



**P U T U S A N**

**Nomor : 733/Pdt.G/2014/PN.Dps.**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

**DEWI DAMAYANTI**, beralamat di Dusun/Banjar Selasi, Kelurahan Puhu, Kecamatan Payangan, Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **DONY ZULFIKAR,SH., AGUS HIDAYAT,SH., FERDINAND AGUSTA,SH.,RIZAL MHAMMAD SIDIQ,SH.** kesemuanya adalah advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor “ **DZB Advocates & Lgal Consultants** “ beralamat di Ruko Sing Asri No.15 Kampung Utan, Jln. WR.Supratman, Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa **KHUSUS**, No.91/DZB-SK/X/2014, tertanggal 6 Oktober 2014, yang selanjutnya disebut sebagai pihak :-----**PENGGUGAT** ;-----

M e l a w a n :

1. **OCO DARMOWASITO**, beralamat di Jln. Gunawarma No.9, Rt.006, Rw.003, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **LEONARDUS TOBING, SH dan SAMUWEL SITOMPUL,SH.** berdasarkan surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa **KHUSUS** tertanggal 30 Januari 2015, yang selanjutnya disebut sebagai pihak ;----- TERGUGAT ;-----

## 2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BADUNG,**

beralamat di Jln. Dewi Saraswati No.3 Seminyak Kuta, Badung, Bali

yang selanjutnya disebut sebagai pihak ;-----**TURUT**

**TERGUGAT** ;-----

- Pengadilan Negeri tersebut ;-----
- Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;-----
  - Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan kedua belah pihak berperkara ;-----  
----
  - Telah membaca dan meneliti surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat dalam persidangan ;-----

### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan gugatannya secara tertulis tanggal 10 Oktober 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 10-10-2014, dibawah Register Nomor: 733/Pdt.G/2014/PN.Dps yang maksudnya sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2011 telah dibuat dan ditandatangani sebuah Perjanjian Kerjasama oleh dan antara **PENGUGAT** dan

#### 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

**TERGUGAT** atas sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1869/ KerobokanKelod dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 1385/ KerobokanKelod/2005 seluas 200 m2 dari luas 855 m2 atas nama Doktoranda Ni Made Darmini (selanjutnya disebut “perjanjian”);

2. Bahwa kedudukan **PENGUGAT** dalam Perjanjian Kerjasama tersebut adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, sedangkan kedudukan **TERGUGAT** adalah sebagai pemegang kuasa jual atas bidang tanah tersebut diatas / sebagaimana Akta Kuasa Nomor 21 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris EVISUSANTI PANJAITAN, SH.;
3. Bahwa bidang tanah tersebut diatas merupakan sebuah kondotel yang pada saat ditandatanganinya perjanjian masih dalam proyek pembangunan dan akan diberi nama O'TERRACE ;
4. Bahwa pembelian bidang tanah tersebut di atas telah disepakati dengan harga jual beli sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu Milyar empat ratus juta Rupiah) berikut pengurusan pemecahan sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional, namun biaya tersebut diatas diluar biaya BPHTB, Akta Jual Beli, Balik nama sertifikat serta biaya notaris;
5. Bahwa pada pelaksanaannya **TERGUGAT** tidak dapat menjalankan seluruh isi perjanjian tanggal 26 Agustus 2011, sehingga dengan itikad baik dari **PENGUGAT** telah disepakati perubahan bidang dari yang semula bidang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1869 Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi

#### 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

Bali menjadi bidang yang terletak sebagaimana Sertifikat Hak milik No 3415/KelKerobokanKelod seluas 200 M2 dari 532 M2 teratas nama Doktoranda Ni Made Darmini (selanjutnya cukup disebut “obyek sengketa”) sebagaimana Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom villa yang ditandatangani oleh dan antara PENGUGAT dan TERGUGAT tertanggal 5 Juli 2012;

6. Bahwa berdasarkan butir ke 6 dalam Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa (Unit Villa tiga kamar) tanggal 5 Juli 2012 terdapat konsekuensi hukum yang harus dilaksanakan oleh **TERGUGAT** berupa : membuat Akta Jual Beli, melakukan pemecahan Sertifikat Hak milik No 3415/Kelurahan KerobokanKelod dan mengurus Izin Mendirikan Bangunan atas obyek sengketa dalam kurun waktu 90(sembilanpuluh) hari, terhitung sejak tanggal penanada tanganan Berita Acara tanggal 5 Juli 2012;
7. Bahwa upaya **PENGUGAT** untuk meminta **TERGUGAT** melaksanakan pengurusan surat berupa membuat Akta jual beli, memecah sertifikat dan membuat Izin mendirikan Bangunan tersebut mendapat penolakan dari Tergugat tanpa alasan yang jelas, bahkan terkesan sengaja melakukan pembiaran serta mempermainkan **PENGUGAT** dengan tidak memberikan akses jalan menuju objek sengketa selebar+/-3,00 M2 sebagaimana telah diperjanjikan bahwasanya akses jalan merupakan satu kesatuan dengan Kondominium dan hotel selanjutnya “**KONDUTEL**”terpadu yang dikenal dengan nama **OTERRACE**;

### 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

8. Bahwa oleh karena **TERGUGAT** nyata-nyata semakin semena-mena dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa (Unit Villa tiga kamar) tanggal 5 Juli 2012, maka **PENGGUGAT** melalui kuasa hukumnya telah melayangkan surat teguran tertanggal 15 September 2014, namun hingga gugatan ini didaftarkan tidak ada itikad baik ;
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terdapat fakta hukum yang tak terbantahkan bahwasanya **PENGGUGAT** telah menerima uang pembayaran sebesar Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta Rupiah), namun **TERGUGAT** tidak menjalankan pengalihan berupa melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli, memecah Sertifikat No. 3415/ Kerobokan Kelod seluas 200m dari luas 532 m<sup>2</sup> serta tidak melaksanakan pembuatan Izin Mendirikan Bangunan menyebabkan kerugian yang sangat besar bagi **PENGGUGAT**;

**Bahwa dengan demikian jelaslah, tindakan Para Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), karena sesuai dengan putusan Hoq Raad pada tanggal 31 Januari 1919 dalam “Undenbaum-Cohen Arrest “yongdianut di dalam hukum positif Indonesia dan perbuatan Para Tergugat sangat merugikan Penggugat yang merupakan seorang pembeli ya bertitikad baik;**

10. Maka pada saat ini **PENGGUGAT** telah dengan tegas mewajibkan **TERGUGAT** untuk dengan segera dan seketika melaksanakan kewajibannya berupa: menjalankan pengalihan berupa melaksanakan

#### 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

pembuatan Akta Jual Beli, memecah Sertifikat No. 3415/KerobokanKelod seluas 200m dari luas 532 m2 serta tidak melaksanakan pembuatan Izin Mendirikan Bangunan;

Bahwa perbuatan Ingkar Janji wanprestasi **TERGUGAT** jelas telah pula menimbulkan kerugian serta berpotensi menimbulkan kerugian yang jauh lebih besar lagi nantinya bagi **PENGUGAT** dan kerugian tersebut **ada hubungan kausalitas** dengan Perbuatan **TERGUGAT**. Adapun kerugian materiil yang dialami oleh **PENGUGAT** berupa mengalami kesulitan untuk menjual objek sengketa dikarenakan kelengkapan legalitas atas objek sengketa tersebut sampai saat ini belum diselesaikan **TERGUGAT**, dan hanya janji-janji saja yang diperoleh **PENGUGAT**, untuk dapat diketahui bahwanya objek sengketa pernah mendapatkan penawaran dari calon pembeli untuk membeli objek dengan nilai sebesar **Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus ribu Rupiah)**, namun gagal dikarenakan legalitas belum diselesaikan **TERGUGAT** dan hingga gugatan ini didaftarkan, hal tersebut merupakan akibat dari semua perbuatan **TERGUGAT**, adapun nilai kerugian **PENGUGAT** adalah sebesar **Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus ribu Rupiah)** selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah perkara ini diputuskan oleh pengadilan tingkat pertama dan untuk selanjutnya dibuatkan akta jual beli, pemecahan sertifikat No. 3415/KerobokanKelod dan pembuatan Izin Mendirikan Bangunan atas obyek sengketa. Adapun untuk melindungi jaminan pembayaran tersebut, sangat beralasan jika **TERGUGAT** dibebankan dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya terhitung sejak dikabulkannya gugatan aquo- ;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



11. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 5 Perjanjian Kerjasama tentang “DE**

**NDA”**, yang mana perjanjian tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Berita Acara Serah Terima *Unit Three Bedroom Villa*, dijelaskan bahwa atas keterlambatan Penyerahan objek sengketa akan dikenakan denda sebesar 8 % (delapan persen)/tahun dari nilai harga villa. Adapun berdasarkan **Pasal 4 Perjanjian Kerjasama tentang “Jangka Waktu Pembangunan”**, serah terima fisik dilakukan selambat-lambatnya 8 (delapan bulan sejak perjanjian ini ditandatangani yaitu pada tanggal 22 April 2012, sementara serah terima fisik baru dilakukan pada tanggal 05 Juli 2012, sementara serah terima legalitas, sampai dengan gugatan ini disampaikan **TERGUGAT** belum juga memenuhinya.

Perlu diketahui bahwa yang dimaksud dengan penyerahan obyek sengketa adalah penyerahan secara fisik maupun secara legalitas yaitu akta jual beli, pemecahan sertifikat No. 3415/KerobokanKelod dan pembuatan Izin Mendirikan Bangunan, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (4) Perjanjian tentang Lingkup Perjanjian yang menyebutkan “Akta Jual Beli dan Pemecahan Sertifikat akan dilaksanakan pada saat serah terima obyek sengketa” atau paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak serah terima dilaksanakan, hal ini berdasarkan pada butir 6 Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa (Unit Villa tiga kamar) tanggal 5 Juli 2012.

Oleh karena itu, maka perhitungan denda atas tidak dilaksanakannya penyerahan obyek sengketa dimulai sejak tanggal 21 Juli 2012 sampai dengan gugatan ini disampaikan yaitu 10 Oktober 2014 atau kurang lebihnya adalah 2 (dua) tahun dan jumlah denda yang dikenakan dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajib dibayar oleh **TERGUGAT** adalah sebesar Rp224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah), dengan rincian perhitungan sebagai berikut :

$8\% \times \text{Rp}1.400.000.000,- = \text{Rp}12.000.000,- \times 2 \text{ Tahun} = \text{Rp}224.000.000,-$

Denda Nilai Jual lamanya jatuh tempo ;

12. Bahwa oleh karena gugatan aquo- didasarkan pada bukti-bukti otentik serta berkesesuaian dengan ketentuan SEMA RI No. 3 tahun 2000, maka PENGUGAT mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo, dengan berdasarkan ketentuan pasal 180 HIR, berkenan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaarBijVoorraad) meskipun ada upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa ;

13. Bahwa agar gugatan aquo- tidak menjadi illusioner maka **PENGUGAT** mohon kiranya agar Ketua Majelis Hakim cq Majelis Hakim yang memeriksakan memutus perkara aquo meletakkan sita jaminan terhadap tanah yang terletak diKerobokan Kelod, Kabupaten Badung, Kecamatan KutaUtara, Bali sebagaimana Sertifikat Hak milik No 3415/ KelKerobokanKelod seluas 532 M2 teratas nama Doktoranda Ni Made Darmini ;

## DALAM PROVISI

1. Bahwa guna mencegah **TERGUGAT** dan/atau pihak ketiga lainnya yang mendapatkan hak dari **TERGUGAT** melakukan kegiatan pembangunan dan/atau aktifitas lainnya yang berkelanjutan di atas tanah yang merupakan obyek sengketa, yang dikhawatirkan kelak terjadi kesulitan meyakinkan eksekusi dari **PENGUGAT** atas bangunan-bangunan di atas





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa, maka adalah sangat mendesak apabila Majelis Hakim berkenan untuk ;

- a. Memerintahkan **TERGUGAT** dan/atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari mereka tersebut, untuk menghentikan segala bentuk aktivitas serta segala bentuk perbuatan hukum di atas obyek sengketa termasuk namun tidak terbatas pada pendirian bangunan dan atau tindakan apapun yang pada pokoknya akan dan dapat merubah bentuk asalnya serta tidak melakukan aktivitas dan perbuatan hukum apapun di atas dan terhadap tanah obyek sengketa;
- b. Menghukum **TERGUGAT** dan/atau pihak-pihak lainnya yang mendapatkan hak dari mereka untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan provisi;

Berdasarkan alasan-alasan yuridis, fakta-fakta serta kenyataan dan alat-alat bukti yang tidak lagi terbantahkan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo- berkenan untuk memutus perkara aquo dengan putusan sebagai berikut;

## **DALAM PROVISI:**

1. Memerintahkan **TERGGUGAT** dan/atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari mereka tersebut, untuk menghentikan segala bentuk aktivitas serta segala bentuk perbuatan hukum di atas obyek sengketa, termasuk namun tidak terbatas pada pendirian bangunan dan atau tindakan apapun yang pada pokoknya akan atau dapat merubah bentuk

### 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

asal dari obyek sengketa serta tidak melakukan aktivitas dan perbuatan hukum apapun di atas dan terhadap obyek sengketa aquo;

2. Menghukum **TERGUGAT** dan/atau pihak-pihak lainnya yang mendapatkan hak darimerekauntukmembayaruangpaksa(dwangsom)masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan provisi;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Dan Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT** Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan Secara Hukum Perjanjian Kerjasama tanggal 26 Agustus 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antar **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** Sah dan Mengikat Bagi Para Pihak Yang Membuatnya;
4. Menyatakan secara Hukum Berita Acara serah terima unit Three Bedroom Villa (Unit Villa tiga kamar) tanggal 5 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** Sah dan Mengikat Bagi Para Pihak Yang Membuatnya;
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk secara sertamertamembuat dan menandatangani Akta Jual Beli, melakukan pemecahan sertifikat dan membuat Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa selambat-lambatnya 7 (Tujuh) Hari Setelah Perkara Ini Diputuskan Oleh Pengadilan Tingkat Pertama;

### 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)



6. Meyatakan **PENGGUGAT** memiliki kuasa untuk Secara Serta Merta melakukan proses Pengalihan Jual Beliberupa penanda tangan Akta Jual Beli pada Notaris setempat, penerbitan pemecahan Sertifikat Hak Milik No 3415/KelKerobokanKelod teratas nama Doktoranda Ni Made Darminiseluas 200 M2 dari luas induk 532 M2 dan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa apabila dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari setelah dibacakan putusan padatingkatPengadilanNegeri**TERGUGAT**tidakmelakukanproses pembuatan dan penanda tanganan Akta Jual Beli, melakukan pemecahan sertifikat dan membuat Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa;
7. Menyatakan **PENGGUGAT** Berkuasa Untuk Bertindak Selaku Penjual Sekaligus Selaku Pembeli dalam pembuatan dan penanda tanganan Akta Jual Beli, Proses penerbitan Sertifikat pecahan seLuas 200 M2 dari Sertifikat Hak Milik No3415/Kel. Kerobokan Kelod teratas nama Doktoranda Ni Made Darminiseluas 532 M2 dan menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa Apabila dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari setelah dibacakan putusan padatingkatPengadilanNegeri**TERGUGAT**tidakmelakukanproses pembuatan dan penanda tanganan Akta Jual Beli, melakukan pemecahan sertifikat dan membuat Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum **TERGUGAT** untuk secara serta merta membuat dan memberikan akses jalan menuju objek sengketa sebesar 3 M2 dari pintu masuk **O'TERRACE** sampai dengan objek sengketa;
  9. Menghukum Turut Tergugat Untuk Tunduk Dan Patuh Pada Putusan a-quo;
  10. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar denda 8 % (delapan persen/tahun atas keterlambatan Penyerahan objek sengketa atau sebesar Rp. 224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) Setelah Perkara Ini Diputuskan Oleh Pengadilan Tingkat Pertama;
  11. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materii sebesar **Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah)** selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah perkara ini diputuskan oleh pengadilan tingkat pertama. Adapun untuk melindungi jaminan pembayaran tersebut, sangat beralasan jika **TERGUGAT** dibebankan dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya terhitung sejak dikabulkannya gugatan aquo-;
  12. Menyatakan Sah Dan Berharga Sita Jaminan (Concervatoir Beslaag);
  13. Menyatakan Putusan Dalam Perkara Ini Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Meskipun Ada Upaya Hukum Biasa Maupun Upaya Hukum Luar Biasa;
  14. Menghukum **TERGUGAT** Untuk Membayar Biaya Perkara Yang Timbul;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo ef bono).

### 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, pada hari-hari persidangan yang telah ditetapkan :-----

- Untuk pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya dipersidangan ;---
- Untuk pihak Tergugat, datang menghadap Kuasanya dipersidangan ;----
- Untuk Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan ;-----

-----

Menimbang bahwa, dipersidangan Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian kepada kedua belah pihak melalui Hakim Mediator I WAYAN SUKANILA,SH.,MH. akan tetapi tidak berhasil, sesuai dengan laporan Hasil Mediasi tertanggal 30-3-2015 ;-----

Menimbang bahwa, oleh karena perdamaian tidak berhasil, makapemeriksaan perkara dilanjutkan, dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, tidak tidak ada perbaikan maupun perubahan lagi ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 6 April 2015, yang isinya sebagai berikut :-----

***Berkorban Demi Hubungan Baik, 1 Unit Condotel +/-100 m2 (strata, title) berubah Menjadi Villa 200m2 dikawasan elit Seminyak (SHM)***

Bahwa Klien kami adalah seorang Pengembang kawasan yang masih memulai usahanya, dan telah mengenal Ibu Dewi Damayanti sejak 8



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan) tahun yang lalu, tepatnya tahun 2008. Ibu Dewi Damayanti adalah Pembeli 2 (dua) unit Condotel, yang masing-masing untuk dan atas nama:

1. Tn. Abraham Kamang Tulung (Pembeli 1 unit condotel)
2. Dewi Damayanti (Pembeli 1 unit condotel)

Demi persahabatan dan pengenalan yang relative sudah cukup lama ini, Klien kami senantiasa bersikap santun dan memberikan yang terbaik bagi Ibu Dewi Damayanti.

Sejak awal, Klien kami menawarkan penjualan CONDOTEL, bukan rumah dan bukan villa, melainkan CONDOTTEL yaitu Condominium-Hotel yang kepemilikannya secara bersama-sama, oleh Pemilik-Pemilik Unit dari suatu Condotel.

Pada awal penawaran, Klien kami hanya menawarkan unit condotel seluas kurang dari 100 m2, namun dikarenakan Klien kami pernah melakukan wanprestasi, yakni unit condotel yang kami tawarkan itu tak pernah kunjung selesai, maka dengan ikhlas, Klien kami memberikan kompensasi ganti rugi atas keterlambatan penyerahan unit condotel dimaksud.

Tidak tanggung-tanggung, Klien kami memberikan kompensasi 2 (dua) kalilipat luasan tanah, sehingga Ibu Dewi Damayanti (Penggugat) mendapatkan luasan tanah seluas 200 m2 dari yang sebelumnya direncanakan hanya mendapatkan unit condominium-hotel seluas kurang dari 100 m2.

Dan kondisi tanah yang diberikan sebagai kompensasi itu adalah tanah berikut bangunan Villa, sehingga sertifikat yang akan diterbitkan bukanlah sertifikat strata title seperti umumnya sertifikat condominium/rumah susun melainkan sertifikat hak milik atas sebidang tanah!

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian sikap Klien kami, Majelis Hakim yang Mulia, bahwa demi menjaga dan mempertahankan hubungan baik yang telah terbina, Klien kami tak segan-segan memberikan kompensasi, dalam bentuk tanah dan berikut bangunan villa di atasnya, yang diyakininya cukup untuk menebus kesalahannya karena tidak tepat waktu menyerahkan unit condominium-hotel yang awalnya diperjanjikan sebagai obyek jual-beli.

## **Klien Kami Digugat Atas Perbuatan Yang Tidak Dilakukannya**

Dan saat ini, Klien kami digugat karena tidak memberikan surat-surat tanah (sertifikat villa dimaksud), padahal Klien kami sudah berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional Badung (BPN) yang menurut informasi dari Karyawan Klien kami yang lainnya, sertifikat dimaksud sudah akan segera terbit namun karena Perkara ini didaftarkan pada January 2015, maka prosesi penerbitan sertifikat dimaksud menjadi terhambat dan menunggu keputusan lebih lanjut dari Majelis Hakim yang mulia.

Klien kami sungguh sangat tidak berdaya untuk bisa menerbitkan Sertifikat yang diminta oleh Penggugat, karena kewenangan penerbitan Sertifikat Tanah di Republik Indonesia ini merupakan kewenangan BPN dan bukan kewenangan Klien kami.

Bilamana Penggugat merasa kecewa dengan prodak yang dijual oleh Klien kami, tentunya Penggugat dapat mengembalikan prodaknya kepada kami dan membatalkan perjanjian pengikatan jual-beli bilamana Penggugat selaku Pembeli tidak puas dengan prodak dan pelayanan kami.

Demikian sedikit pengantar dari kami, Majelis Hakim Yang Mulia, dan selanjutnya di bawah ini adalah jawaban kami atas gugatan Penggugat:

## **I. DALAM EKSEPSI**

### *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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## 1. KOMPETENSI RELATIF<sup>1</sup>

Adapun dasar dan alasan hukum Tergugat mengacu kepada fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa Tenggugat tidak berdomosili di Denpasar, Bali, melainkan di Jakarta.
- b. Bahwa Gugatan yang di daftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Denpasar, Bali, sangatlah keliru, dikarenakan Penggugat mengetahui dengan jelas alamat Tergugat yang berdomisili di Jakarta Selatan;

## 2. GUGATAN PRURIUM OTIS CONSORTIUM

Bahwa Gugatan Penggugat adalah GUGATAN PRURIUM LITIS CONSORTIUM, karena Para Pihak yang ditarik sebagai Para Tergugat tidak lengkap. Disebabkan ada pihak lain seperti Notaris I Made Widiada, yang tidak dimasukkan dalam gugatan ini, Hal ini dikarenakan Surat-Surat Perjanjian Yang dibuat adalah surat yang dibuat dihadapan Notaris beserta pengurusan balik nama Sertifikat dan pemecahan sertifikat.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA No. 201.K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976: "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak di ikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa dengan berdasarkan segala dalil sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka sehubungan dengan eksepsi kami tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan

<sup>1</sup> Pasal 118 H.I.R

- a. pengadilan yang berwenang adalah ditnana Tergugat bertempat tinggal (*Actor sequitor font m rei*;



putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

## II. DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat serta dalil yang telah kami sampaikan dalam eksepsi, mohon kiranya dijadikan pertimbangan pula dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat Menolak Dalil Penggugat Pada Point 5, 6, 7, 8 halaman 2, dan point 9 pada halaman 3, dikarenakan dari awal, perjanjian Nomor 55 dan Perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat. Tergugat hanya ikut membantu mengusahakan pemecahan sertifikat agar lebih cepat, yakni dengan mengajukan permohonan dan menyerahkan dokumen-dokumen pendukung lainnya yang membuktikan tanah dimaksud adalah tanah yang sah dimiliki oleh Tergugat. Tetapi ada hal lain diluar kekuasaan Tergugat karena proses dari permohonan penerbitan sertifikat yang secara garis besar adalah berawal dari melakukan balik nama kepada nama Tergugat, lalu dilakukan pemecahan sertifikat, dan selanjutnya dibuatkan Akta jual beli dari sertifikat-sertifikat yang sudah dipecah-pecah itu;
3. Penggugat menyerahkan dan mempercayai kepengurusan di Badan Pertanahan Nasional di Bali dengan Notaris I Made Januarto, hal mana notaris tersebut, belakangan diketahui tidak bekerja secara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maksimal karena sakit, yang berakibat pada keterlambatan dalam proses penerbitan sertifikat secara keseluruhan, namun perlu ditegaskan bahwa kewenangan untuk menerbitkan Sertifikat dimaksud sungguh-sungguh merupakan kewenangan Negara yang diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses yang memakan waktu lama itu adanya di Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) sebagai lembaga Negara yang menyelesaikan Pemecahan Sertifikat dan Penerbitan Sertifikat;

4. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Wanprestasi seperti dalil dalil tergugat, dikarenakan secara fisik, tanah status aquo dikuasai oleh Penggugat. Dan Tergugat sedang mengusahakan Proses Pemecahan Sertifikat seperti Perjanjian tetapi sekali lagi kami menyampaikan bahwa sertifikat dimaksud sedang dalam proses penerbitan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dimana hal itu tidak bisa dipaksakan oleh Tergugat karena menjadi kewenangan Instansi dari BPN.
5. Bahwa Penggugat harus membuktikan dalil kerugian pada Point 10 dan 11:

**Yurisprudensi Mahkamah Agung No.598/Sip/1971 tanggal 18**

**Desember 1971:**

“Penggugat mengajukan Gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. **Karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan**

#### 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)



*pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat  
Tersebut”.*

6. Bahwa Sita Jaminan yang diminta Penggugat karena alasan pada Point 13 haruslah ditolak dikarenakan syarat dikabulkannya sita jaminan harus mengacu pada pasal 227 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conscrvoir Beslag*), yaitu Gugatan harus berdasar dan harus ada sangkaan yang beralasan bahwa seorang debitur mengalihkan harta kekayaannya.

#### DALAM REKONVENSI

Bahwa Tergugat mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Pihak Penggugat mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi:

Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi ini, Adapun dasar alasan hukum Penggugat Rekonvensi mengajukan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah selaku Kuasa secara sah untuk dan atas nama serta mewakili Nyonya Dokteranda Ni Made Darmini berdasarkan Akta Kuasa Nomor 21 (dua puluh satu) yang bertalian dengan Akta Perjanjian Nomor 20 (dua puluh), masing-masing tertanggal 11-07-2008 (sebelas bulan Juli tahun dua ribu delapan) yang dibuat dihadapan Notaris EVISUSANTI PANJAITAN,SH, Notaris dikabupaten Badung.
2. Bahwa pada hari Jumat tanggal 11-07-2008 (Sebelas Juli Dua ribu delapan) telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (selanjutnya disebut “PPJB”) atas sebidang tanah, sebagai wujud dari pemberian kompensasi atas keterlambatan



penyerahan unit, antara Penggugat Rekonvensi yang mewakili Nyonya Dokteranda Ni Made Darmini selaku Pemilik tanah dengan Nyonya Dewi Dawayanti (Tergugat Rekonvensi) selaku Pembeli 2(dua) unit Condotel dengan PPJB Nomor 55 dengan objek tanah seluas 100 m2/unit (dua ratus meter persegi), setempat dikenal dengan kavling nomor 1, dari sebidang tanah hak milik nomor 1869/kelurahan kerobokan kelod, yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam surat ukur tanggal 30-11-2006, nomor 1385/Kerobokan kelod/2005, luas: 855 m2 (delapan ratus limapuluh lima meter persegi) tercatat atas nama Dokteranda Ni Made Darmini yang dibuat dihadapan Notaris I MADE WIDIADA, SH, Notaris di Denpasar.

3. Bahwa Telah terjadi perjanjian tukar objek Tanah yang di beli Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga Objek Tanah yang dahulu diperjanjikan sesuai PPJB Nomor 55 berubah objek tanahnya,

Perjanjian No. 55 – 2008		Perjanjian Kerja Sama - 2011	
Obyek :	Condotel	Obyek	Villa
Luasan :	+/- 100 m2 x 2 orang	Luasan	200 m2 x 1 orang
Sertifikat :	Strata Title	Sertifikat :	SHM (Hak Milik)

4. Bahwa lokasi obyek Villa yang telah diserahkan kepada Tergugat Rekonvensi (Ibu Dewi Damayanti) berada di atas bidang tanah yang sama dengan tanah milik Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi, namun saat ini masing-masing telah bertemu di muka persidangan sehingga masing-masing dikhawatirkan akan sulit untuk menjadi tetangga yang baik;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi senantiasa bersikap baik dan santun,

dan bilamana bersalah segera memberikan kompensasi, namun tampaknya Penggugat Rekonvensi merasakan adanya unsur kesengajaan untuk menekan Penggugat Rekonvensi agar mau memberikan kompensasi lainnya, karena selama ini hubungan diantara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sangat baik dan bisa diselesaikan secara musyawarah namun entah bagaimana tiba-tiba, yang secara verbal telah disepakati bersama untuk diupayakan solusinya dengan musyawarah dan kekeluargaan (**gentleman agreement**) namun saat ini, masing-masing Pihak sudah berada di muka Pengadilan ;

6. Dengan situasi dan kondisi Tergugat Rekonvensi yang senantiasa tidak pernah merasa puas dengan pelayanan Penggugat Rekonvensi, melalui ini Tim Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi meminta maaf bilamana selama ini pelayanan Penggugat Rekonvensi tidak dapat memuaskan Tergugat Rekonvensi, karena memang Penggugat Rekonvensi bukanlah alat pemuas;
7. Dengan kekhawatiran akan menjadi tetangga yang sebentar-sebentar dilakukan gugat menggugat sedangkan Penggugat

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rekonvensi tidak memiliki kemampuan yang cukup untuk melayani gugatan Penggugat Rekonvensi, maka menjadi pilihan terbaik bagi Penggugat Rekonvensi untuk memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk membatalkan Perjanjian Perikatan Jual-Beli, baik yang dibuat pada tahun 2008 dan juga yang dibuat pada tahun 2011;
8. Dengan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, dengan ini Penggugat Rekonvensi akan mengembalikan sejumlah uang yang pernah diterima, yakni sebesar Rp 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) ;
9. Bahwa dengan digunakannya Villa yang dibangun oleh Penggugat Rekonvensi, baiklah diperhitungkan secara baik mengenai biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan penggunaan/pemanfaatan Villa tersebut;
10. Bahwa dikarenakan telah terjadi perjanjian baru di antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang merubah Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan PPJB Nomor 55 yang dibuat di hadapan Notaris Ni Made Widiadea, SH, Notaris di Denpasar, sehingga PPJB Nomor 55 sudah tidak dapat lagi dijadikan dasar untuk mengikat objek Tanah dengan tanah milik;
11. Bahwa sehubungan tidak dituangkannya dalam perjanjian baru mengenai pembatalan perjanjian dengan PPJB Nomor 55 yang dibuat dihadapan Notaris NI Made Widiada, SH Notaris

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar, maka Penggugat Rekonvensi meminta Majelis Hakim membatalkan PPJB Nomor 55 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Widiada, SH, Notaris Denpasar.

Berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1266 pada Alenia 1:

*Syarat batal dianggap sdalu dicantumkan dalam pa-sctujuan yang timbal balik, andaikata salah satupihak tidak mcmcnuhi kcwajibannya. Dalam hal danikian pcrsctujuan tidak batal dcmi hukum, tctapi pembatalan harus dimintakan kcpada Pcngadilan.*

Maka berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil baik dalam eksepsi, Konvensi maupun Rekonvensi. Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi, dengan ini motion kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar,Bali, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya.

## **DALAM KONVENSI**

1. Menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat.

## **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PPJB Nomor 55 pada tanggal 11-07-2008 dan Perjanjian Kerja Sama tertanggal 26 Agustus 2011, BATAL berdasarkan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II untuk membayar biaya perkara.

### 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

Atau apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 23 April 2015, yang isinya sebagaimana lengkap tertera dalam berita acara persidangan ini dan begitu pula Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 30 April 2015, yang isinya sebagaimana lengkap tertera dalam berita acara persidangan ini ;-----

Menimbang bahwa, dalam rangka membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat mengajukan alat bukti dipersidangan, terdiri dari :-----

1. Foto copy Perjanjian Kerjasama antara Oco Darmowasito dan Dewi Damayanti tertanggal 26 Agustus 2011, tanda bukti PK/TR-1 ;-----
2. Foto copy Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa ( unit Villa Tiga Kamar ) tertanggal 05 Juli 2012, tanda PK/TR-2 ;-----
3. Foto copy Surat Somasi N.90/S/DZB-A/IX/2014, tanda PK/TR-3 ;-----
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.3415/Kelurahan Kerobokan Kelod, seluas 532 M2 atas nama Doktoranda Ni Mad Darmini, tanda PK/TR-4 ;  
Surat-surat bukti bertanda PK/TR.1 s/d PK/TR.4 tersebut diatas setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, dan telah diberi materai cukup, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan dalam perkara ini ia mengajukan 2 ( dua ) orang saksi, yang masing-masing dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

### 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

## Saksi-1 : NI WAYAN RUNUNG RUMIANI :

- Bahwa saksi kenal dengan Damayanti sejak Th.2001 s/d sekarang dan ada hubungan kerja dengan beliau dari Th tersebut diatas sampai dengan  
sekarang ;-----
- Bahwa saat itu Ibu Dewi Damayanti sebagai Direktur dan saksi sebagai  
GM.nya ;-----  
--
- Bahwa Ibu Dewi Damayanti beli villa pada Th.2008 dan saat itu beliau masih sebagai Direktur dan ia membelinya secara pribadi ;-----
- Bahwa saat ituy Ibu Dewi Damayanti bilang sama saksi secara lisan dan saksi disuruh menyelesaikan pembeliannya tersebut dengan perjanjian Notaris antara Ibu Dewi Damayanti dengan Oco ;-----
- Bahwa Notaris yang membuat perjanjian tersebut adalah Notaris Widiada di Jln.Ahmad Yani dan saat itu yang hadir Ibu Dewi Damayanti dan Oco, namun saat itu saksi tidak sebagai saksi dalam perjanjian  
tersebut ;-----  
--
- Bahwa luasnya 200 M2, Ibu Dewi Damayanti beli sama Abraham Tulung ;-----  
--

### 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

- Bahwa Ibu Dewi Damayanti bayar Rp.1.4 Milyard dan Ibu Dewi menyampaikan hal tersebut secara lisan ;-----
- Bahwa sekarang villa tersebut tidak dibangun, namun Ibu Dewi Damayanti dikasi villa yang ada dibelakangnya ;-----
- Bahwa benar tanah villa memanjang ke belakang ;-----
- Bahwa Ibu Dewi Damayanti belinya sama Abraham, namun masalah Abraham, saksi tidak tahu kelanjutannya ;-----
- Bahwa tersebut sekarang sah atas nama Ibu Dewi Damayanti ;-----
- Bahwa saksi kerjasama dengan Ibu Dewi Damayanti ;-----
- Bahwa saksi ikut ke Notaris dan saat itu saksi melihat Akta Jual Beli, namun dalam akta tersebut para pihak antara siapa, saksi tidak memperhatikannya ;-----
- 
- Bahwa katanya ada perjanjian di Polsek antara Oco dengan Ibu Dewi, namun isinya saksi tidak tahu dan saksi tidak ikut ke Polsek ;-----
- Bahwa ada perjanjian antara Oco dengan Ibu Dewi yang isinya Oco menyediakan Ibu Dewi dibelakang dan sekarang sudah dikuasai



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

oleh

Ibu

Dewi ;-----

**Saksi-2 : I KETUT SUNARTAWA :**

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Dewi Damayanti sejak Th.2011 ;-----
- Bahwa hubungan Ibu Dewi dengan Oco, saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa Oco saksi tahu ;-----
- Bahwa Ibu Dewi Damayanti beli rumah saksi tahu dan saat itu saksi disuruh menjaga rumah tersebut ;-----
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan perjanjian tentang jual beli rumah, namun saksi tidak sempat membacanya ;-----
- Bahwa saksi tinggal dirumah tersebut, ada orang parkir dilarang, bahwan Oco dan Ibu Dewi sama-sama bilang parkir tersebut sama-sama miliknya dan saksi 6 ( enam ) bulan yang lalu masih jaga rumah tersebut ;-----  
--
- Bahwa dulunya tamu saksi pernah masuk Jalan Ibu Dewi, namun sekarang tidak bisa, jika parkir didepan bisa hanya denga satu mobil saja ;-----  
--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksim kenal dan tahu Ibu Nunung dan Ibu Nunung digaji oleh

Ibu

Dewi

Damayanti ;-----

- Bahwa rumah tersebut dulunya ditempati Ibu Dewi, namun sekarang anaknya yang menempatinnya ;-----

- Bahwa masalah menyerahkan villa tersebut, saksi tidak tahu menahu ;--

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkannya, namun Kuasa Tergugat akan menanggapi nya lewat kesimpulan nanti ;-----

Menimbang bahwa, dalam rangka membuktikan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat mengajukan alat bukti dipersidangan, terdiri dari :-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.3415/Kelurahan Kerobokan Kelod, surat ukur tanggal 18-05-2009, No.3050/Kerobokan kelod/2009, luas 531 M2, NIB. 22.03.08.05.03841, atas nama OCO DARMOWASITO, tanda T-1 ;-----
- 2.Foto copy Perjanjian Kerjasama antara Oco Darmowasito dan Dewi Damayanti tertanggal 26 Agustus 2011, tanda bukti T-2 ;-----
- 3.Foto copy Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa ( unit Villa Tiga Kamar ) antara Tn. Oco Darmowasito sebagai pihak Pertama dengan Ny. Dewi Damayanti sebagai pihak Kedua, tertanggal 05 Juli 2012, tanda T-3 ;-----

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy daftar inventaris barang isi villa Ibu Damayanti, tertanggal 22 Juni 2012, yang menyertai Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa ( unit Villa Tiga Kamar, tanda T-4 ;-----
5. Foto copy rincian kerja tambah villa Ibu Dewi Damayanti, yang dibuat oleh I Gusti Darma Putra, tanda T-5 ;-----
6. Foto copy Tanda Terimka dokumen Nomr berkas Permohonan 50037/2014 dari Kantor Pwertanahan Kabupaten Badung , Pmhon Oco Darmowasito, kegiatan Pemecahan Bidang Hak Milik 22.03.08.05.1.03415 tertanggal 12 Nopember 2014, tanda T-6 ;-----

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai terkecuali bukti T-1 aslinya ada pada Badan Pertanahan Kab. Badung dan telah diberi materai cukup ;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat selain bukti surat tersebut ia juga mengajukan 2( dua ) orang saksi dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa tergugat telah mengajukan saksi dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut :-----

## **Saksi-1 : SUDARMANTO ;**

- Bahwa saksi kenal dengan Oco dan Ibu Dewi Damayanti, namun tidak ada hubungan keluarga dengan mereka ;-----
- Bahwa saksi tahu tentang perjanjian pembuatan villa karena saksim yang mengerjakan villa tersebut dari Nol s/d selesai ;-----
- Bahwa saksi disuruh kerja sama Oco dari Th.2010 s/d Th.2012 dari bangun villa satu unit terdiri dari 4 kamar dan saksi serahkan ke

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anaknya Ibu Dewi Damayanti yang bernama Budi

Purnomo ;-----

- Bahwa Oco menyuruh saksi untuk mewakilinya untuk menyerahkan ke Budi Purnomo di villa tersebut, yang hadir saat itu Pengacara Ibu Dewi, yang diserahkan saat itu kunci dan peralatan lainnya, namun pembayarannya, saksi tidak tahu ;-----

- Bahwa bukti T-3 dalam perkara ini dibenarkan oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan saksi Tergugat ;-----

- Bahwa benar saat itu sudah pernah diajukan pemecahan atas tanah tersebut ;-----  
--

- Bahwa Pak Abraham saksi kenal dan pernah bertemu dengan beliau ;

- Bahwa isi serah terima villa tersebut saksi tahu, yang isinya antara lain telah diserahkan tanah dan bangunan ;-----

- Bahwa masalah sertifikat saksi tidak tahu ;-----

## Saksi-2 : I WAYAN GANTARA ;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para pihak, baik Penggugat maupun Tergugat ;-----  
--

- Bahwa saksi bekerja di Notaris Widiada dim Jln. Ahm,ad Yani Denpasar sebagai staf ;-----

### 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

- Bahwa pernah ada permohonan 2 (dua) bidang tanah, dimana pemohonnya atas nama Dra. Ni Made Darmini, setelah saksi bawa ke Badan Pertanahan, ternyata ada pemblokiran ;-----

- Bahwa saat itu saksi tidak menanyakan, siapa yang memblokirnya ;-----

- Bahwa selanjutnya berkas saksi bawa kembali dan saksi lapor sama Pak Notaris tempat saksi bekerja ;-----

- Bahwa penggabungannya terjadi Th.2013 akhir, namun saksi tidak tahu ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat membenarkan, namun Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat maupun Tergugat sudah tidak ada sesuatu lagi yang akan diajukan terkecuali hanya mohon putusan ;

Menimbang bahwa, untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala peristiwa yang terjadi dan selama dipersidangan sebagaimana yang secara lengkap termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tak terpisahkan telah dianggap masuk dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini ;-----

## TENTANG HUKUM

**DALAM KONPENSI**

**DALAM PROVISI**

### 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 gugatannya, penggugat mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut :

- Memerintahkan **TERGGUGAT** dan/atau pihak-pihak lainnya yang mendapat hak dari mereka tersebut, untuk menghentikan segala bentuk aktivitas serta segala bentuk perbuatan hukum di atas obyek sengketa, termasuk namun tidak terbatas pada pendirian bangunan dan atau tindakan apapun yang pada pokoknya akan atau dapat merubah bentuk asal dari obyek sengketa serta tidak melakukan aktivitas dan perbuatan hukum apapun di atas dan terhadap obyek sengketa aquo;
- Menghukum **TERGUGAT** dan/atau pihak-pihak lainnya yang mendapatkan hak dari mereka untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan provisi;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari pihak penggugat tersebut, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak relevan dan atau tidak berhubungan langsung dengan materi pokok perkara yang diajukannya. Oleh karena itu, pada hemat majelis tuntutan provisi dari pihak penggugat dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak.

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya, pihak tergugat telah mengemukakan point-point eksepsi sebagai berikut :

### 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)



## 1. KOMPETENSI RELATIF

Adapun dasar dan alasan hukum Tergugat mengacu kepada fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa Tenggugat tidak berdomisili di Denpasar, Bali, melainkan di Jakarta.
- b. Bahwa Gugatan yang di daftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Denpasar, Bali, sangatlah keliru, dikarenakan Penggugat mengetahui dengan jelas alamat Tergugat yang berdomisili di Jakarta Selatan;

## 1. GUGATAN PRURIUM LITIS CONSORTIUM

Bahwa Gugatan Penggugat adalah GUGATAN PRURIUM LITIS CONSORTIUM, karena Para Pihak yang ditarik sebagai Para Tergugat tidak lengkap. Disebabkan ada pihak lain seperti Notaris I Made Widiada, yang tidak dimasukkan dalam gugatan ini, Hal ini dikarenakan Surat-Surat Perjanjian Yang dibuat adalah surat yang dibuat dihadapan Notaris beserta pengurusan balik nama Sertifikat dan pemecahan sertifikat.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA No. 201.K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976: "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak di ikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat point I diatas, majelis berpendapat bahwa oleh karena pihak tergugat tidak membantah bahkan justru mengakui adanya perjanjian yang dibuat antara penggugat dan tergugat tertanggal 26 Agustus 2011, dimana didalam Pasal 8 ayat (2) perjanjian tersebut yang mengatur tentang Penyelesaian Perselisihan dinyatakan bahwa, “apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut secara musyawarah sebagaimana maksud pasal 7 ayat (1) perjanjian ini, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar”, maka majelis berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat telah tepat, yaitu diajukan kepada Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara tersebut. Dengan demikian, eksepsi tergugat point I ini adalah tidak berdasar dan tidak pula beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa adapun terhadap eksepsi tergugat point 2 tersebut, majelis berpendapat bahwa disamping menentukan siapa-siapa yang akan digugat adalah hak daripada penggugat, maka dilihat dari perjanjian yang dibuat hanyalah antara penggugat dan tergugat dan karenanya hanya mengikat kedua belah pihak, maka gugatn penggugat tidak dpat dikategorikan sebagai gugatan yang kurang pihak. Dengan demikian, eksepsi tergugat point 2 inipun dipandang tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas, majelis berkesimpulan bahwa eksepsi

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan tergugat dalam keseluruhannya adalah tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan terdahulu ;

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari secara cermat dan teliti materi pokok gugatan penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa yang dipersalahkan oleh pihak penggugat adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan tergugat atas perjanjian yang dibuat antara penggugat dan tergugat tertanggal 26 Agustus 2011;

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil pokok gugatan penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2011 telah yang dibuat dan ditandatangani sebuah perjanjian kerjasama oleh dan antara **PENGUGAT dan TERGUGAT** atas sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1869/ KerobokanKelod dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 1385/ KerobokanKelod/2005 seluas 200 m2 dari luas 855 m2 atas nama Doktoranda Ni Made Darmini (selanjutnya disebut “perjanjian”);
2. Bahwa kedudukan PENGUGAT dalam Perjanjian Kerjasama tersebut adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, sedangkan kedudukan **TERGUGAT** adalah sebagai pemegang kuasa jual atas bidang tanah tersebut diatas / sebagaimana

#### 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

Akta Kuasa Nomor 21 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris EVISUSANTI PANJAITAN, SH.;

3. Bahwa bidang tanah tersebut diatas merupakan sebuah kondotel yang pada saat ditandatanganinya perjanjian masih dalam proyek pembangunan dan akan diberi nama O'TERRACE ;
4. Bahwa pembelian bidang tanah tersebut di atas telah disepakati dengan harga jual beli sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu Milyar empat ratus juta Rupiah) berikut pengurusan pemecahan sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional, namun biaya tersebut diatas diluar biaya BPHTB, Akta Jual Beli, Balik nama sertifikat serta biaya notaris;
5. Bahwa pada pelaksanaannya **TERGUGAT** tidak dapat menjalankan seluruh isi perjanjian tanggal 26 Agustus 2011, sehingga dengan itikad baik dari **PENGUGAT** telah disepakati perubahan bidang dari yang semula bidang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1869 Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi bidang yang terletak sebagaimana Sertifikat Hak milik No 3415/KelKerobokanKelod seluas 200 M2 dari 532 M2 teratas nama Doktoranda Ni Made Darmini (selanjutnya cukup disebut "**obyek sengketa**") sebagaimana Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom villa yang ditandatangani oleh dan antara PENGUGAT dan TERGUGAT tertanggal 5 Juli 2012;

#### 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)





6. Bahwa berdasarkan butir ke 6 dalam Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa (Unit Villa tiga kamar) tanggal 5 Juli 2012 terdapat konsekuensi hukum yang harus dilaksanakan oleh **TERGUGAT** berupa : membuat Akta Jual Beli, melakukan pemecahan Sertifikat Hak milik No 3415/Kelurahan KerobokanKelod dan mengurus Izin Mendirikan Bangunan atas obyek sengketa dalam kurun waktu 90(sembilanpuluh) hari, terhitung sejak tanggal penanada tanganan Berita Acara tanggal 5 Juli 2012;
7. Bahwa upaya **PENGUGAT** untuk meminta **TERGUGAT** melaksanakan pengurusan surat berupa membuat Akta jual beli, memecah sertifikat dan membuat Izin mendirikan Bangunan tersebut mendapat penolakan dari Tergugat tanpa alasan yang jelas, bahkan terkesan sengaja melakukan pembiaran serta mempermainkan **PENGUGAT** dengan tidak memberikan akses jalan menuju objek sengketa selebar+/-3,00 M2 sebagaimana telah diperjanjikan bahwasanya akses jalan merupakan satu kesatuan dengan Kondominium dan hotel selanjutnya "**KONDUTEL**"terpadu yang dikenal dengan nama **O7ERRACE**;
8. Bahwa oleh karena **TERGUGAT** nyata-nyata semakin semena-mena dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa (Unit Villa tiga kamar) tanggal 5 Juli 2012, maka **PENGUGAT** melalui kuasa hukumnya telah melayangkan surat teguran tertanggal 15



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2014, namun hingga gugatan ini didaftarkan tidak ada itikad baik ;

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terdapat fakta hukum yang tak terbantahkan bahwasanya **PENGGUGAT** telah menerima uang pembayaran sebesar Rp.1.400.000.000,- ( satu milyar empat ratus juta Rupiah), namun **TERGUGAT** tidak menjalankan pengalihan berupa melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli, memecah Sertifikat No. 3415/KerobokanKelod seluas 200m dari luas 532 m<sup>2</sup> serta tidak melaksanakan pembuatan Izin Mendirikan Bangunan menyebabkan kerugian yang sangat besar bagi **PENGGUGAT**;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil pokok gugatan penggugat tersebut diatas, pihak tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa tergugat sudah berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional Badung, dimana menurut informasinya, sertifikat dimaksud oleh penggugat sudah akan segera terbit, namun karena perkara ini didaftarkan pada Januari 2015, maka proses penerbitan sertifikat dimaksud menjadi terhambat dan menunggu keputusan hakim dalam perkara ini ;
2. Bahwa sejak awal perjanjian Nomor 55 dan perjanjian kerjasama antara penggugat dan Tergugat, Tergugat hanya ikut membantu mengusahakan pemecahan sertifikat agar lebih cepat, yakni dengan mengajukan permohonan dan menyerahkan dokumen-dokumen pendukung lainnya yang

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan tanah dimaksud adalah tanah yang sah dimiliki oleh Tergugat. Tetapi ada hal lain diluar kekuasaan Tergugat karena proses dari permohonan penerbitan sertifikat yang secara garis besar adalah berawal dari melakukan balik nama kepada nama Tergugat, lalu dilakukan pemecahan sertifikat, dan selanjutnya dibuatkan Akta jual beli dari sertifikat-sertifikat yang sudah dipecah-pecah itu;

3. Penggugat menyerahkan dan mempercayai kepengurusan di Badan Pertanahan Nasional di Bali dengan Notaris I Made Januarto, hal mana notaris tersebut, belakangan diketahui tidak bekerja secara maksimal karena sakit, yang berakibat pada keterlambatan dalam prosesi penerbitan sertifikat secara keseluruhan, namun perlu ditegaskan bahwa kewenangan untuk menerbitkan Sertifikat dimaksud sungguh-sungguh merupakan kewenangan Negara yang diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga prosesi yang memakan waktu lama itu adanya di Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) sebagai lembaga Negara yang menyelesaikan Pemecahan Sertifikat dan Penerbitan Sertifikat;
4. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Wanprestasi seperti dalil dalil tergugat, dikarenakan secara fisik, tanah status aquo dikuasai oleh Penggugat. Dan Tergugat sedang mengusahakan Proses Pemecahan Serifikat seperti Perjanjian tetapi sekali lagi kami menyampaikan bahwa sertifikat dimaksud sedang dalam proses penerbitan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana hal itu tidak bisa dipaksakan oleh Tergugat karena menjadi kewenangan Instansi dari BPN ;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan penggugat dan jawaban tergugat tersebut diatas, dapatlah disimpulkan bahwa pihak tergugat telah mengakui kebenaran dari dalil pokok gugatan penggugat, yaitu bahwa benar antara penggugat dan tergugat telah ada perjanjian, baik itu perjanjian nomor 55 maupun perjanjian kerjasama sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat. Dengan demikian, sepanjang menyangkut keberadaan perjanjian dan segala isinya dipandang telah terbukti dan tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa adapun yang dibantah oleh tergugat atas dalil pokok gugatan penggugat adalah bahwa tidak dilaksanakannya salah satu point perjanjian, yaitu mengurus sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Badung, yang sampai dengan saat ini belum terbit sertifikat dimaksud, bukanlah merupakan perbuatan wanprestasi dari tergugat karena hal tersebut adalah merupakan kewenangan dari BPN ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan yang terjadi antara penggugat dan tergugat tersebut diatas, majelis terlebih dahulu akan menguraikan tentang apa yang dimaksud dengan perbuatan wanprestasi itu ;

Menimbang, bahwa terkait dengan Wanprestasi ini, **Pasal 1243 KUHPerdara** menyebutkan bahwa, “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang, setelah lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, ATAU jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya” ;

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa seseorang dinyatakan wanprestasi apabila: “(i) tidak memenuhi prestasi, (ii) terlambat berprestasi; atau (iii) berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya”. Dengan adanya wanprestasi tersebut, maka pihak yang dirugikan sebagai akibat tidak dilaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan, memiliki hak gugat untuk menegakkan hak-haknya yang dijamin oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa adapun didalam **Pasal 1267 KUHPerdara** disebutkan bahwa, “pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, ATAU menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga” ;

Menimbang, bahwa dari berbagai uraian tentang wanprestasi tersebut diatas, selanjutnya majelis akan menilai apakah pihak tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehubungan dengan perjanjian yang dibuat antara penggugat dan tergugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan penggugat tertanda:

**P- 1** tentang **Perjanjian Kerjasama tertanggal 26 Agustus 2011** dan bukti surat tertanda **P- 2** tentang **Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa (unit villa tiga kamar) tertanggal 5 Juli 2012**, terlihat jelas adanya point-point perjanjian sebagaimana yang didalilkan penggugat ;

Menimbang, bahwa didalam **Perjanjian Kerjasama** pada Pasal 1 tentang Ruang lingkup Perjanjian, terdapat klausula dalam ayat (2) perjanjian tersebut, “ *bahwa lahan dan bangunan villa atau kondotel yang diserahkan dan atau dijual Pihak Pertama (tergugat) kepada Pihak Kedua (penggugat) adalah merupakan suatu proyek kawasan kondotel terpadu yang nanti akan*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dikenal dengan nama O'TERRACE, sehingga akses jalan selebar +/- 3,00 M2 yang diberikan Pihak Pertama (tergugat) kepada Pihak Kedua (penggugat) juga merupakan kesatuan dari kondotel O'TERRACE" ;*

Menimbang, bahwa pada Pasal 1 ayat (4) Perjanjian Kerjasama tersebut dinyatakan, "bahwa kedua belah pihak sepakat dan menyetujui Akta Jual Beli dan pemecahan sertifikat atas tanah tersebut belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, karena hal ini akan dilaksanakan pada saat serah terima unit rumah susun tersebut dari Pihak Pertama (tergugat) kepada Pihak Kedua (penggugat)" ;

Menimbang, bahwa sementara pada **Berita Acara Serah Terima Unit Three Bedroom Villa (Unit Villa Tiga Kamar)** pihak pertama (tergugat) dan pihak kedua (penggugat) juga telah membuat kesepakatan lanjutan, dimana pada **point 6 Berita Acara Serah Terima** tersebut dinyatakan, "**bahwa oleh karena pada saat serah terima Unit Three Bedroom Villa (unit Villa Tiga Kamar) ini ternyata pihak pertama (tergugat) belum menyelesaikan dan belum menyerahkan Akta Jual-Beli, Pemecahan Sertifikat dan Ijin Mendirikan Bangunan kepada Pihak Kedua (Penggugat) , maka pihak pertama (tergugat) berjanji untuk segera menyelesaikan semua kelengkapan dokumen sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (4) Perjanjian Kerjasama tertanggal 26 Agustus 2011 tersebut, paling lama dalam jangka waktu 90 hari terhitung dari serah terima ini dilakukan" ;**

Menimbang, bahwa dari isi perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh penggugat dan tergugat tersebut diatas, dikaitkan dengan pengertian wanprestasi yang juga telah diuraikan terdahulu, maka jelas bahwa

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan tergugat telah dapat dikategorikan sebagai “tidak melaksanakan prestasi” atau setidaknya “terlambat berprestasi”, yang kesemuanya itu termasuk dalam pengertian wanprestasi ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan disini adalah, “apakah argumentasi pihak tergugat bahwa belum atau tidak diserahkannya sertifikat sampai saat ini oleh tergugat kepada penggugat karena kewenangan menerbitkan sertifikat ada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Badung” dapat dibenarkan, dan karenanya pihak tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai telah melakukan perbuatan wanprestasi? ;

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan tersebut diatas, majelis berpendapat bahwa argumentasi tergugat tersebut adalah sangat tidak beralasan menurut hukum. Adalah benar bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah sebuah instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Akan tetapi menghubungkan antara perjanjian yang dibuat antara penggugat dan tergugat disatu sisi, dengan kewenangan BPN disisi lainnya tersebut adalah tidak tepat. Lagipula masalah kewenangan BPN ini sudah sejak awal dipahami oleh kedua belah pihak. Jika benar bahwa karena BPN tidak punya suatu kepastian tentang kapan diterbitkannya suatu permohonan sertifikat, maka pertanyaan lanjutannya adalah mengapa tergugat sebagai pihak yang berkewajiban mengurus sertifikat tersebut mau dan setuju untuk tunduk pada kesepakatannya dengan penggugat bahwa jangka waktu yang diberikan dari perjanjian diatas adalah selama 90 hari sejak serah terima villa tersebut? ;

Menimbang, bahwa lagipula jika dihitung rentang waktu antara serah terima villa sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan pada januari 2015,

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka kurang lebih tergugat memiliki waktu selama 3 Tahun. Apakah rentang waktu selama kurang lebih 3 (tiga) tahun tersebut tidak cukup panjang bagi tergugat untuk mengurus sertifikat? Dari sisi ini, majelis berkesimpulan bahwa pihak tergugat telah melalaikan kewajibannya untuk memenuhi isi perjanjian yang telah disepakatinya dengan penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan tersebut diatas, mejelis berpendapat bahwa pihak penggugat telah mampu membuktikan kebenaran dalil-dalil pokok gugatannya, sementara pihak tergugat telah tidak mampu membuktikan kebenaran dlil-dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak penggugat telah mampu membuktikkan dalil-dalil pokok gugatannya, maka selanjutnya majelis akan mempertimbangan tuntutan pihak penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam petitum gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan point 2 yang “Menyatakan **TERGUGAT** Telah Melakukan Perbuatan IngkarJanji (Wanprestasi)”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 3 yang “Menyatakan Secara Hukum Perjanjian Kerjasama tanggal 26 Agustus 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antar **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** Sah dan Mengikat Bagi Para Pihak Yang Membuatnya”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 4 yang “Menyatakan secara Hukum Berita Acara serah terima unit Three Bedroom Villa (Unit Villa tiga kamar) tanggal 5 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** Sah dan Mengikat Bagi Para Pihak Yang Membuatnya”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 5 yang menyatakan, “Menghukum **TERGUGAT** untuk secara serta-merta membuat dan menandatangani Akta JualBeli, melakukan pemecahan sertifikat dan membuat Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa selambat-lambatnya 7 (Tujuh) Hari Setelah Perkara Ini Diputuskan Oleh Pengadilan Tingkat Pertama”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan. Akan tetapi, sepanjang mengenai tuntutan agar tergugat “membuat Izin Mendirikan Bangunan”, majelis berpendapat bahwa dikarenakan kewenangan menerbitkan Surat Izin Mendirikan Bangunan bukanlah ada pada tergugat, maka tergugat hanyalah dihukum untuk mengurus surat Izin Mendirikan Bangunan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 6 yang “Menyatakan **PENGGUGAT** memiliki kuasa untuk Secara Serta Merta melakukan proses Pengalihan Jual Beli berupa penanda tangan Akta Jual Beli pada Notaris setempat, penerbitan pemecahan Sertifikat Hak Milik No 3415/Kel.Kerobokan Kelod teratas nama Doktoranda Ni Made Darminiseluas 200 M2 dari luas induk 532 M2 dan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa apabila dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari setelah dibacakan putusan pada tingkat Pengadilan Negeri**TERGUGAT** tidak melakukan proses pembuatan dan penanda tanganan Akta Jual Beli, melakukan pemecahan sertifikat dan membuat Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa”,

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 7 yang “Menyatakan **PENGUGAT** Berkuasa Untuk Bertindak Selaku Penjual Sekaligus Selaku Pembeli dalam pembuatan dan penanda tangan Akta Jual Beli, Proses penerbitan Sertifikat pecahan seluas 200 M2 dari Sertifikat Hak Milik No3415/Kel. Kerobokan Kelod teratas nama Doktoranda Ni Made Darmini seluas 532 M2 dan menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa Apabila dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari setelah dibacakan putusan pada tingkat Pengadilan Negeri **TERGUGAT** tidak melakukan proses pembuatan dan penanda tangan Akta Jual Beli, melakukan pemecahan sertifikat dan membuat Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 8 yang menyatakan, “Menghukum **TERGUGAT** untuk secara serta merta membuat dan memberikan akses jalan menuju objek sengketa sebesar 3 M2 dari pintu masuk **O'TERRACE** sampai dengan objek sengketa”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 9 yang menyatakan, “Menghukum Turut Tergugat Untuk Tunduk Dan Patuh Pada Putusan a-quo”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan ;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 10 yang menyatakan “Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar denda 8 % (delapan persen/tahun atas keterlambatan Penyerahan objek sengketa atau sebesar Rp. 224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) Setelah Perkara Ini Diputuskan Oleh Pengadilan Tingkat Pertama”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut adalah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan. Akan tetapi besaran dendanya adalah 6 % (enam) persen/tahun dari nilai atau harga pembelian yakni Rp.1.400.000.000, (satu miliar empat ratus juta rupiah) , terhitung sejak tahun 2013 sampai dengan dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 11 yang menyatakan, “Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materii sebesar **Rp.6.500.000.000,- (enam milyarlima ratus juta rupiah)** selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah perkara ini diputuskan oleh pengadilan tingkat pertama. Adapun untuk melindungi jaminan pembayaran tersebut, sangat beralasan jika **TERGUGAT** dibebankan dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya terhitung sejak dikabulkannya gugatan aquo”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut adalah tidak berdasar dan tidak pula beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 12 yang “Menyatakan Sah Dan Berharga Sita Jaminan (ConcervatoirBeslaag)”, majelis berpendapat bahwa oleh karena selama pemeriksaan atas perkara ini tidak dilakukan

### 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

penyitaan, maka tuntutan tersebut adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 13 yang “Menyatakan Putusan Dalam Perkara Ini Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu (UitvoerbaarBijVooraad) Meskipun Ada Upaya Hukum Biasa Maupun Upaya Hukum Luar Biasa”, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

## DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat dalam rekonpensi/tergugat dalam konpensi adalah sebagaimana telah diuraikan terdahulu ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dalam konpensi/tergugat dalam rekonpensi telah dikabulkan, maka tanpa perlu mempertimbangkan lebih lanjut, majelis berpendapat bahwa gugatan penggugat dalam rekonpensi/tergugat dalam konpensi adalah tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dalam konpensi/tergugat dalam rekonpensi telah dikabulkan, maka sebagai pihak yang dikalahkan, tergugat dalam konpensi/penggugat dalam rekonpensi harus dihukum untuk membiayai segala biaya yang ditimbulkan akibat adanya perkara ini, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan dibawah ini ;

**MENGINGAT KETENTUAN PERATURAN PERUNDANGAN-  
UNDANGAN YANG BERSANGKUTAN DENGAN PERKARA INI;**

### 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)



**MENGADILI**

**DALAM KONPENSI**

**DALAM PROVISI**

- Menolak provisi penggugat seluruhnya ;

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi tergugat untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Menerima Dan Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** Untuk Sebagian;
2. Menyatakan **TERGUGAT** Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan Secara Hukum Perjanjian Kerjasama tanggal 26 Agustus 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antar **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** Sah dan Mengikat Bagi Para Pihak Yang Membuatnya;
4. Menyatakan secara Hukum Berita Acara serah terima unit Three Bedroom Villa (Unit Villa tiga kamar) tanggal 5 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** Sah dan Mengikat Bagi Para Pihak Yang Membuatnya;
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk secara serta-merta membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, melakukan pemecahan sertifikat dan mengurus Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa selambat-Lambatnya 7 (Tujuh) Hari Setelah Perkara Ini Diputuskan Oleh Pengadilan Tingkat Pertama;



6. Menyatakan **PENGGUGAT** memiliki kuasa untuk Secara Serta Merta melakukan proses Pengalihan Jual Beliberupa penanda tangan Akta Jual Beli pada Notaris setempat, mengurus penerbitan pemecahan Sertifikat Hak Milik No 3415/KelKerobokanKelod teratas nama Doktoranda Ni Made Darminiseluas 200 M2 dari luas induk 532 M2 dan mengurus penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa apabila dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari setelah dibacakan putusan pada tingkat Pengadilan Negeri **TERGUGAT** tidak melakukan proses pembuatan dan penanda tangan Akta Jual Beli, melakukan pemecahan sertifikat dan mengurus Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa;
7. Menyatakan **PENGGUGAT** Berkuasa Untuk Bertindak Selaku Penjual Sekaligus Selaku Pembeli dalam pembuatan dan penanda tangan Akta Jual Beli, mengurus Proses penerbitan Sertifikat pecahan seLuas 200 M2 dari Sertifikat Hak Milik No3415/Kel. Kerobokan Kelod teratas nama Doktoranda Ni Made Darminiseluas 532 M2 dan mengurus penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa Apabila dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari setelah dibacakan putusan pada tingkat Pengadilan Negeri **TERGUGAT** tidak melakukan proses pembuatan dan penanda tangan Akta Jual Beli, mengurus pemecahan sertifikat dan mengurus Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Obyek Sengketa;





8. Menghukum **TERGUGAT** untuk secara serta merta membuat dan memberikan akses jalan menuju objek sengketa sebesar 3 M2 dari pintu masuk **O'TERRACE** sampai dengan objek sengketa;
9. Menghukum Turut Tergugat Untuk Tunduk Dan Patuh Pada Putusan a-quo;
10. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar denda 6 % (enam) persen/tahun dari nilai atau harga pembelian sebesar Rp. 1.400.000.000,-(satu miliar empat ratus juta rupiah) atas keterlambatan Penyerahan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak Tahun 2013 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
11. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya ;

#### **DALAM REKONPENSI**

- Menolak gugatan penggugat rekonsensi/tergugat konsensi untuk seluruhnya ;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menghukum penggugat dalam rekonsensi/tergugat dalam konsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp..1.131.000,-( Satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah ) ;

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada Hari **SENIN** .tanggal **21 SEPTEMBER 2015** oleh kami **ACHMAD PETEN SILI, SH.MH** selaku Hakim Ketua, **M. DJAELANI, SH.** dan **AGUS WALUJO TJAHJONO, SH. MHum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan



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

mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari **SENIN** tanggal **28 SEPTEMBER 2015** oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim Anggota yang sama, dibantu **I NYOMAN MASTRA, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri Turut Tergugat ;-----

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

t.t.d.

t.t.d.

**M. DJAELANI,SH..**

**ACHMAD PETEN SILI,SH.,MH.**

t.t.d.

**AGUS WALUJOM TJAHJONO,SH.,M.Hum.**

**PANITERA PENGANTI,**

t.t.d.

**I NYOMAN MASTRA,SH.**

Perincian biaya-biaya :-----

1. Administrasi.....	Rp.	50.000,-----
2. Biaya proses.....	Rp.	30.000,-----
3. PNBP.....	Rp.	10.000,-----
4. Panggilan-panggilan.....	Rp.	630.000 ,-----
5. Pemeriksaan Setempat ( PS )....	Rp.	400.000,-----
6. R e d a k s i.....	Rp.	5.000 ,-----



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

7. Meterai Putusan..... Rp. 6.000,-----

Jumlah..... Rp. 1.131.000,-

( Satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah ),-

CATATAN-I : dicatat disini, bahwa Penggugat ( **Dewi Damayanti** ) melalui kuasa hukumnya ( **Putu Astuti Hutagalung,SH.** ) menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.733/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 28 September 2015 tersebut diatas .-----

CATATAN-II : dicatat disini, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.733/Pdt.G/2014/PN.Dps. tanggal 28 September 2015 tersebut diatas, telah diberitahukan kepada Turut Tergugat ( **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung** ) pada tanggal 20 Oktober 2015 .-----

**PANITERA PENGGANTI,**

**t.t.d.**

**I NYOMAN MASTRA,SH.**

Untuk Turunan Resmi

**PANITERA**

**PENGADILAN NEGERI DENPASAR,**

**( I KETUT SULENDRA,SH. )**



**CATATAN** : Dicatat disini, bahwa Turunan Resmi Putusan Pengadilan

Negeri Denpasar, No.733/Pdt.G/2014/PN.Dps., tanggal 28

September 2015, diberikan kepada dan atas permintaan :

**PUTU ASTUTI HUTAGALUNG,SH. ( Kuasa Tergugat )** pada

tanggal 26 Oktober 2015, dengan biaya :-----

- Upah tulis ..... Rp. 13.800,-
- Legalisasi tanda tangan.....Rp. 10.000,-
- Meterai..... Rp. 6.000.-

J u m l a h..... Rp.29.900,-

( Dua puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah )