



PUTUSAN

Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara Perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

1. PT. Bangsing Permai Properti, berkedudukan di Jalan Nusa Udayana I No. 9-11 Lingkungan Taman Griya Jimbaran Kuta Selatan – Badung Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.R.YANUAR BAGUS SASMITO, SH., ARINTO TRISHASTYO, SH., R. DADI HASTOMO, SH. Dan AGUS BUDIHARJO, SH. Para Advokat / Konsultan Hukum pada Law Office YBS & Partners yang berkantor di YANUAR BAGUS SASMITO & PARTNERS, jalan Iskandarsyah Raya Nomor 95 Kebayoran Baru Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Mei 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Jumat tanggal 4 Mei 2018 Reg. Nomor 1082 / Dat / 2018, semula **TERGUGAT I** sebagai **PEMBANDING I** ;
2. PT. Anugerah Sejahtera Propertindo, berkedudukan di Jalan Mahendradata Selatan Nomor 18B, Padangsambian, Denpasar-Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada AGUS TEKOM BABA ASA K.S.SH.,MH., WIRANATA TANNAYA, SH. REVLIN RANATIKA, SH., ALEXANDER IMANUEL KORASSA SONBAI, SH. (Advokat magang), dan NI MADE DWITA SETYANA WARAPSARI, SH. (Advokat magang), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Mei 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



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

Negeri Denpasar Kelas IA pada hari Jumat tgl. 4 Mei
2018 Reg.Nomor 1084 / Dat / 2018, semula **TERGUGAT**
II sebagai **PEMBANDING II**;

M e l a w a n :

Kurnia Soetantyo, berkedudukan di Jl. Jalan Alam Segar XI/58 RT/RW
011/016, Kel/Desa Pondok Pinang Kec. Kebayoran
Lama, Kab. Jakarta Selatan, Jakarta, dalam hal ini
diwakili oleh kuasanya M. SIDIK LATUCONSINA S.H.,
SOFYAN TROY LATUCONSINA, S.H., M. HALIM
LATUCONSINA,S.H.,M.SOLEIMAN MANGKUDJAYA,
S.H., VIRA APRILLIA, S.H. M.H., FALDY FIRALDY
SAHIB, S.H.dan RYANTO DJAFAAR, S.Kom, S.H.,
Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor pada kantor
Law Office "M.SIDIK LATUCONSINA & PARTNERS",
berkedudukan di Golden Boulevard Blok Q Nomor 8,
Jl. Pahlawan Seribu, BSD City, Tangerang Selatan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 057/MSL-
PDT/VIII/2018 tanggal 1 Agustus 2018, yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar
Kelas I pada hari Senin tgl. 20 Agustus 2018 Reg.Nomor
1953 / Dat / 2018, semula **PENGUGAT** sebagai
TERBANDING;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, berita
acara sidang Pengadilan Negeri Denpasar, semua surat-surat yang diajukan
dimuka persidangan dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar,
Nomor : 505/Pdt.G/2017/PN.Dps, tanggal 23 April 2018, serta surat lainnya
yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini ditingkat banding;

Halaman 2 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 21 Juni 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah register Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Dps. tanggal 22 Juni 2017 telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

I. POKOK GUGATAN WANPRESTASI :

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan ini adalah, sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar bulan Februari 2012 **PENGGUGAT** bermaksud untuk membeli *Property* yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal dan usaha dalam rangka mengembangkan bidang usaha **PENGGUGAT**, maka untuk tercapai maksud tersebut **PENGGUGAT** menghubungi **TERGUGAT II**, selaku Direktur **ANUGERAH SEJAHTERA PROPERTINDO** yang adalah agen perantara yang memasarkan Proyek Tanah Kavling dalam kawasan Bangsing Pecatu Resort Bali oleh Developer PT. Bangsing Permai Properti, yang sudah sangat dipercaya dalam hal melakukan transaksi-transaksi *property* dan tanah siap pakai;
2. Bahwa kemudian **TERGUGAT II** memperkenalkan **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** pada sekitar bulan Mei 2012 bertempat di kantor **TERGUGAT I**, yang dalam pertemuan tersebut **PENGGUGAT** menyampaikan maksud dan tujuan untuk membeli sebidang tanah kurang lebih sekitar 2.000 M², **TERGUGAT I** menjelaskan bahwa sedang mematangkan sebidang tanah seluas 16.640 M² yang terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu untuk dipasarkan dan akan dijual kepada umum;
3. Bahwa dari hasil pertemuan tersebut **TERGUGAT II** kemudian memberikan penawaran kepada **PENGGUGAT** berupa promosi TANAH KAVLING Bangsing Pecatu Resort diatas lahan seluas 7,2 Ha yang akan dikembangkan menjadi sebuah kompleks eksklusif yang

Halaman 3 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



terdiri dari *boutique-hotel, private-villa, spa* dan berbagai penunjang lain yang dapat dijadikan sebagai hunian maupun investasi serta masih berlaku harga *pre-launching*;

(Bukti P -1);

4. Bahwa setelah terjadi pembicaraan mengenai Jual-Beli tanah dari **TERGUGAT I** kepada **PENGUGAT**, selanjutnya terjadi kesepakatan antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** untuk melakukan transaksi Jual-Beli tanah seluas 1.462 M² yang berada di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 2451/Pecatu seluas 16.640 M² yang terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu yang pembayarannya akan dilakukan secara bertahap atau mencicil selama 18 (*delapan belas*) kali;

(Bukti P -2A);

5. Bahwa setelah disepakati untuk melakukan transaksi Jual-Beli ternyata terdapat selisih tanah seluas 130M² yang diperoleh berdasarkan peta hasil pengukuran lokasi yang diberikan oleh **TERGUGAT II** sehingga TANAH KAVLING yang harus dibayarkan oleh **PENGUGAT** adalah semula seluas 1.462 M² menjadi seluas 1.592M² dan kompensasi atas selisih tanah tersebut yaitu seluas 130M², **PENGUGAT** diwajibkan untuk membayar Rp. 2.500.000.- per meter;

(Bukti P -2B);

6. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga atas TANAH KAVLING yaitu seluas 1.592 M² dengan harga Rp. 6.173.000.000.- (*enam milyar seratus tujuh puluh tiga juta rupiah*) disepakati pula pembayaran pertama Rp. 1.169.000.000.- (*satu milyar seratus enam puluh sembilan juta rupiah*) dengan rincian sebesar Rp. 100.000.000.- (*seratus juta rupiah*) sebagai tanda jadi akan dibayar pada tanggal 13 Juni 2012 dan sebesar Rp. 1.069.600.000.- (*satu milyar enam puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*) akan dibayar pada tanggal 13 Juni 2012 sedangkan sisa sebesar Rp. 5.003.400.000.- (*lima milyar*

Halaman 4 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



tiga juta empat ratus ribu rupiah) pembayarannya akan dilakukan secara bertahap sebanyak 18 (*delapan belas*) kali;

7. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Juli 2012 **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** menghadap kepada **KETUT NELI ASIH, SH.** Selaku Notaris di Kabupaten Badung yang berkedudukan di Kuta untuk membuat Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa yang mengatur syarat-syarat Perjanjian yang memuat Hak dan Kewajiban secara hukum yang bersifat mengikat antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**;
8. Bahwa kesepakatan antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** yang dimuat dalam Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 yang dibuat dihadapan **KETUT NELI ASIH, SH.** selaku Notaris wilayah Kabupaten Badung mengatur dan menentukan kewajiban-kewajiban hukum, sebagai berikut :

(Bukti P -3);

- A. Bahwa Pihak Pertama/**TERGUGAT** adalah Pengembang atas :
Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2451/Pecatu, yang terletak di Propinsi Bali , Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, seluas 16.640 M² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10 September 2008 Nomor : 1793/Pecatu/2008, menurut sertipikat dikeluarkan pada tanggal 30 Oktober 2008 yang sedang diproses Balik Namanya oleh Pihak Pertama/TERGUGAT;
- B. Bahwa Pihak Pertama hendak menjual sebagian dari sebidang tanah tersebut seluas 1.592 M² sebagaimana ternyata dari gambar yang setelah ditandatangani oleh kedua belah pihak dilekatkan pada minuta akta ini (Untuk selanjutnya disebut "TANAH KAVLING") kepada Pihak Kedua, sedang Pihak Kedua hendak pula membelinya dari Pihak Pertama dengan harga sebesar Rp.6.173.000.000,- yang cara pembayarannya akan diatur dalam Pasal 3;

Halaman 5 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



C. Bahwa oleh karena :

1. Sertipikat sedang dilakukan proses Balik Nama, dan Pemecahan pada Kantor Pertanahan setempat oleh Pihak Pertama;
2. Harga Jual-Beli atas Tanah Kavling tersebut belum dapat dilunasi seluruhnya oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama;
3. Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehubungan dengan Jual-Beli atas Tanah Kavling tersebut akan dibayarkan segera setelah Akta Jual-Beli ini di tandatangani;

Untuk selanjutnya butir di atas disebut hal-hal yang perlu diselesaikan;

9. Bahwa selanjutnya **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** menerangkan kepada Notaris bahwa mendahului dilangsungkannya Jual-Beli dari TANAH KAVLING tersebut antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** dihadapan PPAT yang berwenang, **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah mufakat dan menyetujui, sebagaimana yang dimuat di dalam Akta Perjanjian Jual-Beli diatur dan ditetapkan syarat-syarat sebagai berikut :

9.1. Pasal 1 : POKOK PERJANJIAN :

PIHAK PERTAMA berjanji dan karenanya dengan ini mengikat diri sekarang ini untuk pada waktunya dikemudian hari, segera setelah hal-hal yang perlu diselesaikan telah dipenuhi, untuk menjual dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh PIHAK KEDUA, yang dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang ini dan untuk pada waktunya dikemudian hari untuk membeli dan menerima penyerahan untuk dimiliki dari PIHAK PERTAMA atas tanah kavling tersebut;

9.2. pasal 2 : harga jual beli :

Harga penjualan dan pembelian dari TANAH KAVLING tersebut yang akan dilakukan jual-belinya kelak antara para pihak dihadapan PPAT yang berwenang, ditetapkan sekarang tidak

Halaman 6 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



berubah untuk dikemudian hari oleh PARA PIHAK sebesar Rp. 6.173.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh tiga juta rupiah*) yang pembayarannya akan diatur dan ditetapkan pada Pasal 3 dibawah ini;

9.3. Pasal 3 : CARA PEMBAYARAN :

Harga penjualan dan pembelian atas TANAH tersebut, yang jumlahnya sebesar Rp. 6.173.000.000,- (*enam milyar seratus tujuh puluh tiga juta rupiah*) tersebut dibayar oleh **PIHAK KEDUA** melalui **ERA VICTORY** kepada **PIHAK PERTAMA** dengan cara pembayaran sebagai berikut :

1. Pembayaran Pertama sebesar Rp. 1.169.600.000,- (*satu milyar seratus enam puluh sembilan enam ratus ribu juta rupiah*) tersebut dibayar dengan cara :

a. sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal tiga belas Juni tahun dua ribu dua belas (13-06-2012);

b. sebesar Rp. 1.069.600.000,- (*satu milyar enam puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*) dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Juni tahun duaribu duabelas (27-06-2012) ;

yang untuk penerimaan uang tersebut antara PARA PIHAK telah dibuatkan kwitansi tersendiri sebagai tanda terimanya;

2. Sisanya sebesar Rp. 5.003.400.000,- (*lima milyar tiga juta empat ratus ribu rupiah*) akan dibayar dengan 18 (*delapan belas*) kali angsuran dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Sebesar Rp. 258.400.000,- (*dua ratus lima puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Juli tahun dua ribu dua belas (27-07-2012);



2. Sebesar Rp. 585.000.000,- (*lima ratus delapan puluh lima juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Agustus tahun dua ribu dua belas (27-08-2012);
3. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh September tahun dua ribu dua belas (27-09-2012);
4. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Oktober tahun dua ribu dua belas (27-10-2012);
5. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Nopember tahun dua ribu dua belas (27-11-2012);
6. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*duaratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Desember tahun dua ribu dua belas (27-12-2012);
7. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Januari tahun dua ribu tiga belas (27-01-2013);
8. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Pebruari tahun dua ribu tiga belas (27-02-2013);
9. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK**

Halaman 8 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



- PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Maret tahun dua ribu tiga belas (27-03-2013);
10. Sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta Rupiah) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh April tahun dua ribu tiga belas (27-04-2013);
11. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Mei tahun dua ribu tiga belas (27-05-2013);
12. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Juni tahun dua ribu tiga belas (27-06-2013);
13. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Juli tahun dua ribu tiga belas (27-07-2013);
14. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*duaratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Agustus tahun dua ribu tiga belas (27-08-2013);
15. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*duaratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh September tahun dua ribu tiga belas (27-09-2013);
16. Sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta Rupiah) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Oktober tahun dua ribu tiga belas (27-10-2013);

Halaman 9 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



17. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Nopember tahun dua ribu tiga belas (27-11-2013);

18. Sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal dua puluh tujuh Desember tahun dua ribu tiga belas (27-12-2013);

Yang untuk penerimaan uang tersebut antara PARA **PIHAK** akan dibuatkan kwitansi tersendiri sebagai tanda terimanya;

3. Untuk pembayaran-pembayaran yang dilakukan dengan menggunakan cek dan/atau bilyet giro / transfer, maka pembayaran tersebut baru dianggap sah apabila cek dan/atau bilyet giro/transfer tersebut telah dapat dicairkan dan/atau diuangkan oleh **PIHAK PERTAMA**;

4. Harga Jual Beli atas TANAH KAVLING tersebut sudah termasuk sertifikat Hak Milik, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun penyerahan, Fasilitas jaringan air bersih (PDAM), Jaringan kabel listrik bawah tanah (PLN);

Namun tidak termasuk pengurusan IMB, sambungan PLN, sambungan PDAM dan pajak lain yang timbul dikemudian hari;

9. 4. Pasal 4 : SELISIH LUAS TANAH KAVLING :

Apabila setelah dilakukan pengukuran atas TANAH KAVLING tersebut oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat ternyata ada perbedaan luas atas TANAH KAVLING tersebut, maka akan diperhitungkan secara proporsional dengan harga TANAH KAVLING per meter persegi antara PARA PIHAK.

9. 5. Pasal 5 : SANKSI KETERLAMBATAN PEMBAYARAN :

1. Dalam hal **PIHAK KEDUA** oleh karena sebab apapun juga belum dapat melakukan kewajibannya untuk membayar

Halaman 10 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



harga jual beli atas TANAH KAVLING tersebut seperti tersebut dalam pasal 3 perjanjian maka **PIHAK KEDUA** dikenakan denda sebesar Rp. 100.000 (*seratus ribu rupiah*) per hari yang dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran;

- Bilamana denda telah berjalan 21 (*dua puluh satu*) hari **PIHAK KEDUA** belum juga melakukan pembayaran atas jual beli tersebut maka diadakan musyawarah untuk menentukan besarnya denda perpanjangan waktu pembayaran untuk **PIHAK KEDUA**;

2. Bilamana dalam jangka waktu 3 (*tiga*) bulan berturut-turut **PIHAK KEDUA** belum juga melakukan pembayaran kepada **PIHAK PERTAMA** maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan uang yang telah dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** akan dikembalikan kepada **PIHAK KEDUA** sebesar 30 % (*tiga puluh persen*) seketika setelah dianggap terjadi pembatalan;

9. 6. Pasal 6 : PENYERAHAN TANAH :

PIHAK PERTAMA berjanji dan karenanya mengikatkan diri terhadap **PIHAK KEDUA** untuk menyerahkan TANAH KAVLING tersebut kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana mestinya selambat-lambatnya setelah harga beli atas TANAH KAVLING tersebut telah dilunasi seluruhnya:

- Bilamana terjadi keterlambatan penyerahan TANAH KAVLING oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** maka **PIHAK PERTAMA** dikenakan denda sebesar Rp. 100.000,- (*seratus ribu rupiah*) per hari;
- Bilamana setelah lewat 7 (*tujuh*) hari **PIHAK PERTAMA** belum dapat menyerahkan TANAH KAVLING tersebut kepada **PIHAK KEDUA** maka kedua belah pihak mengadakan musyawarah

Halaman 11 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



untuk menentukan besarnya denda keterlambatan penyerahan serta perpanjangan waktu penyerahan TANAH KAVLING yang dibutuhkan oleh **PIHAK PERTAMA**;

- Bilamana ternyata karena satu dan lain hal ternyata TANAH KAVLING tersebut tidak dapat diserahkan sebagaimana mestinya kepada **PIHAK KEDUA** maka uang yang telah dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** akan dikembalikan kepada **PIHAK KEDUA** sebesar 150% (*seratus lima puluh persen*) seketika setelah dianggap terjadi keterlambatan penyerahan TANAH KAVLING;

9. 7. Pasal 9 : PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI :

Jual beli dari TANAH KAVLING tersebut akan dilangsungkan antara PARA **PIHAK** secara resmi dihadapan PPAT yang berwenang, segera setelah hal-hal yang perlu diselesaikan telah dipenuhi;

9. 8. Pasal 10 : JAMINAN **PIHAK PERTAMA** :

Jual beli TANAH KAVLING tersebut akan dilangsungkan antara PARA **PIHAK** dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang lazim dibuat untuk perjanjian yang serupa itu, antara lain dengan ketentuan-ketentuan, bahwa:

- a) **PIHAK PERTAMA** menjamin **PIHAK KEDUA**, bahwa **PIHAK KEDUA** tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas TANAH KAVLING tersebut, dengan membebaskan **PIHAK KEDUA** dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut;
- b) **PIHAK PERTAMA** menjamin **PIHAK KEDUA**, bahwa TANAH KAVLING tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari sengketa, pembebanan Hak Tanggungan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun,

Halaman 12 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



dengan membebaskan **PIHAK KEDUA** dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut;

- c) **PIHAK PERTAMA** menjamin bahwa, surat tanda bukti tanahnya adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan/tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya dan dengan ini menyatakan dengan tegas membebaskan saya, Notaris, dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal tersebut;

9.9. Pasal 11 : HAL YANG TIDAK BOLEH DILAKUKAN OLEH
PIHAK PERTAMA:

1. Selama perjanjian ini berlaku dan berjalan antara kedua belah pihak, maka **PIHAK PERTAMA** tidak berhak untuk menjual atau dengan cara lain memindahkan atau melepaskan hak-hak atas TANAH KAVLING tersebut ataupun untuk memberatinya dengan beban-beban yang bersifat apapun kepada pihak lain, jika tidak memperoleh persetujuan tertulis sebelumnya terlebih dahulu dari **PIHAK KEDUA**;
2. Segala tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh **PIHAK PERTAMA** mengenai TANAH KAVLING tersebut, yang bertentangan dengan apa yang ditentukan dalam ayat 1 di atas, adalah tidak sah dan batal dengan sendirinya menurut hukum, yang memberikan hak bagi **PIHAK KEDUA** untuk menuntut dikembalikannya uang yang telah dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** yang wajib dibayar sekaligus lunas, dan untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan yang dianggap perlu dan berguna untuk itu, tidak ada yang dikecualikan, dengan ketentuan

Halaman 13 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



bahwa semua biaya yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan dibayar oleh **PIHAK PERTAMA**;

10. Bahwa kesepakatan awal mengenai pembayaran yang disepakati antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** adalah **PENGGUGAT** akan membayarkan tanda jadi Rp. 100.000.000.- (*seratus juta rupiah*) pada tanggal 13 Juni 2012 dan setelahnya akan membayar uang DP (*down payment*) yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 1.069.600.000.- (*satu milyar enam puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*) pada tanggal 27 Juni 2012;
11. Bahwa setelah terjadi pembayaran tanda jadi dan DP kemudian **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** datang menemui **KETUT NELI ASIH, SH.**, Selaku Notaris di Kabupaten Badung untuk menuangkan kesepakatan dan tata cara pembayaran seperti pada posita butir 9.3 dimuka dan untuk mempermudah transaksi pembayaran **PENGGUGAT** mengeluarkan GIRO BILYET sebanyak 18 lembar untuk 18 kali pembayaran cicilan dan GIRO BILYET tersebut diserahkan kepada **TERGUGAT II** untuk bertindak untuk dan atas nama **PENGGUGAT** melakukan pembayaran cicilan setiap bulan kepada **TERGUGAT I**;
12. Bahwa akan tetapi setelah cicilan ke-8 sesuai Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 72 tanggal 21 Juli 2012 yaitu saat cicilan pembayaran yang dilakukan **PENGGUGAT** mencapai sebesar Rp. 3.546.100.000.- (*tiga milyar lima ratus empat puluh enam juta seratus ribu rupiah*) yang dilakukan pada tanggal 28 Februari 2013, **PENGGUGAT** menerima informasi dari **TERGUGAT II** bahwa **TERGUGAT I** tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang dibuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 72 tanggal 27 Juli 2012 yaitu tidak mematangkan TANAH KAVLING yang dijual kepada **PENGGUGAT** dan Sertipikat atas TANAH KAVLING tersebut telah diambil oleh orang lain dari Notaris

Halaman 14 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



sehingga proses Jual-Beli tidak bisa dilaksanakan, kemudian **TERGUGAT I** telah menelantarkan TANAH KAVLING tersebut menjadi tanah liar, sehingga **TERGUGAT II** menyarankan secara lisan melalui telepon dan menyampaikan secara tertulis kepada **PENGGUGAT** melalui surat tertanggal 3 April 2013 untuk menghentikan pembayaran cicilan setiap bulan disebabkan adanya ketidakjelasan kapan proyek akan kembali dilanjutkan oleh pihak **TERGUGAT I**, (**Bukti P -4**) kemudian **TERGUGAT II** mengembalikan seluruh sisa GIRO BILYET yaitu sejumlah 6 lembar yang belum dicairkan dari 17 lembar GIRO BILYET yang telah diserahkan oleh **PENGGUGAT**;

(Bukti P-5)

13. Bahwa setelah menerima informasi dari pihak **TERGUGAT II** tentang pematangan TANAH KAVLING yang ditelantarkan oleh **TERGUGAT I** kemudian **PENGGUGAT** meninjau dan mengecek lokasi TANAH KAVLING, ternyata benar kondisi terakhir tanah yang telah dibayarkan oleh **PENGGUGAT** sudah tidak terurus, terbengkalai dan telah berubah menjadi semak belukar liar;

(Bukti P-6)

14. Bahwa baru diketahui kemudian dari jumlah uang sebesar Rp. 3.546.100.000.- (*tiga milyar lima ratus empat puluh enam juta seratus ribu rupiah*) yang diterima dari **PENGGUGAT** atau jumlah seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh **PENGGUGAT** sebagai pembayaran harga TANAH KAVLING, uang tersebut telah dibagi-bagi kepada **TERGUGAT I** sebesar Rp. 2.476.500.000.- (*dua milyar empat ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah*) dan **TERGUGAT II** sebesar Rp. 1.069.600.000.- (*satu milyar enam puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*).
15. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan **TERGUGAT I** yang telah melalaikan kewajibannya dengan tidak memenuhi ketentuan dalam

Halaman 15 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



butir A, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 72 tanggal 21 Juli 2012 yaitu tidak melakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN Kabupaten Badung) dan **TERGUGAT I** telah melantarkan TANAH KAVLING, *a quo*, tidak dikerjakan/dimatangkan sebagaimana mestinya sesuai kewajiban **TERGUGAT I** yang diatur dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 72 tanggal 21 Juli 2012, yang berakibat hukum **TERGUGATI** melalaikan kewajibannya sehingga **PENGGUGAT** tidak bisa memiliki TANAH KAVLING, *a quo*, sehingga menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT** berupa kerugian materiil atas uang yang telah diterima dan dinikmati **TERGUGATI** dan **TERGUGAT II**, maupun kerugian imateriil yaitu hilangnya waktu dan peluang-peluang yang seharusnya dimanfaatkan dan berguna bagi **PENGGUGAT** untuk mengembangkan usaha yang dapat mendatangkan keuntungan bagi **PENGGUGAT** dengan jumlah uang yang sebesar **Rp.3.546.100.000.- (tiga milyar lima ratus empat puluh enam juta seratus ribu rupiah);**

16. Bahwa oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012, yang menentukan bahwa bilamana ternyata karena satu dan lain hal ternyata TANAH KAVLING tersebut tidak dapat diserahkan sebagaimana mestinya kepada **PIHAK KEDUA/PENGGUGAT**, maka uang yang telah dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA/PENGGUGAT** kepada **PIHAK PERTAMA/TERGUGAT I** akan dikembalikan kepada **PIHAK KEDUA/PENGGUGAT** sebesar 150 % (*seratus lima puluh persen*) seketika setelah dianggap terjadi keterlambatan PENYERAHAN TANAH KAVLING;
17. Bahwa dengan diambilnya Sertipikat Hak Milik Nomor 2451/Pecatu, atas tanah yang seluas 16.540 M2 yang terletak Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10 September

Halaman 16 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



2008 Nomor : 1793/Pecatu/2008, yang diambil secara sepihak oleh orang yang tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh **TERGUGAT I**, sehingga syarat-syarat yang ditentukan dalam butir C 1, 2, dan 3 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012, yang mengatur dan menentukan hal-hal yang perlu diselesaikan, tidak dapat diselesaikan sesuai dengan maksud dan tujuan dari pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 72 tanggal 21 Juli 2012 sehingga tidak dapat diselesaikannya pembuatan Akta Jual Beli atas tanah yang diperjanjikan antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** sehingga perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menimbulkan kerugian materiil dan kerugian imateriil bagi **PENGGUGAT**;

18. Bahwa perincian pembayaran yang telah dilakukan oleh **PENGGUGAT**, sampai dengan cicilan yang ke 8 (*delapan*), sebagai bukti kepatuhan **PENGGUGAT** memenuhi kewajiban yang diatur dan ditentukan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 72 tanggal 21 Juli 2012 **PENGGUGAT** telah melakukan pembayaran berdasarkan bukti-bukti pembayaran yang sah yang telah diterima oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** adalah, sebagai berikut :

I. Pembayaran Pertama (*Down Payment*) sebesar Rp.

1.169.600.000,- (*satu milyar seratus enam puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*) dibayarkan dengan cara:

- a. Sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) dibayar pada tanggal 14 Juli 2012 dengan Tanda Terima No. BPP/VII/000021 tanggal 15 Juli 2012;

(Bukti P -7)

- b. Sebesar Rp. 1.069.600.000,- (*satu milyar enam puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*) dibayarkan pada tanggal 26 Juni 2012 berdasarkan kwitansi tertanggal 26 Juni 2012.

(Bukti P -8)

II. Pembayaran Cicilan:

Halaman 17 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



- 1). Cicilan Pertama Rp. 231.500.000,- (*dua ratus tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah*) dibayarkan tanggal 31 Juli 2012 dengan Tanda Terima No. BPP/VII/000022 tanggal 31 Juli 2012;

(Bukti P -9 A)

Pembayaran sisa kelebihan tanah $130M^2$ x Rp. 2.500.000.-/ M^2 sebesar Rp. 325.000.000,- (*tiga ratus dua puluh lima juta rupiah*) dibayarkan tanggal 31 Juli 2012 dengan Tanda Terima No. BPP/VIII/000023 tanggal 31 Juli 2012;

(Bukti P -9 B)

Cicilan Kedua Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) dibayarkan tanggal 03 September 2012 dengan Tanda Terima No. BPP/IX/000033 tanggal 4 September 2012

(Bukti P -9 C)

- 2). Cicilan Ketiga Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) dibayarkan tanggal 27 September 2012 dengan Tanda Terima No. BPP/X/000049 tanggal 11 Oktober 2012.

(Bukti P -9 D)

- 3). Cicilan Keempat Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) dibayarkan tanggal 31 Oktober 2012 dengan Tanda Terima No. BPP/XI/000061 tanggal 01 November 2012;

(Bukti P -9 E)

- 4). Cicilan Kelima Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) dibayarkan tanggal 28 November 2012 dengan Tanda Terima No. BPP/XII/000074 tanggal 03 Desember 2012;

(Bukti P -9 F)

- 5). Cicilan Keenam Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) dibayarkan tanggal 27 Desember 2012 dengan Tanda Terima No. BPP/I/000081 tanggal 07 Januari 2013;

(Bukti P -9 G)

Halaman 18 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



6). Cicilan Ketujuh Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) dibayarkan tanggal 29 Januari 2013 dengan Tanda Terima No. BPP/I/000091 tanggal 31 Januari 2013;

(Bukti P -9 H)

7). Cicilan Kedelapan Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) dibayarkan tanggal 28 Februari 2013 dengan Tanda Terima No. BPP/III/0000101 tanggal 1 Maret 2013;

(Bukti P -10 I)

Total jumlah yang telah dibayarkan oleh **PENGGUGAT** adalah sebesar Rp. 3.546.100.000,- (*Tiga Milyar Lima Ratus Empat Puluh Enam Juta Seratus Ribu Rupiah*);

19. Bahwa kewajiban pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh **PENGGUGAT** sebagaimana diuraikan pada Posita butir 16 dan Posita butir 18 dimuka sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Pasal 6 **Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012** adalah merupakan kewajiban hukum yang wajib dilaksanakan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** karena kesepakatan dalam Perjanjian *a quo*, sesuai dengan asas hukum *pacta sunt servanda* berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian antara dua belah pihak adalah merupakan undang-undang yang bersifat mengikat bagi kedua belah pihak.
20. Bahwa oleh karena **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** melalaikan semua kewajiban-kewajibannya kepada **PENGGUGAT**, yaitu tidak melakukan pematangan terhadap sebidang tanah/kavling yang telah dibeli oleh **PENGGUGAT** dan menterlantarkan tanah/Kavling tersebut yang telah dibayar oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** maka **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** harus dihukum untuk membayar secara tanggung renteng sebesar 150% x jumlah uang yang telah dibayarkan, atau sejumlah 150% x 3.546.100.000.-



atau sama dengan Rp.5.319.150.000,- (*lima milyar tiga ratus sembilan belas juta seratus lima puluh ribu rupiah*);

21. Bahwa oleh karena **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak memenuhi prestasi yang diatur dan ditetapkan dalam **AKTA Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012**, dengan demikian **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melanggar ketentuan Pasal 1234 K U H Perdata, "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu" dan pada hakekatnya suatu hubungan keperdataan (*contractual*) antara para pihak *in cassu* **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menghadirkan hak dan kewajiban hukum yang dimanifestasikan sebagai prestasi, dan pada saat prestasi tidak dipenuhi atau dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian *in cassu* **AKTA Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012** maka sesuai ketentuan Pasal 1234 KHUPerdata **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan "wanprestasi" atau "cidera janji";
22. Bahwa oleh karena **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah nyata dan jelas melakukan wanprestasi atau cidera janji, tidak memenuhi kewajibannya dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 72 tanggal 21 Juli 2012 membuktikan bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** memiliki itikad buruk (*kwade opzet*) tidak mau mempertanggungjawabkan semua kewajibannya, setidaknya **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melalaikan kewajibannya terhadap **PENGUGAT**, maka patut secara hukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** harus dinyatakan telah melakukan wanprestasi melanggar kesepakatan yang ditetapkan dalam Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Jo. Pasal 1234 K U H Perdata;

Halaman 20 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



23. Bahwa dengan demikian sudah sepantasnya menurut hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar - Bali yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dan menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan wanprestasi, melalaikan kewajibannya yang diatur dan ditetapkan dalam Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 oleh karenanya **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** harus dihukum untuk mempertanggung jawabkan perbuatan yang telah dilakukan;
24. Bahwa sesuai dengan hal-hal sebagaimana yang diuraikan di muka maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 dan guna menghindari keterlambatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** harus mengembalikan kepada **PENGUGAT** sebesar 150 % seketika x jumlah uang yang telah dibayar oleh **PENGUGAT**, maka cukup beralasan dan patut kiranya **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar 2% (*dua persen*) setiap bulannya dari jumlah kerugian uang yang telah dibayarkan **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yaitu sebesar 2% terhitung sejak tanggal 13 Juni 2012 sejak pembayaran kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dilakukan oleh **PENGUGAT**, sampai dengan gugatan ini diajukan terhitung Juli 2017 atau selama 5 (*lima*) tahun atau 60 x 2% setiap bulan atau 120% X Rp. 3.546.100.000.-, atau sejumlah **Rp. 4.255.320.000.-** (*empat milyar dua ratus lima puluh lima juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah*) terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
25. Bahwa dengan demikian **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** harus dihukum membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada **PENGUGAT**, sebesar :
1. Kerugian materiel jumlah cicilan harga tanah yang telah dibayar sebanyak 8 kali cicilan yang harus sebesar**Rp. 5.319.150.000.-**

Halaman 21 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



2. **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar 2 % (*dua persen*) setiap bulannya selama 5 (lima) tahun atau 60 x 2 % setiap bulan;

atau 120% X Rp. 3.546.100.000,- sebesar ...**Rp. 4.255.320.000.-**

Jumlah **Rp. 9.574.470.000,-**

3. Kerugian imateriel pulang pergi Jakarta-Bali selama tahun 2012

Sampai tahun 2017 untuk mengurus tanah tersebut sebesar .. **Rp.**

2.500.000.000,-

Jumlah seluruh kerugian **Rp. 12.074.470.000,-**

(dua belas milyar tujuh puluh empat juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

26. Bahwa untuk menjamin **GUGATAN PENGGUGAT** agar tidak sia-sia (*illusoir*) **PENGGUGAT** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar – Bali cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda / harta kekayaan **TERGUGAT I**, yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2451/Pecatu, yang terletak di Propinsi Bali , Kabupaten Badung, Kecamatan Kutai Selatan, Desa Pecatu, seluas 16.640 M² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10 September 2008 Nomor : 1793/Pecatu/2008, berikut semua bangunan yang berada diatasnya;

27. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti yang sah, yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka cukup beralasan menurut hukum apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum disertai dengan bukti-bukti yang lengkap bersama ini kami mohon kepada Bapak Ketua

Halaman 22 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



Pengadilan Negeri Denpasar – Bali *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengambil / menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda / harta kekayaan **TERGUGAT I**, yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2451/Pecatu, yang terletak di Propinsi Bali , Kabupaten Badung, Kecamatan Kutai Selatan, Desa Pecatu, seluas 16.640 M² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10 September 2008 Nomor : 1793/Pecatu/2008, berikut semua bangunan yang berada diatasnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga **Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli** antara **PENGUGAT** sebagai Pihak Pertama dengan **TERGUGAT I** sebagai Pihak Kedua;
3. Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan wanprestasi, tidak memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012;
4. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** secara tanggung renteng untuk memenuhi kewajibannya membayar kepada **PENGUGAT**:
 1. Kerugian materiel jumlah cicilan harga tanah yang telah dibayar sebanyak 8 kali cicilan yang harus sebesar **Rp. 5.319.150.000,-**
 2. Membayar denda keterlambatan sebesar 2 % (*dua persen*) setiap bulannya selama 5 (lima) tahun atau 60 x 2 % setiap bulan atau 120% X Rp. 3.546.100.000,- sebesar ... **Rp. 4.255.320.000.-**

Jumlah **Rp. 9.574.470.000,-**

3. Kerugian imateriel pulang pergi Jakarta-Bali selama tahun 2012 Sampai tahun 2017 untuk mengurus tanah tersebut sebesar ... Rp. 2.500.000.000,-

Jumlah seluruh kerugian **Rp. 12.074.470.000,-**

Halaman 23 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



(duabelas milyar tujuh puluh empat juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah).

terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda / harta kekayaan **TERGUGAT I**, yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2451/Pecatu, yang terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kutai Selatan, Desa Pecatu, seluas 16.640 M² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10 September 2008 Nomor : 1793 / Pecatu/2008, dan kantor milik **TERGUGAT I** serta tanah kavling yang akan dijual kepada **PENGUGAT** yang terletak di Jalan Mertanadi 88B – Kuta, Bali;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada Bantahan, Banding, maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar biaya perkara yang timbul dan terjadi karena perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Bali yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan tanggal 23 April 2018 Nomor 505/Pdt G/2017/PN Dps, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

Halaman 24 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



2. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tertanggal 21 Juli 2012 antara Penggugat sebagai pihak pertama dengan Tergugat I sebagai pihak kedua .
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng memenuhi kewajiban yang telah dibayar sebanyak 18 kali kepada Penggugat:
 - Kerugian materiil jumlah cicilan harga tanah yang telah dibayar sebanyak 18 kali sebesar Rp.5.269.500.000;
 - Membayar denda keterlambatan sebesar 1% setiap bulan selama 5 (lima) tahun yaitu $60 \times \text{Rp. } 5.269.500.000 = \text{Rp. } 3.161.700.000$;
 - Jumlah seluruh kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 8.431.200.000;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.631.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Membaca Akta Permohonan Banding, yang diajukan oleh Pembanding I dengan Pembanding II melalui kuasa hukumnya, masing-masing tertanggal 4 Mei 2018 dan 7 Mei 2018 dengan Nomor Nomor : 38 / Pdt.Banding / 2018 / PN.Dps, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 505 / Pdt.G / 2017 / PN.Dps, tanggal 23 April 2018, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan pernyataan permohonan banding, Nomor : 505/Pdt.G/2017/PN.Dps, yang dibuat oleh Juru sita pada Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tertanggal 04

Halaman 25 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2018, yang diajukan oleh Pembanding I/Tergugat I dan tertanggal 07 Mei 2018 yang diajukan oleh Pembanding II/Tergugat II, telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada kuasa hukum Terbanding / Penggugat ;

Membaca Risalah Pemberitahuan pernyataan permohonan banding, Nomor : 505/Pdt.G/2017/PN.Dps, yang dibuat oleh Juru sita pada Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada kuasa hukum semula Tergugat II sebagai Pembanding II, semula Tergugat I sebagai Pembanding I, masing-masing pada tanggal 15 Mei 2018 dan 3 Juli 2018;

Membaca Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum semula Tergugat I sekarang Pembanding I, pada tanggal 17 Mei 2018, Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada semula Tergugat II sekarang Pembanding II melalui kuasa hukumnya pada tanggal 7 Juni 2018 dan kepada semula Penggugat sekarang Terbanding pada tanggal 25 Mei 2018;

Membaca Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum semula Tergugat II sekarang Pembanding II, pada tanggal 21 Juni 2018, Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Tergugat I sebagai Pembanding I tanggal 25 Juni 2018 dengan surat Nomor W-24.U1 / 2386 / HK.02 / 6 / 2018;

Membaca Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum semula Penggugat sebagai Terbanding tertanggal 20 Agustus 2018, Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada kuasa hukum Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II masing-masing pada tanggal 21 Agustus 2018 dan 23 Agustus 2018;

Membaca Risalah Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara banding Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Dps, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Denpasar, telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara kepada masing-masing pihak pada tanggal 11 Mei 2018 dan tanggal 21 Juni 2018, masing - masing dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung

Halaman 26 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/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)



hari berikutnya pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I dan Pembanding II masing-masing tanggal 4 Mei 2018 dan tanggal 7 Mei 2018 terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 April 2018 Nomor 505/Pdt G/2017/PN Dps. telah diajukan dalam tenggang waktu serta menurut tata cara serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang – Undang, karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I didalam Memori bandingnya telah mengemukakan alasan-alasan keberatan yang pada pokoknya

Dalam Eksepsi :

- Bahwa gugatan Penggugat/Terbanding adalah kurang pihak, karena tidak menyertakan Notaris Ketut Neli Asih selaku Notaris yang membuat Pengikatan Jual Beli Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 sebagai pihak Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa Pembanding I sebelum melakukan pengkavlingan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2451/Pecatu, telah mengurus ijin-ijin kepada “Pemerintah Kabupaten Badung Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Penelitian dan Pengembangan”, serta telah memperoleh jawaban tertulis bahwa tanah tersebut termasuk pada zona B.4 (Perumahan Kepadatan Sedang / yang artinya lokasi tanah aquo diperbolehkan untuk dibangun perumahan (bukti T.1 – 04);
- Bahwa Pembanding I telah melakukan kerjasama dengan Pembanding II untuk menjadi marketing penjualan tanah kavling dimaksud;

Halaman 27 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Pembanding I melakukan pekerjaan atas tanah tersebut maka pada akhir tahun 2013 ada Peraturan Pemerintah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013-2033, dimana fungsi peruntukan tanah aquo mengalami perubahan dari zona 13-4 (Perumahan Kepadatan Sedang / menjadi Zona Jalur Hujau); Sehingga dengan demikian pengerjaan pengkavlingan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2451/Pecatu, tidak bisa diselesaikan;
- Bahwa pembayaran yang telah dilakukan oleh Terbanding adalah sebanyak 8 (delapan) kali cicilan, dengan jumlah Rp. 3.546.100.000,- (tiga milyar lima ratus empat puluh enam juta seratus ribu rupiah);
- Bahwa dengan demikian Pembanding I keberatan atas denda sebesar 1 % per bulan selama 5 Tahun dan pengembalian uang yang telah dibayarkan sebesar 150 %;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II telah pula mengajukan alasan-alasan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa jumlah uang yang telah diserahkan oleh Terbanding semula Penggugat adalah sebanyak Rp. 3.546.100,- (tiga milyar lima ratus empat puluh enam juta seratus ribu rupiah) yang dalam penerimaan uang tersebut Pembanding II/Tergugat II hanya sebagai perantara dan uang tersebut telah diteruskan kepada Pembanding I/Tergugat I;
- Bahwa benar Pembanding II/Tergugat II telah menerima uang dari Pembanding I/Tergugat I sebanyak Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sebagai imbalan atas usaha Pembanding II / Tergugat II dalam memasarkan tanah milik Pembanding I/Tergugat I tersebut;
- Bahwa Pembanding II/Tergugat II telah mengembalikan uang kepada Penggugat/Terbanding sebanyak Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tanggal 11 September 2017 (Vide bukti T.12)

Halaman 28 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membuat perjanjian pengikatan Jual Beli dan kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 adalah Pembanding I / Tergugat I bersama Terbanding / Penggugat oleh karena itu yang melakukan wanprestasi serta wajib membayar kerugian adalah Pembanding I/Tergugat I;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding semula Penggugat didalam Kontra Memori bandingnya telah mengemukakan tanggapan atas alasan keberatan dari Pembanding/Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Bahwa ketentuan dalam Undang-Undang Notaris, seorang Notaris sebagai Pejabat yang melihat, mendengar dan mencatat keinginan para pihak, sesuai Yuris Prudensi Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973, Notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak penghadap Notaris tersebut, tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil hal-hal yang dikemukakan dihadapan Notaris tersebut, karenanya Notaris tidak perlu dilibatkan dan Notaris bukan pihak dalam Akta;

Dalam Pokok perkara :

- Bahwa Pembanding I/Tergugat I, tanpa mengetahui Rencana Tata Ruang sudah melakukan Promosi dan penjualan tanah kavling, yang ternyata tanah yang ditawarkan dan dijual kepada Terbanding / Penggugat adalah merupakan Jalur Hijau sehingga menyebabkan kerugian bagi terbanding / Penggugat;
- Bahwa Pembanding I/Tergugat I sebagai pengusaha Properti seharusnya cermat dan waspada terhadap setiap perubahan planning dari Pemerintah Daerah yang merupakan kewenangan Dinas Tata Kota, akan tetapi Pembanding I/Tergugat I melakukan penjualan kavling-kavling pada wilayah yang telah berubah menjadi Jalur Hijau, hal mana merupakan kelalaian dari Pembanding I/Tergugat I;

Halaman 29 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



- Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar bahwa Pembanding I/Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
- Bahwa Pembanding I/Tergugat I tidak pernah membantah Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 karenanya wajib hukumnya untuk mentaati isi Pengikatan Jual Beli tersebut yaitu membayar kerugian yang diderita oleh Terbanding/Penggugat sejumlah 150 % kali jumlah uang yang telah dibayarkan terbanding/Penggugat;
- Bahwa cicilan yang dibayar oleh Terbanding/Penggugat adalah 18 (delapan belas) kali dalam bentuk 18 lembar bilyet giro;
- Bahwa dalam pasal 1239 K U H Perdata diatur mengenai sanksi bagi siberhutang yang tidak memenuhi kewajibannya, wajib memberi penggantian biaya, rugi dan bunga, sehingga putusan Majelis Hakim yang menghukum Pembanding/Tergugat I membayar denda keterlabatan sebesar 1 % setiap bulannya selama 5 tahun adalah putusan yang arif dan bijaksana;

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding yang diajukan oleh Pembanding II /Tergugat II, pihak Terbanding / Penggugat telah pula mengajukan Kontra Memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa sesuai ketentuan pasal 6 akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012, maka jumlah uang yang diserahkan oleh Terbanding/Penggugat ditambah denda keterlabatan sebesar 150 % adalah Rp.5.269.500.000,- (lima milyar dua ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar;
- Bahwa Pembanding II/Tergugat II bukan hanya sebagai perantara, melainkan juga menikmati uang yang telah dibayarkan oleh

Halaman 30 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



Terbanding/Penggugat, karenanya Pembanding I/Tergugat I bersama Pembanding II/Tergugat II berkewajiban secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang terbanding/Penggugat ditambah denda 150 % menjadi Rp. 5.319.150.000,- (lima milyar tiga ratus Sembilan belas juta seratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa oleh karena Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat II tidak memenuhi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012, membuktikan bahwa Pembanding II/Tergugat II dan Pembanding I/Tergugat I haruslah dinyatakan wanprestasi;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Dps. tanggal 23 April 2018 adalah sudah benar berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 505/Pdt G/2017/PN Dps. Tanggal 23 April 2018 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang Provisi, eksepsi dan dalam pokok perkara yang menyatakan bahwa Pembanding I/Tergugat I telah melakukan wanprestasi adalah sudah tepat dan benar, karenanya pertimbangan mengenai hal tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri didalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Pembanding II/Tergugat II telah melakukan wanprestasi, serta tidak sependapat pula mengenai jumlah uang dan pembebanan pengembalian uang kepada Terbanding/Penggugat secara tanggung renteng, dengan alasan-alasan dan pertimbangan sebagai tersebut dibawah ini;

Halaman 31 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti T. 01 berupa Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Ketut Neli Asih, SH. Notaris di Kabupaten Badung, yang bertindak sebagai pihak didalam bukti T.01 tersebut adalah Tuan Gunawan Priambodo yang bertindak dalam jabatannya selaku Presiden Direktur PT Bangsing Permai Properti sebagai Pihak Pertama /Penjual, dan Tuan Kurnia Soetantyo sebagai Pihak Kedua/Pembeli;

Dengan berpangkal pada para pihak didalam bukti T.I 01 tersebut ternyata bahwa PT Anugrah Sejahtera Propertindo (Pembanding II/Tergugat II) tidak ikut serta sebagai pihak didalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai azas Hukum Perjanjian bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya, kemudian didalam pasal 1318 KUH Perdata ketentuan tersebut diperluas bahwa selain mengikat para pihak, juga termasuk ahli warisnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya, terbukti bahwa Pembanding I/Tergugat I tidak bisa menyerahkan tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan didalam pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 tersebut karenanya Pembanding I/Tergugat I dinyatakan terbukti melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding II/Tergugat II bukan sebagai pihak didalam pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 tersebut, maka yang bersangkutan tidak dapat dinyatakan wanprestasi, atas pengikatan Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diakui oleh Pembanding I/Tergugat I bahwa Pembanding II/Tergugat II adalah sebagai marketing/pihak yang menawarkan tanah dalam perkara aquo, menurut Hakim Majelis Pengadilan Tinggi hal tersebut adalah merupakan hubungan hukum antara

Halaman 32 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding II/Tergugat II dengan Pembanding I/Tergugat I, karena terbukti yang menandatangani Pengikatan Jual Beli tanah aquo hanyalah Pembanding I/Tergugat I dan Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Memori banding yang diajukan oleh Pembanding II/Tergugat II ternyata cukup beralasan hukum karenanya patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I/Tergugat I telah dinyatakan terbukti melakukan wanprestasi, maka akan dipertimbangkan mengenai jumlah uang yang harus dibayar kembali kepada Terbanding / Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dinyatakan dalam pasal 6 Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 bahwa, "Bilamana ternyata karena satu dan lain hal ternyata tanah kavling tersebut tidak dapat diserahkan sebagaimana mestinya kepada pihak Kedua maka uang yang telah dibayarkan oleh pihak Kedua kepada pihak Pertama akan dikembalikan kepada pihak Kedua sebesar 150 % (seratus lima puluh persen) seketika setelah dianggap terjadi keterlambatan Penyerahan Tanah Kavling"

Menimbang, bahwa selain memperhatikan ketentuan pasal 6 tersebut, perlu pula untuk diperhatikan dan dipahami ketentuan pasal 16 angka 3 Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut : " Apabila sebelum dilakukan balik nama terdapat perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan moneter maupun fiscal dari Pemerintah, perubahan yang menyangkut suatu instansi (BPN), PDAM, PLN, serta peraturan pelaksanaan yang menyangkut hal-hal yang telah disetujui bersama maka Pihak Pertama berhak menyesuaikan mengikuti peraturan tersebut yang akan merupakan kewajiban Pihak Kedua";

Menimbang, bahwa didalam bukti TI-04 berupa foto copy dari foto copy surat dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Penelitian dan

Halaman 33 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/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

Pengembangan Kabupaten Badung menyebutkan bahwa lokasi tanah Sertifikat Hak Milik 2451/Pecatu (objek tanah dalam perkara aquo), adalah termasuk dalam zona B4 terdiri atas kawasan Peruntukan Perumahan Kepadatan Sedang;

Bahwa meskipun bukti TI-04 berupa fotocopy dari fotocopy, namun ternyata substansi dari pada surat tersebut tidak dibantah, maka hal tersebut sama dengan membenarkannya, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut telah terbukti bahwa sebelum melaksanakan pekerjaan pengkavlingan tanah aquo Pembanding I/Tergugat I telah cukup berusaha untuk memperoleh informasi mengenai peruntukan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana jawaban gugatan dari Pembanding I / Tergugat I yang juga dibenarkan oleh Terbanding/Penggugat bahwa tanah kavling dalam perkara aquo termasuk zona Hijau sesuai bukti TI-05 berupa Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung tahun 2013-2033, dengan demikian berarti tanah kavling aquo tidak bisa didirikan bangunan;

Menimbang, bahwa apabila isi surat bukti TI-04 yang menyatakan tanah kavling aquo termasuk zona B4 (Kawasan Peruntukan Perumahan Kepadatan Sedang), dihubungkan dengan isi Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 yang memasukan kawasan tanah kavling aquo sebagai zona Hijau yang tidak boleh mendirikan bangunan, menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi hal yang demikian telah masuk dalam pengertian terjadinya perubahan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian sesuai ketentuan pasal 16 angka 3 Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012, baik Terbanding/Penggugat maupun Pembanding I/Tergugat I wajib untuk mentaati isi Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tersebut;

Halaman 34 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/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

Menimbang, bahwa didalam pasal 1244 K U H Perdata menyatakan bahwa “jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada padanya”;

Kemudian didalam pasal 1245 K U H Perdata mengatur bahwa “Tiadalah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”;

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 1244 K U H Perdata dan pasal 1245 K U H Perdata tersebut dapat diketahui bahwa keadaan memaksa itu adalah suatu kejadian yang tak terduga, tak disengaja dan tak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur dan memaksa dalam arti bahwa debitur ini terpaksa tidak dapat menepati janjinya;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan oleh Prof.Subekti,SH. didalam bukunya berjudul Hukum Perjanjian halaman 53-54, bahwa bila secara sekonyong-konyong dikeluarkan suatu larangan oleh Pemerintah untuk mengeluarkan suatu jenis barang dari suatu daerah dengan ancaman hukuman yang berat bagi sipelanggar, hal yang demikian termasuk keadaan yang memaksa bagi debitur;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Pembanding I/Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan / menyelesaikan Tanah kavling dalam perkara aquo kepada Terbanding/Penggugat, karena terjadinya perubahan perundang-undangan yaitu dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 23 tahun 2013

Halaman 35 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/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)



sehingga tanah kavling aquo yang semula masuk katagori zona B-4 menjadi Jalur Hijau;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan diatas serta dihubungkan pula dengan isi perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 khususnya pasal 16 angka 3 adalah cukup beralasan untuk menyatakan bahwa Pembanding I/Tergugat I berada dalam keadaan memaksa (Overmacht);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1245 K U H Perdata tersebut diatas, kepada Pembanding I/Tergugat I tidak dapat dibebani untuk mengganti biaya Rugi maupun Bunga, akan tetapi yang bersangkutan tetap harus mengembalikan kepada Terbanding/Penggugat seluruh uang pembelian tanah kavling aquo yang telah dibayarkan kepada Pembanding I/Tergugat I melalui Pembanding II/Tergugat II yakni sejumlah Rp. 3.546.100.000,- (tiga milyar lima ratus empat puluh enam juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Pembanding II/Tergugat II terbukti sudah mengembalikan uang Terbanding/Penggugat sebanyak Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) karena Pembanding II/Tergugat II menerima uang dari Pembanding I/Tergugat I sebanyak Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai uang jasa atas penjualan tanah kavliung aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena demikian, adalah adil apabila uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) tersebut juga diperhitungkan sebagai uang yang wajib dibayarkan oleh Pembanding I/Tergugat I kepada Terbanding/Penggugat, sehingga jumlah uang yang masih harus dibayar oleh Pembanding I / Tergugat I kepada Terbanding / Penggugat adalah Rp.3.546.100.000,- (tiga milyar lima ratus empat puluh enam juta seratus ribu



rupiah); dikurangi Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) menjadi Rp. 3.046.100.000,- (tiga milyar empat puluh enam juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding I/Tergugat I didalam Memori bandingnya cukup beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 505 / Pdt G / 2017/PN Dps. Tanggal 23 April 2018 haruslah diperbaiki, yang selengkapnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I / Tergugat I tetap sebagai pihak yang kalah, maka yang bersangkutan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 505 / Pdt.G / 2017 / PN.Dps. tanggal 23 April 2018 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapnya menjadi sebagai berikut :

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat/Terbanding;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Pembanding I/Tergugat I seluruhnya;

Halaman 37 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012 antara Penggugat/Terbanding sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat I/Pembanding I sebagai Pihak Kedua;
3. Menyatakan Tergugat I/Pembanding I telah melakukan wanprestasi, tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72 tanggal 21 Juli 2012;
4. Menghukum Tergugat I/Pembanding I untuk membayar kembali uang kepada Penggugat/Terbanding sejumlah Rp. 3.046.100.000,- (tiga milyar empat puluh enam juta seratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat / Terbanding selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari Senin, tanggal 15 Oktober 2018, oleh kami I Wayan Kota, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, Dr. Eddy Wibisono, S.H.,S.E.,M.H.,MSi. dan Bambang Sunarto Utoyo, S.H.,M.H. masing - masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali Nomor 145 / Pen.Pdt / 2018 / PT DPS tertanggal 4 September 2018, ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada Tingkat Banding, putusan tersebut pada hari Jumat tanggal 26 Oktober 2018, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim

Halaman 38 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.



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

Anggota serta Dra Luh Gede Arsani sebagai Panitera Pengganti pada
Pengadilan Tinggi Bali tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota

Ttd.

Dr. Eddy Wibisono, S.H.,S.E.,M.H.,MSi.

Ttd.

Bambang Sunarto Utoyo, S.H.,M.H.

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

I Wayan Kota, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Dra. Luh Gede Arsani.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|----------------|---------------------|
| 1. Materai | Rp 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,- |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp 139.000,-</u> |

Jumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Untuk salinan resmi,
Denpasar, Oktober 2018
Panitera,

SUGENG WAHYUDI, S.H.,M.M.
NIP. : 19590301 198503 1 006

Halaman 39 dari 39 putusan Nomor 145/Pdt/2018/PT DPS.