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan pembelian unit dan Perjanjian-perjanjian Kerjasama (program Khusus condotel Swiss Belhotel Kuta-Bali) yang ditanda tangani oleh Pembeli atau Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;
5. Menghukum Tergugat I membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 14.244.960.000,- (empat belas milyar dua ratus empat puluh empat

Hal.33 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan seketika oleh Tergugat I setelah putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
6. Menyatakan kwitansi atau giro atau cek sebagai tanda bukti pembayaran dan pelunasan dari 16 unit (enam belas) kondotel Belhotel Kuta Bali yang dikeluarkan oleh Tergugat I, sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;
  7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.116.000,- (satu juta seratus enam belas ribu rupiah)

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 Desember 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 85/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding tertanggal 5 Januari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 Januari 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 April 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 7 April 2016. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat sesuai surat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung Nomor 85/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Sel Jo. Nomor 1029/Del/Pdt/II/2016/PN.Bdg tanggal 5 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa tentang adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara resmi masing-masing berdasarkan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 85/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 18 April 2016 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 19 Pebruari 2016 ;

Menimbang, bahwa tentang adanya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara resmi masing-masing berdasarkan Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 85/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 18 April 2016 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 19 Pebruari 2016 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikrim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari surat pemberitahuan untuk itu

Hal.34 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 Juli 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 April 2016 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 24 Juni 2016;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak memberikan dalil-dalil para penggugat mengenai syarat-syarat ketentuan-ketentuan dalam pembelian Condotel Swiss Belhotel Kuta-Bali;
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama salah dan keliru dalam bukti yang disampaikan berupa P-3 jelas-jelas tidak pernah dibantah oleh Tergugat II dan uang yang diterimanya oleh Tergugat I dari Para Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat II;
3. bahwa Pembanding semula Penggugat tidak setuju atas pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang mengeluarkan Tergugat II dari perkara aquo dan tidak dilibatkan untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II menanggapi memori banding dari Pembanding semula Penggugat didalam kontra memori banding yang diajukannya pada pokoknya menyatakan bahwa putusan tersebut adalah sudah tepat dan benar sesuai hukum dan telah sesuai dengan Kitan Undang-Undang Hukum Perdata dan azas-azas dalam Hukum Perjanjian;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara seksama surat-surat dalam berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 85/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 3 Desember 2015 dan memori banding serta kontra memori banding dari para pihak yang berpekara, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II untuk seluruhnya, mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, mengeluarkan Tergugat II dari kewajiban terhadap Para Penggugat serta menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada Para Penggugat, menurut pendapat majelis Hakim tingkat banding pertimbangan dan alasan hukum dalam

Hal.35 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut sudah tepat, benar dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga pertimbangan dan alasan hukum dalam putusan tersebut dapat disetujui;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan banding Pembanding semula Penggugat materinya hanya pengulangan dari hal-hal yang sudah dikemukakan dalam persidangan Pengadilan tingkat pertama dan materi tersebut telah dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama dengan tepat dan benar, sehingga alasan-alasan banding tersebut tidak dapat membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan dan alasan hukum dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, maka pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus dan mengadili perkara aquo pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 85/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 3 Desember 2015 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat Undang Undang RI Nomor 20 Tahun 1947, pasal 26 ayat (1) Undang Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 85/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 3 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **KAMIS** tanggal **26 OKTOBER 2017**, oleh kami : **SUDIRMAN WP, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.,MH** dan **MOH. EKA KARTIKA EM,**

Hal.36 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SH.,M.Hum** masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan DKI Tinggi Jakarta tanggal 29 September 2017 Nomor : 565/PEN/PDT/2017/PT.DKI yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **2 NOPEMBER 2017** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis di atas serta : **SYAFIUDDIN SENE, SH.,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara.

## HAKIM-HAKIM ANGGOTA

## KETUA MAJELIS HAKIM

**DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.,MH**

**SUDIRMAN WP, SH.,MH**

**MOH. EKA KARTIKA EM, SH.,M.Hum**

## PANITERA PENGGANTI

**SYAFIUDDIN SENE, SH.,MH**

### Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai : Rp6000,00  
2. Biaya Redaksi : Rp5000,00  
3. Biaya Pemberkasan : Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00

=====  
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal.37 Put. Nomor 565/PDT/2017/PT.DKI