



PUTUSAN

Nomor : 63 / PDT / 2015 / PT.DPS.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

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

AMIR RABIK, umur 64 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Raya Sanggingan, Dusun/Banjar Lungsiakan, Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar Bali. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : -----

1. I MADE PUTRA WIBAWA,SH;-----
2. ANDY NATANAEL MANIK,SH,M.M; -----
3. JHONSHON MANIK,SH;-----
4. LEONARDUS AGATHA P., SH.MH ;-----
5. ABRAHAM A.P. LAMBE, SH, MH; -----

Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Suli Nomor 164 Denpasar Bali. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar Reg, No. 206/2014 tanggal 20 Oktober 2014, semula sebagai Tergugat, sekarang sebagai : -----

PEMBANDING -----

M E L A W A N ;

I GUSTI KADE HERYADI ANGLIGAN, lahir di Negara, 24 Desember 1969,laki-laki, Agama Hindu, bertempat tinggal di Jalan Cokroaminoto nomor 410, Br./Lingkungan Tegal Kauh, Ubung Kaja, Denpasar Utara, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NYOMAN GDE SUDIANTARA,SH, PANDE MADE SUGIARTHA,SH dan I WAYAN GEDE SUTIRTA,SH, semuanya Advokat yang berkantor dan beralamat di Kantor Biro Bantuan Hukum “ YUDISTIRA ASSOCIATION” jalan Veteran Nomor 29 Denpasar, tertanggal 30 Oktober 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Reg.No. 211/2014 tertanggal 30 Oktober 2014, semula sebagai Penggugat, sekarang sebagai : -----

TERBANDING

----- Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ; -----

----- Mengutip serta memperhatikan Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 2 Mei 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 5 Mei 2014 dibawah Register Nomor : 62/Pdt.G/2014/PN.Gin., yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut berikut:-----

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas kurang lebih 3.000 m², yang terletak di Dusun/Banjar Lungsiakan, Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali;-----
2. Bahwa Penggugat adalah pemodal yang bermaksud melakukan investasi dalam usaha penginapan yang akan dibangun di atas tanah milik Tergugat;-----
3. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2010, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Kerjasama untuk melakukan pembangunan dan pengelolaan penginapan sebanyak 3 (tiga) paviliun di atas tanah milik Tergugat dengan menggunakan modal Penggugat (**Bukti P-1**);-----
4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Kerjasama, Penggugat berkewajiban memberikan modal kepada Tergugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara bertahap dalam 4 (empat) termin pembayaran;-----
5. Bahwa pada tanggal 28 Januari 2010, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat dengan melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana tertuang dalam Kwitansi pembayaran tertanggal 28 Januari 2012 (**Bukti P-2**);-----
6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 November 2010, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat dengan melakukan pembayaran kedua sebesar Rp.1.000.000.000; (satu milyar rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertuang dalam Kwitansi pembayaran tertanggal 15 November 2010 (**Bukti P-3**);-----

7. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2011, Penggugat telah melaksanakan pembayaran ketiga sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana tertuang dalam Kwitansi pembayaran tertanggal 10 Juni 2011 (**Bukti P-4**);-----
8. Bahwa berdasarkan Pasal 3 butir d Perjanjian Kerjasama, Penggugat akan melakukan pembayaran terakhir sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada saat seluruh pembangunan 3 paviliun penginapan telah selesai dilaksanakan yang disepakati selambat-lambatnya pada tanggal 31 Januari 2012;-----
9. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melihat adanya perkembangan yang signifikan atas pembangunan fisik 3 (tiga) paviliun penginapan tersebut, maka pada tanggal 10 Oktober 2011 Penggugat mengirimkan surat yang pada pokoknya mempertanyakan mengenai perkembangan pembangunan 3 paviliun penginapan (**Bukti P-5**), namun Tergugat menanggapi surat tersebut dengan menyampaikan bahwa pembangunan tidak dapat diselesaikan pada tanggal 31 Januari 2012, dan meminta agar penyelesaian pembangunan diundur sampai dengan bulan Juni 2012;-----
10. Bahwa menanggapi surat Tergugat tersebut, Penggugat mengirimkan Surat Tanggapan yang pada pokoknya meminta Tergugat untuk tetap menyelesaikan pembangunan 3 (tiga) paviliun penginapan sesuai dengan waktu yang disepakati yakni 31 Januari 2012 (**Bukti P-6**);-----
11. Selain berkorespondensi melalui surat, Penggugat dan Tergugat telah beberapa kali mengadakan pertemuan (**Bukti P-7**), yang pada pokoknya Penggugat meminta agar Tergugat mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari Penggugat, serta mengakhiri Perjanjian Kerjasama. Atas permintaan Penggugat tersebut, Tergugat menolaknya dengan alasan bahwa seluruh uang tersebut telah digunakan untuk pembangunan 3 (tiga) paviliun penginapan;-----
12. Bahwa senyatanya sampai dengan Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar Bali, Tergugat belum menyelesaikan seluruh kewajibannya untuk membangun 3 (tiga) paviliun

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

penginapan sebagaimana diperjanjikan dalam Pasal 3 huruf b Perjanjian Kerjasama;-----

13. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 4 Perjanjian Kerjasama dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan cidera janji atau *wanprestasi*;-----

Hal ini dipertegas dalam Pasal 6 butir 1 Perjanjian Kerjasama yang menyatakan bahwa:-----

"Salah satu pihak dinyatakan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) cukup dengan terlambatnya atau tidak sama sekali melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, oleh karenanya tidak diperlukan lagi pernyataan lalai dari pihak yang tidak lalai kepada pihak yang lalai."

14. Bahwa Pasal 8 ayat 1 butir b Perjanjian Kerjasama menyatakan:-----

"Perjanjian antara Para Pihak dinyatakan berakhir, apabila:

b. Salah satu Pihak melakukan wanprestasi;"

Sebagaimana disepakati dalam Pasal 8 ayat 1 butir b Perjanjian Kerjasama di atas, Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau *wanprestasi*, sehingga Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat harus dinyatakan berakhir;-----

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata Tergugat wajib membayar biaya, ganti rugi dan bung yang ditimbulkan dari perbuatan *wanprestasi*. Adapun Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan:-----

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang ditentukan."

Dengan demikian, sudah seharusnya Tergugat memberikan ganti rugi pengembalian dana yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat dan kerugian akibat tidak terlaksananya Perjanjian Kerjasama sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa dengan berakhirnya Perjanjian Kerjasama, maka Tergugat berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);-----

17. Bahwa akibat berlarut-larutnya permasalahan ini, mengakibatkan terhambatnya keuntungan atas investasi yang dapat diperoleh Penggugat. Selain daripada itu, tidak diselesaikannya pembangunan fisik paviliun juga menjadi beban pikiran yang tidak dapat dinilai dengan uang. Dengan demikian, cukup beralasan hukum apabila Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar kerugian Imateriil sebesar **Rp. 1.000.000.000. (satu milyar rupiah)**;-----

18. Bahwa untuk mendukung Gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan milik Tergugat seluas 3.000 m², yang terletak di Dusun Banjar Lungsiakan, Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali, dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah Utara : A. A. Anom Nesa;-----
- Sebelah Timur : sungai;-----
- Sebelah Selatan : Tjok Dugil;-----
- Sebelah Barat : A. A. Rai Pande (Jalan masuk 4 meter dari sisa tanah);-----

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama, tertanggal 14 Januari 2010 sah dan mengikat secara hukum;-----
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*);-----
4. Menyatakan Perjanjian Kerjasama, tertanggal 14 Januari 2010 antara Penggugat dengan Tergugat berakhir;-----
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);-----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); dan-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan milik Tergugat seluas 3.000 m², yang terletak di Dusun Banjar Lungsiakan, Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali, dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah Utara : A. A. Anom Nesa;-----
- Sebelah Timur : sungai;-----
- Sebelah Selatan : Tjok Dugil;-----
- Sebelah Barat : A. A. Rai Pande (Jalan masuk 4 meter dari sisa tanah); -----

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;-----

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar Bali yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);-----

----- Mengutip serta memperhatikan semua uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 16 Oktober 2014, Nomor : 62 / Pdt.G / 2014 / PN.Gin.yang amar selengkapnya sebagai berikut ; -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan perjanjian kerjasama, tertanggal 14 Januari 2010 sah dan mengikat secara hukum; -----
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) ; -----
4. Membatalkan perjanjian kerjasama, tertanggal 14 Januari 2010 antara Penggugat dengan Tergugat ;-----
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah) ; -----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 241.000,- (Dua ratus empat puluh satu ribu rupiah) ; -----

----- Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gianyar yang menyatakan pada tanggal 29 Oktober 2014 Tergugat/Pembanding melalui kuasanya, telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 16 Oktober 2014 Nomor : 62 / Pdt.G / 2014 / PN.Gin. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ; -----

----- Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa pada tanggal 7 Nopember 2014 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan saksama kepada Penggugat melalui kuasa hukumnya ; -----

----- Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding tertanggal 26 Januari 2015 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama pada tanggal 4 Pebruari 2015 kepada pihak Penggugat/Terbanding melalui kuasanya ;-----

----- Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tertanggal 9 Pebruari 2015 dan Surat Kontra Memori Banding tersebut telah diiberitahukan dengan cara seksama pada tanggal 2 Maret 2015 kepada pihak Tergugat/Pembanding ; -----

----- Membaca Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (inzage) Nomor : 62 / Pdt.G / 2014 / PN.Gin. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar ,untuk memenuhi Surat Ketua Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 24 Desember 2014, memberi kesempatan kepada pihak Penggugat/Terbanding pada tanggal 31 Desember 2014, dan kepada pihak Tergugat/Pembanding pada tanggal 6 Januari 2015; -----

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA** : -----

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

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 16 Oktober 2014 nomor : 62 / PDT. G / 2014 / PN.Gin. , dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding. Adapun alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding didalam permohonan bandingnya, dapatlah Majelis PengadilanTinggi menyimpulkan bahwa : -----

- Bahwa dari bukti surat P-3, P-4 dan T-2, T-3 sesungguhnya Penggugat/Terbandinglah yang terlebih dahulu terlambat melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat/Pembanding dengan kata lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Terbanding telah terlebih dahulu melakukan ingkar janji (wanprestasi) ; -----

- Bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding yang ingkar janji (wanprestasi) maka tidaklah adil kalau Tergugat/Pembanding dihukum untuk mengembalikan uang Penggugat/Terbanding sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);-----

----- Menimbang, bahwa dengan memperhatikan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding, yaitu alasan untuk menyatakan Penggugat/Terbanding wanprestasi adalah keliru, justru sebaliknya Tergugat/Pembanding telah wanprestasi oleh karena tidak menyelesaikan proyek pembangunan yang telah dijanjikan walaupun pembayarannya telah dilaksanakan oleh Penggugat/Terbanding, sehingga sudah sepatutnya perjanjian tersebut dinyatakan berakhir; -----

----- Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Tergugat/Pembanding didalam memori bandingnya tersebut diatas, maka dengan menggunakan dan memperhatikan kontra memori banding dari Penggugat/Terbanding serta dengan menyimak pula secara seksama pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar dalam perkara ini, Majelis Pengadilan Tinggi menilai bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar sudah mempertimbangkan dengan cermat dan teliti serta seadil-adilnya segala fakta yang terungkap dipersidangan atas keberatan-keberatan Tergugat/Pembanding dimaksud, sehingga dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding; -----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi , sehingga Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 16 Oktober 2014 Nomor : 62/Pdt.G/2014/PN.Gin. dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya putusan tersebut harus dikuatkan; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat/Pembanding tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dibebankan kepadanya; -----

----- Mengingat peraturan-peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku; -----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ; ----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 16 Oktober 2014 Nomor : 62 / PDT. G / 2014 / PN.Gin. yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Tergugat/Pembanding, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

----- Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari : Senin, tanggal 8 Juni 2015 oleh kami: H. SURYANTO, SH.M.Hum selaku Ketua Majelis dengan : SUTRISNI, SH, dan H. ALIMAKKI, SH.MH. masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 13 April 2015 Nomor : 63 / Pen.Pdt. / 2015 / PT.DPS. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari : Senin, tanggal 15 Juni 2015 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh : NI MADE SRI RIAMAWATI,SE sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

SUTRISNI, SH.

H. SURYANTO, SH.M.Hum

Ttd.

H. ALIMAKKI, SH.MH.



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

NI MADE SRI RIAMAWATI,SE

Perincian Biaya – Biaya :

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

(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Untuk salinan resmi,

Denpasar, 8 Juni 2015

Panitera / Sekretaris,

H. Joni Effendi, SH.MH.

NIP. : 19610426 198402 1 001.