



PUTUSAN

Nomor : 646/Pdt.G/2011/PN. Dps

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

----- Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, bersidang dengan Hakim Majelis, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. SURYATAMA TIGAMITRA, Berkedudukan dan berkantor di Menara Batavia

Lantai 27, Jln. K.H. Mas Mansyur kav. 126 Jakarta

10220, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **H.**

JOHN K. AZIS, SH, EFRIZAL H. SHARIEF, SH dan

TIM MARNIATY, SH, Para Advokat pada kantor

JOHN AZIS & ASSOCIATES Law Firm, beralamat di

Menara Kuningan, 7 th Floor, Unit M, Jln. H.R. Rasuna

Said Blok X.7 Kav 5, Jakarta Selatan, 12940,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 November

2011, dan **I GUSTI AGUNG JAYA PUTRA, SH,**

I GUSTI NGURAH MULIARTHA, SH dan I KETUT

RINATA, SH : Para Advokat pada Kantor Advokat

I.G.A. JAYA PUTRA & PARTNERS, beralamat di Jalan

Pendidikan No. 60 X, Sidakarya, Denpasar, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus Subsitusi tertanggal 14 Maret

2012, untuk selanjutnya disebut

sebagai :-----

PENGGUGAT-----



M E L A W A N

1. **PT. PANORAMA BALI**, Berkedudukan dan berkantor di Jln. Drupadi No. 1, Banjar Basangkasa, Seminyak, Bali 80361, untuk selanjutnya disebut sebagai :

TERGUGAT.I;-----2

-----**TERGUGAT I**-----

2. **I MADE ANOM ANTARA**, Beralamat di Jln. Drupadi No. 1, Banjar Basangkasa, Seminyak, Bali 80361, untuk selanjutnya disebut sebagai : -----

TERGUGAT II-----

3. **PT. RAJA PRIMA MANAGEMENT**, Berkedudukan dan berkantor di Jln. Drupadi No. 1, Banjar Basangkasa, Seminyak, Bali 80361, untuk selanjutnya disebut sebagai : -----**TERGUGAT**

III-----

4. **GRAND MCARTHUR**, Beralamat di Jln. Drupadi No. 1, Banjar Basangkasa, Seminyak, Bali 80361, untuk selanjutnya disebut sebagai: -----

TERGUGAT IV-----

TERGUGAT I, II dan III, serta TERGUGAT IV dalam hal ini diwakili oleh **PUTU SUBADA KUSUMA, SH, KN dan I WAYAN SURYAWAN, SH, Advokat-advokat**, berkantor di Kantor Hukum PUTU SUBADA KUSUMA & REKAN, beralamat di Grha Kusuma di Jalan Patimura No. 67 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Januari 2012 dan 13 Februari 2012 ;-----

5. **AAA VENTURE FUND SPC LIMITED**, Berkedudukan dan berkantor di Jln. Drupadi No. 1, Banjar Basangkasa, Seminyak, Bali 80361, untuk selanjutnya disebut sebagai : -----**TERGUGAT**

V-----

----- **PENGADILAN NEGERI** tersebut ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;-----

----- Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara melalui kuasa hukumnya

masing-masing dan keterangan saksi-saksi yang hadir

dipersidangan ;----- Setelah membaca dan memperhatikan surat -

surat bukti yang sah menurut hukum yang diajukan para pihak di persidangan ;

-----**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**-----

----- Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal

4

November.....3

November 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Denpasar pada tanggal 7 November 2012 dibawah register Nomor : 646/Pdt.G/2012/PN.

Dps. mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan

hukum Negara Republik Indonesia yang salah satu bidangnya bergerak di

bidang perdagangan

umum ;-----

2. Bahwa TERGUGAT I adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan

hukum Negara Republik Indonesia yang salah satu bidangnya bergerak di

bidang perdagangan

umum ;-----

3. Bahwa TERGUGAT II adalah selaku Direktur Utama TERGUGAT I dan

disamping itu TERGUGAT II juga bertindak selaku

pribadi ;-----

4. Bahwa TERGUGAT III adalah Perseroan Terbatas yang didirikan

berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang bergerak di bidang

perdagangan umum ;-----

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)



5. Bahwa TERGUGAT IV adalah selaku Direktur Utama TERGUGAT III dan disamping itu TERGUGAT IV juga bertindak selaku pribadi ;-----
6. Bahwa TERGUGAT V adalah adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang bergerak di bidang perdagangan umum ;-----
7. Bahwa telah terjadi hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, bermulanya dari bujuk rayu dari PARA TERGUGAT untuk mengajak PENGGUGAT bekerjasama dengan PARA TERGUGAT yaitu untuk membangun Apartemen di atas tanah seluas 33,250 M2, terletak di di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang menurut pengakuan PARA TERGUGAT pada saat itu tanah tersebut belum dibebaskan/ dibeli ;-----
8. Bahwa termakan bujuk rayu PARA TERGUGAT terjadilah hubungan hukum pinjam meminjam uang antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT yang dari PARA TERGUGAT diwakili oleh TERGUGAT I, telah meminjam uang kepada PENGGUGAT sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 tertanggal 25 Oktober 2007, yang dibuat dihadapan I Putu Ngurah Aryana, Notaris di Kuta, Bali ;-----
9. Bahwa.....4
9. Bahwa mulanya PENGGUGAT tidak bersedia memberi pinjaman kepada PARA TERGUGAT, namun karena beberapa kali PARA TERGUGAT terus membujuk rayu PENGGUGAT dengan mengatakan bahwa prospek usaha yang dikerjakamkan akan mendatangkan keuntungan yang baik dan PARA TERGUGAT akan memberi kompensasi yang besar, dan peluang bisnis yang bagus dimasa datang, akhirnya PENGGUGAT bersedia juga untuk bekerjasama dengan PARA TERGUGAT dan atas inisiatif yang gencar dari TERGUGAT II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan TERGUGAT IV, PENGGUGAT memberikan pinjaman kepada PARA TERGUGAT ;-----

10. Bahwa sebagai realisasi kerjasama yang diajukan oleh PARA TERGUGAT, khususnya oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT IV, maka dibuat dan ditandatangani antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT yang dalam hal ini oleh TERGUGAT II untuk dan atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT IV, Tuan Richard Hamilton Mc Candless untuk dan atas nama TERGUGAT IV, Akta Perjanjian Kerjasama No. 40 tertanggal 25 Oktober 2007 dan Akta Pengakuan Hutang No.44 tertanggal 25 Oktober 2007, keduanya dibuat dihadapan I putu Ngurah Aryana, Notaris di Kuta, Bali ;-----

11. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama dan Akta pengakuan Hutang tersebut diatas, PENGGUGAT telah meminjamkan uang kepada PARA TERGUGAT, khususnya dengan TERGUGAT I sebesar Rp. 27.300.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) ;-----

12. Bahwa uang pinjaman sebesar Rp. 27.300.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) yang diberikan berdasarkan dari Akta No. 40, tertanggal 25 Oktober 2007 Hal Perjanjian adalah oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tersebut digunakan oleh PARA TERGUGAT untuk melunasi pembayaran sebidang tanah seluas 33.250 M2, terletak di Desa pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1584/ Desa pecatu, surat ukur tertanggal 28 Februari 2002, tercatat atas nama I Wayan Masta, sebagaimana dapat terlihat dengan jelas dalam Akta pengakuan Hutang, tertanggal 25 Oktober 2007 tersebut ;-----

13. Bahwa.....5

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

13. Bahwa atas hutang tersebut telah disetujui dan disepakati oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sebagaimana Perjanjian No. 40 tertanggal 25 Oktober 2007, pasal 2 ayat 2 dan dan Akta Pengakuan Hutang No.44 adalah sebagai berikut :-----

- a. Atas utang tersebut dikenakan bunga uang sebesar 13 % (tiga belas persen) pertahun dan ;
- b. Kompensasi sebesar 10% (sepuluh persen) atau sejumlah Rp. 2.730.000.000 ,-(dua milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- c. Utang tersebut wajib dilunasi (dibayar kembali) oleh PARA TERGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 08 Januari 2008 ;

14. Bahwa terhadap tanah seluas 33.250 M2, terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, berdasarkan pengakuan pARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sebagian besar akan dibeli oleh TERGUGAT lil dan akan didirikan bangunan apartement dan apabila telah selesai, TERGUGAT III akan menyerahkan kepada pihak PENGGUGAT berupa 3 (tiga) villa pool 2 (dua) kamar tidur dengan harga Rp. 10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus juta rupiah) ;-----

15. Bahwa disamping itu sebagaimana Perjanjian No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 telah disepakati pula oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sebagai pembayaran dari pinjaman TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sejumlah uang pinjaman sebesar Rp. 27.300.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah), bahwasannya TERGUGAT V akan menyerahkan sebanyak 14 (empat belas) unit bangunan restoran dan fasilitas umum termasuk jalan dan tempat parkir yang merupakan bagian dari Sesari serta hak pengelolaan Sesari yang dinilai dengan harga Rp.16.380.000.000,- (enam belas milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) yang tadinya milik PARA TERGUGAT/ TERGUGAT V dialihkan atau beralih menjadi milik PENGGUGAT ;---



16. Bahwa dengan demikian hutang TERGUGAT I sebesar Rp. 27.300.000.000,-
(dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) dari PENGGUGAT akan
dibayarkan atau dikembalikan oleh PARA TERGUGAT dengan cara :

-TERGUGAT.....6

- TERGUGAT V menyerahkan hak sewa tanah beserta bangunan 14 Villa diatasnya dan pengelolaan Pondok Wisata Sesari kepada PENGGUGAT dengan harga Rp. 16.380.000.000,- (enam belas milyar tiga ratus delapan puluh jutarupiah) ;-----
- TERGUGAT III menyerahkan 3 (tiga) unit apartemen 2 (dua) kamar seharga Rp.10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) di Panorama Bali ;-----

17. Bahwa disebutkan dengan tegas dan jelas oleh PARA TERGUGAT dalam Akta Perjanjian No. 40 dan Akta Pengakuan Hutang No. 44, yang kedua Akta tersebut tertanggal 25 Oktober 2007, untuk menjamin ketertiban pembayaran lunas dari PARA TERGUGAT khususnya hutang TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, maka PARA TERGUGAT berjanji akan memberikan jaminan kepada PENGGUGAT berupa : sebidang tanah Hak Milik Nomor 1-584/Desa Pecatu, menurut Surat ukur tertanggal 28 Februari 2002 (dua puluh delapan Pebruari dua ribu dua) Nomor 455/2002, seluas 33.250 M2 (tiga puluh tiga ribu dua ratus lima puluh meter) terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Badung, Propinsi Bali, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 10 Oktober 2002 (sepuluh Oktober dua ribu dua), dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang di Denpasar tertera atas nama I Wayan Masta ;-----

18. Bahwa namun demikian, sampai dengan gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT kepada Pengadilan Negeri Denpasar Bali, PARA PENGGUGAT belum juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan jaminan Hak Milik Nomor 1584/Desa Pecotu, menurut Surat Ukur tertanggal 28 Februari 2002 (dua puluh delapan pebruari dua ribu dua) Nomor 455/2002, seluas 33.250 M2 (tiga puluh tiga ribu dua ratus lima puluh meter) terletak di Desa Pecatu, Kecamatan'Badung, propinsi Bali, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 10 Oktober 2002 (sepuluh Oktober dua ribu dua) sesuai yang diperjanjikan kepada PENGUGAT sebagaimana Akta pengakuan Hutang No.44, bahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1584/ Desa pecatu tersebut tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan PENGUGAT oleh PARA TERGUGAT telah dipecah menjadi ;-----

- Sertipikat Hak Milik No. 2579/Desa pecatu seluas 15.430 m2

- Sertipikat.....7

- Sertipikat Hak Milik No. 2580/ Desa pecatu seluas 17.820 m2

Kedua sertipikat tersebut tercatat atas nama TERGUGAT II ;

19. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan yang akan terjadi pada PENGUGAT, PENGUGAT melalui Kuasanya telah mengajukan PEMBLOKIRAN terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2579/ Desa Pecatu seluas 15.430 m2 dan sertipikat Hak Milik No. 2580/ Desa pecatu seluas 17.820 m2 dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah mencatat permohonan pemblokiran tersebut dalam buku tanah sebagaimana suratnya Nomor Laporan pengaduan No.LP/ 004/ Desember/2010/SKP, tanggal 16 Desember 2010 ;-----

20. Bahwa dalam perkembangannya, diakui oleh PENGUGAT, PARA TERGUGAT telah menyerahkan hak sewa atas tanah beserta 14 (empat belas) villa dan pengelolaan Pondok Wisata Sesari seharga Rp. 16.380.000.000,- (enam belas milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) berdasarkan Akta No. 3, 6, dan 8 tertanggal 01 Desember 2007 kepada PENGUGAT, namun untuk pembangunan Appartement diatas tanah yang dibeli tersebut SAMPAI SAAT INI BELUM juga



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

dilaksanakan pembangunannya, dengan demikian otomatis PARA TERGUGAT belum juga menyerahkan 3 (tiga) unit Apartemen dengan 2 (dua) kamar seharga Rp. 10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT, yang seharusnya telah diserahkan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT paling lambat yakni paling lambat tanggal 25 Desember 2007;-----

21. Bahwa dengan belum dibangunnya Apartemen oleh PARA TERGUGAT diatas tanah yang dibeli dari uang hasil pinjaman PENGGUGAT, mengakibatkan PARA TERGUGAT tidak dapat menyerahkan 3 (tiga) unit Apartemen 2 (dua) kamar seharga Rp.10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT, sehingga sisa hutang pokok yang belum dikembalikan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) ;-----

22.Bahwa.....8

22. Bahwa sebagaimana Perjanjian No. 40 tanggal 25 Oktober 2007, pasal 2 ayat 2 dan Akta Pengakuan Hutang No. 44 disebutkan apabila pada waktu yang ditetapkan yakni paling lambat tanggal 06 Januari 2008 PARA TERGUGAT tidak dapat menyerahkan seluruh dari apa yang diperjanjikan, maka PARA TERGUGAT harus mengembalikan uang pinjaman ditambah dengan :

- a. bunga uang sebesar 13 % (tiga belas persen) pertahun dan ;
- b. kompensasi sebesar 10% (sepuluh persen) atau sejumlah Rp. 2.730.000.000 ,- (dua milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);

23. Bahwa berdasarkan Perjanjian No. 40, dalam Pasal 4 ayat 3 disebutkan bahwa apabila sampai dengan tanggal 25 Januari 2008 ternyata PARA TERGUGAT tidak mengembalikan uang sejumlah Rp. 27.300.000.000,- (dua puluh tujuh



milyar tiga ratus juta rupiah), termasuk kompensasi dan bunga, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT III setuju untuk mengkompensasikan jumlah uang tersebut dengan sebidang tanah hak milik No. 1584/Desa Pecatu tersebut di atas dan karenanya TERGUGAT I telah berjanji dan mengikatkan diri kepada PENGGUGAT atau pihak lain yang ditunjuk oleh PENGGUGAT untuk menandatangani akta-akta yang diperlukan dalam rangka pengalihan hak atas tanah tersebut termasuk menyerahkan seluruh perizinan yang dimiliki oleh TERGUGAT II atas tanah tersebut kepada PENGGUGAT ;-----

24. Bahwa PENGGUGAT telah berusaha memberitahukan dan memperingatkan PARA TERGUGAT baik secara lisan maupun tertulis agar PARA TERGUGAT segera mengembalikan pinjaman kepada PENGGUGAT, namun PARA TERGUGAT tidak sedikitpun menunjukkan adanya itikad baik untuk mengembalikan pinjaman tersebut kepada PENGGUGAT ;-----

25. Bahwa dengan tidak dikembalikan sisa pinjaman oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT tentu saja membawa dampak kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT ;-----

26. Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, jelas-jelas terbukti menurut hukum PARA TERGUGAT telah melakukan cidera janji (Wanprestasi), maka secara hukum

PARA.....9

PARA TERGUGAT berkewajiban untuk membayarkan ganti kerugian kepada PENGGUGAT yang timbul akibat perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan PARA TERGUGAT terhadap PENGGUGAT ;-----



27. Bahwa kualifikasi perbuatan yang telah dilakukan PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT telah memenuhi isi Pasal 1243 K.U.H. Perdata, yang menyatakan : „Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya ;-----

28. Bahwa M. Yahya Harahap, SH., dalam buku Hukum Acara Perdata Cetakan Kedua Penerbit Sinar Grafika menjelaskan bahwa wanprestasi terjadi apabila debitur :

- tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau
- tidak memenuhi prestasitepat waktu, atau
- tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah memenuhi unsur-unsur perbuatan wanprestasi tersebut di atas;

29. Bahwa akibat perbuatan cidera janji (Wanprestasi) yang dilakukan PARA TERGUGAT tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, berupa :

25.1. Kerugian Materiil

Kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT akibat perbuatan PARA TERGUGAT adalah sebagai berikut:

Sisa Hutang Pokok	Rp. 10.920.000.000,-
Hutang Kompensasi;	<u>Rp. 2.730.000.000,-</u> +
10%XRp. 27.300.000.000,-	Rp. 13.650.000.000,-
Bunga 13 % per tahun, dari bulan Oktober 2007 dihitung secara harian=	
13.650.000.000,- X L3% X 4tahun	<u>Rp. 11.941.435.311,-</u> +
Jumlah (per-31 Oktober 2011)	Rp. 25.591.435.311,-



Dengan.....10

Dengan demikian cukup landasan hukum agar PARA TERGUGAT membayar kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 25.591.435.311,- (Dua puluh lima milyar lima ratus sembilan puluh satu juta empat ratus tiga puluh lima ribu tiga ratus sebelas rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 18 % pertahun atau sebesar 1,5 % perbulan, atas setiap keterlambatan pembayaran sejak perkara ini diajukan sampai dengan selesai dan seluruhnya dibayar lunas ;-----

25.2 Kerugian Immateriil

Bahwa akibat tindakan-tindakan PARA TERGUGAT, maka PENGGUGAT dalam menjalankan usahanya mengalami banyak kesulitan, telah banyak menyita waktu dan pikiran PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian Immateriil yang jika disetarakan dengan nilai uang pantas menurut hukum adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

MOHON PUTUSAN PROVISI

1. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT tidak hampa (iliusiner) dan mencegah PARA TERGUGAT untuk melakukan upaya-upaya pengalihan harta bendanya, karena diketahui oleh PENGGUGAT, PARA TERGUGAT sangat gencar mencari-cari investor yang dijadikan posisi sama dengan PENGGUGAT, dan terlebih lagi PENGGUGAT sangat takut dan khawatir objek jaminan dipindahtangankan atau dialihkan kepada Pihak Lain, maka patut menurut hukum PENGGUGAT mengajukan permohonan putusan provisi kepada Ketua Pengadilan Negerifakarta-Pusa't, untuk berkenan terlebih dahulu menetapkan penetapan putusan provisi berupa :

- 1.1. Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk tidak mengalihkan kekayaannya, sebagai jaminan pelunasan kewajiban PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT berupa Sertipikat Hak Milik No. 2579/ Desa Pecatu seluas



15.430 m2 dan Sertipikat Hak Milik No. 2580/ Desa Pecatu seluas 17.820 m2 dan memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional dan Instansi

lain.....11

lain yang berwenang untuk memblokir peralihan Sertipikat Hak Milik No.

2579/ Desa Pecatu seluas 15.430 m2 dan Sertipikat Hak Milik No. 2580/ Desa Pecatu seluas 17.820 m2 ;

- 1.2. Menghukum PARA TERGUGAT atau pihak Ketiga lainnya untuk membayar uang paksa (dwongsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap kali keterlambatan melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini, yang dibayarkan secara tunai dan seketika untuk setiap hari keterlambatan yang dimaksud ;
- 1.3. Menyatakan putusan provisi dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, banding maupun Kasasi (uit Voorbaar Bij Vooraad) ;

MOHON SITA JAMINAN

1. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar terhadap PENGGUGAT, serta untuk menjamin tuntutan PENGGUGAT tidak hampa (illusioner) karena berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang menyidangkan dan memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :-----

sebidang tanah Hak Milik Nomor 1584/Desa Pecatu, menurut Surat Ukur tertanggal 28 Februari 2002, Nomor 455/2002, seluas 33.250 M2 terletak di



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

Desa Pecatu, Kecamatan Badung, Propinsi Bali, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 10 Oktober 2002 tertera atas nama I Wayan Masta yang sekarang telah berubah menjadi sertipikat Hak Milik No.2579/Desa pecatu seluas 15.430 m2 dan sertipikat Hak Milik No. 2580/ Desa pecatu seluas 17.820 m2, kedua sertipikat tersebut tercatat atasnama I Made Anom Antara/ TERGUGAT II,

2. Bahwa PENGGUGAT juga mencadangkan (mereservir) hak PENGGUGAT

Untuk.....12

untuk mengajukan lagi sita jaminan (conservatoir beslag dan revindicotoir beslag) atas benda-benda bergerak dan benda-benda tidak bergerak milik PARA TERGUGAT yang ada maupun yang akan ada di kemudian hari ;----

3. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT tidak hampa (illusioner) dan mencegah PARA TERGUGAT untuk melakukan upaya-upaya pengalihan harta bendanya, maka mohon Sita Jaminan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit voorbaar Bij voorraad) ;-----

MOHON PUTUSAN SERTA MERTA

1. Mengingat gugatan PENGGUGAT telah didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya secara hukum, maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat banding, verzet maupun kasasi (uit voorbaar bij voorraad) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan keseluruhan uraian-uraian tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
2. Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk tidak mengalihkan kekayaannya, dan memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional dan Instansi lain yang berwenang untuk memblokir peralihan atas dokumen-dokumen kekayaan PARA TERGUGAT ;-----
3. Menghukum PARA TERGUGAT atau Pihak Ketiga lainnya untuk membayar uang paksa {dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap kali keterlambatan melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini, yang dibayarkan secara tunai dan seketika untuk setiap hari keterlambatan yang dimaksud ;-----
4. Menyatakan.....13
4. Menyatakan putusan provisi dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit voorbaar bij voorraad) ;-----

DALAM SITA JAMINAN

1. Menyatakan sita jaminan yang dilekatkan adalah sah dan berkekuatan hukum ;
2. Menyatakan sita jaminan dapat dilaksanakan tertebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit voorbaar bij Voorraad).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah secara hukum Akta Perjanjian No. 40 pada tanggal 25 Oktober 2007 dan Akta Pengakuan Hutang No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 PENGUGAT dengan PARATERGUGAT ;-----

3. Menyatakan sebagai hukum PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) ;-----

4. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng serta seketika dan sekaligus untuk membayar ganti kerugian Materiil kepada PENGUGAT sebesar :-----

Sisa Hutang Pokok Rp. 10.920.000.000,-

Hutang Kompensasi Rp. 2.730.000.000,- +

1"0%XRp. 27.300.000.000,- Rp. 13.650.000.000,-

Bunga 13% per tahun, dari

bulan oktober 2007 dihitung secara harian

13.650.000.000,- X13% X 4 tahun Rp. 11.941.435.311,- +

Jumlah (per-31 Oktober 2011) Rp. 25.591.435.311,-

Dengan demikian cukup landasan hukum agar PARA TERGUGAT membayar kerugian kepada PENGUGAT sebesar Rp. 25.591.435.311,-

(Dua puluh lima milyar lima ratus sembilan puluh satu juta empat ratus tiga.....14

tiga puluh lima ribu tiga ratus sebelas rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 18% pertahun atau sebesar 1,5% perbulan, atas setiap keterlambatan pembayaran sejak perkara ini diajukan sampai dengan selesaidan seluruhnya dibayar lunas ;-----

5. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng serta seketika dan sekaligus membayar ganti kerugian Immateriil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;-----



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

6. Meletakan Sita Jaminan terhadap harta milik PARA TERGUGAT, khususnya harta milik TERGUGAT II berupa Sertipikat Hak Milik No. 2579/ Desa Pecatu seluas 15.430 m2 dan sertipikat Hak Milik No. 2580/ Desa pecatu seluas 17.820 m2, keduanya terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Badung, propinsi Bali, dahulu pada saat dilakukan pemblokiran tertanggal 16 Desember 2010 tercatat atas nama I Made Anom Antara ;-----

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (Uit voerbaar bij voorraad) ;

8. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum ;-----
Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex aequo et bono). -----

----- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk :-----

1. **PENGUGAT** datang menghadap dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya :

H. JOHN K. AZIS, SH, EFRIZAL H. SHARIEF, SH dan TIM MARNIATY, SH, I GUSTI AGUNG JAYA PUTRA, SH, I GUSTI NGURAH MULIARTHA, SH dan I KETUT RINATA, SH ;-----

2. **TERGUGAT I, II, III dan IV**, datang menghadap dalam hal ini diwakili oleh Kuasa

Hukumnya.....15

Hukumnya **PUTU SUBADA KUSUMA, SH, KN dan I WAYAN SURYAWAN, SH ;-----**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **TERGUGAT V**, yang telah dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak hadir dipersidangan dan tidak pula menunjuk orang lain untuk mewakilinya hadir dipersidangan dan ketidak hadirannya itu ternyata tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah padahal panggilan tersebut benar dan patut ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02 Tahun 2003 dan telah diperbaharui dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 01 Tahun 2008 dan atas kesepakatan Para Pihak telah ditunjuk **A.A. KETUT ANOM WIRAKANTA, SH** Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator dan dihadapan Mediator telah ditempuh proses mediasi antara Penggugat dan Para Tergugat, namun sesuai dengan laporan hasil mediasi dari Hakim Mediator tertanggal **15 Mei 2012**, ternyata antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak tercapai perdamaian ;-----

-
----- Menimbang, bahwa karena tidak tercapai perdamaian antara Penggugat dengan Para Tergugat, maka pemeriksaan ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya hanya ada perbaikan mengenai alamat Para Tergugat dimana dalam gugatan tertulis Jln. Drupadi I, diperbaiki menjadi Jln. Drupadi No. 1 ;-----

----- Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I, II, III dan IV telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 21 Juni 2012**, pada pokoknya sebagai berikut ;-----

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil gugatan para penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang di akuinya secara tegas ;-----

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)



GUGATAN KABUR (*Obscuurlibel*)

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya menyatakan dengan para Tergugat telah mengadakan.....16 mengadakan kerjasama untuk membangun apartemen diatas tanah seluas 33.250 M2 (vide, angka 7, 9, 10 dan 11 halaman 2 dan 3 gugatannya), namun disatu pihak masih dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat adalah pinjam meminjam uang (vide, angka 8, 9, 12 dan 13 halaman 2 dan 3 gugatannya).

Bahwa terhadap gugatan posita gugatan Penggugat tersebut menjadi sangat kontradiktif sehingga mengakibatkan gugatan kabur (*obscuurlibel*), dan karenanya sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).-----
Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain maka;-----

Dalam pokok perkara

1. Bahwa segala apa yang diuraikan pada bagian eksepsi dianggap masuk dan terurai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian pokok perkara ini;-----
-
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuinya tegas-tegas;-----
3. Bahwa terlebih dahulu para Tergugat.I sampai dengan IV menyatakan bahwa, setelah membaca gugatan Penggugat, adapun yang dipermasalahkan adalah pengembalian sejumlah uang yakni sebesar Rp. 10.920.000.000 (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) termasuk :



- Bunga 13 % pertahun dan ;
- Kompensasi sebesar 10% atau Rp. 2.730.000.000,-

Rincian mana didasarkan kepada Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian., *jo*, Akta No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Pengakuan Utang, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan I PUTU NGURAH ARYANA, Sarjana Hukum., Notaris/PPAT Kabupaten Badung.

BAHWA BERDASARKAN HAL TERSEBUT, YANG MENJADI PERTANYAAN
PARA TERGUGAT ADALAH BAHWA, APAKAH BENAR FAKTANYA

DEMIKIAN.....17

DEMIKIAN SEBAGAIMANA YANG DIURAIKAN PENGUGAT DALAM
GUGATANNYA?.....

4. Bahwa Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian, sebagaimana didalilkan Penggugat sebagai perjanjian kerjasama, namun setelah para Tergugat membaca dengan seksama akta dimaksud bukanlah perjanjian kerjasama, melainkan perjanjian tentang Peminjaman Uang dengan Pemindahan dan Penyerahan Hak.

Yang mana dari perjanjian dimaksud kemudian melahirkan Akta No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Pengakuan Utang, masing-masing dibuat oleh dan dihadapan I PUTU NGURAH ARYANA, Sarjana Hukum., Notaris/PPAT Kabupaten Badung.

Bahwa dengan demikian terhadap apa yang didalilkan Penggugat sebagai perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud (vide, angka 7, 9, 10 dan 11 halaman 2 dan 3 gugatannya) adalah tidak benar adanya sehingga harus ditolak;-----

5. Bahwa sedangkan terhadap dalil gugatan angka 7,8 dan 9 halaman 2 dan 3 gugatan Penggugat yang mendalilkan para Tergugat I s/d IV melakukan bujuk rayu dan iming-iming kompensasi yang besar sebagaimana dalil gugatan dimaksud sepatutnya dibuktikan, karena hal demikian dibantah dengan tegas oleh para Tergugat I s/d IV.-----



6. Bahwa membaca gugatan Penggugat angka 11 dan 12 gugatannya, mendalilkan bahwa untuk melunasi tanah seluas 33.250 m2 di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabutapen Badung sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1584/Desa Pecatu tercatat atas nama I Wayan Masta. Para Tergugat I s/d IV meminjam uang dari Penggugat sebesar Rp. 27.300.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang telah dituangkan dalam Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian dan Akta No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Pengakuan Utang dimaksud.

DAN menurut Penggugat, atas pinjaman mana akan dikembalikan oleh para Tergugat dengan cara :

a. Tergugat V menyerahkan hak sewa tanah beserta bangunan 14 villa diatasnya dan pengelolaan Pondok Wisata Sesari kepada Penggugat dengan harga Rp. 16.380.000.000,- (enam belas milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) ;

b.Tergugat.....18

b. Tergugat III menyerahkan 3 (tiga) unit apartemen 2 (dua) kamar seharga Rp.10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa sebagaimana terurai dalam gugatan Penggugat, pinjaman sebesar Rp.27.300.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) dimaksud akan dikembalikan oleh para Tergugat dengan cara menyerahkan hak sewa atas sebagian tanah yaitu seluas 3.200 M2 dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 2336/Kerobokan, menurut gambar situasi tertanggal 19-09-1998 seluas 4.350 M2 yang terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali beserta 14 (empat belas) villa dan pengelolaan Pondok Wisata Sesari seharga Rp.16.380.000.000,- (enam belas milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah), hal ini konform dengan uraian pada bagian premise halaman 4 Akta No.40 tanggal 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2007 tentang Perjanjian yang dibuat oleh dan dihadapan I Putu Ngurah Aryana, SH., Notaris/PPAT di Kuta yang menyatakan :

“bahwa Pihak Kedua bermaksud mengambil alih 14 (empat belas) unit bangunan rumah, 1 (satu) unit bangunan restoran dan fasilitas umum termasuk jalan dan tempat parkir yang merupakan bagian dari Sesari serta hak pengelolaan Sesari dengan harga Rp. 16.380.000.000 (enam belas milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) termasuk biaya ganti rugi pengosongan dan biaya perantara dengan beberapa persyaratan yang diinginkan oleh Pihak Kedua (Harga Sesari)”

(vide, lembar 4 paragraph 2 Akta No. 40).

DAN, ketentuan Pasal 1 ayat 1.a Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian yang menyatakan :

“Pihak Pertama sub 3 dengan ini berjanji dan mengikat diri akan memindahkan dan menyerahkan segala hak dan kewajiban dan Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikat diri akan menerima pemindahan dan penyerahan hak atas:

- (a). *hak sewa atas sebagian yaitu seluas kurang lebih 3.200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi) dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 2336/ Kerobokan, menurut Gambar Situasi tertanggal 19-09-1988 (sembilan belas September Seribu.....19 seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Nomor 5819/88, seluas 4.350 M2 (empat ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tertanggal; 19-09-1988 (sembilan belas september seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi daerah Tingkat I Bali, tertera atas nama I Made Redet, yang dimiliki oleh Pihak Pertama sub 3 berdasarkan Perjanjian Investasi/Jual-beli tertanggal 02-08-2007 (dua Agustus dua ribu tujuh) nomor 03, dibuat dihadapan saya, Notaris yang bertalian dengan akta Sewa Menyewa Tanah tertanggal 3-5-2005 (tiga Mei dua ribu*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima) Nomor 12 dan akta Perpanjangan sewa Menyewa Tanah tertanggal 08-5-2006 (delapan Mei dua ribu enam) Nomor 08, kedua-duanya dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Badung berkedudukan di Kuta; yaitu bagian dari tanah yang dimaksud dalam Gambar Situasi, dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan diletakkan pada asli akta ini ditandai dengan warna merah berikut bangunan-bangunan yang didirikan diatas tanah tersebut (satu dan lain selanjutnya cukup disebut : "Tanah Hak Sewa".

(b). Seluruh perijinan.....dst.

(c). Surat Ijin Mendirikan Bangunan.....dst.

(vide, lembar 4 s/d 6 Akta No. 40)

Bahwa akhirnya berdasarkan kesepakatan dalam Perjanjian tersebut kemudian para Tergugat pada tanggal 01 Desember 2007 sebagaimana pula telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa Para Tergugat telah merealisasikan penyerahan sebagaimana dimaksud di atas kepada Penggugat berupa hak sewa atas sebagian yaitu seluas kurang lebih 3.200 M2 dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 2336/Kerobokan, menurut gambar situasi tertanggal 19-09-1998 seluas 4.350 M2 yang terletak di kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali; berikut penyerahan 14 (empat belas) villa dan penyerahan hak atas pengelolaan Pondok wisata

Sesari.....20.

Sesari dengan nilai total Rp. 16.380.000.000,- (enambelas milyar tigaratus delapanpuluh juta rupiah).

Hal mana sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 03 tanggal 01 Desember 2007 tentang Pemindahan dan Akta No. 06 tanggal 01 Desember 2007 tentang Perjanjian Pengelolaan Perusahaan dan Akta No. 08 tanggal 01 Desember 2007 tentang



Perjanjian Investasi/Jual Beli yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan I PUTU
NGURAH ARYANA, SH, Notaris/PPAT di Badung.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa atas kewajiban sebagaimana angka 6
(a) terurai dimuka telah terbukti direalisasikan dengan sempurna dan demikian juga
Penggugat telah mengakuinya dalam gugatannya, sehingga untuk hal tersebut tidak ada
persoalan hukum lagi.

NAH, PERMASALAHAN BERIKUTNYA ADALAH TERKAIT DENGAN ANGKA
6 (b) SEBAGAIMANA TERURAI DIMUKA BAHWA PENGGUGAT MENUNTUT
PARA TERGUGAT YAKNI TERGUGAT III MENYERAHKAN 3 (TIGA) UNIT
APARTEMEN 2 (DUA) KAMAR SEHARGA RP.10.920.000.000.-(SEPULUH
MILYAR SEMBILAN RATUS DUA PULUH JUTA RUPIAH);

Bahwa bilamana membaca ketentuan Pasal 5 ayat (1) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober
2007 tentang Perjanjian yang menyatakan :

*“Apabila Pihak Pertama sub 3 ternyata dapat memenuhi persyaratan yang
ditetapkan baginya dalam pasal 2 ayat 1.a atau pasal 2 ayat 1.b maka Akta
Pengakuan Utang yang dibuat antara Pihak Pertama sub 1 dengan Pihak Kedua
sebagaimana dimaksud dalam pasal 4.1 diatas dianggap telah diselesaikan
sebagaimana mestinya oleh para pihak”*

Bahwa adapun ketentuan Pasal 2 ayat 1.a dan 1.b Akta No. 40 tanggal 25 Oktober
2007 tentang Perjanjian dimaksud mengatur tentang :

*“harga pengalihan Tanah Hak Sewa, Sesari dan bangunan serta hak pengelolaan
Sesari disepakati oleh Pihak Pertama sub 3 dan Pihak Kedua sebesar Rp.
16.380.000.000 (enam belas milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) termasuk
biaya.....21*

biaya ganti rugi pengosongan dan perantara dengan syarat :

*a. akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa atas Tanah Hak sewa berikut
bangunan-bangunan yang didirikan di atasnya beserta hak pengelolaan atau*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta lain yang dikehendaki oleh para pihak, agar ditanda-tangani oleh Yhong Koesnadi Haryanto, Erick Susilo, Rudy Tedja dan Felix Tedja atau kuasanya yang sah, sebagai penyewa Tanah hak Sewa dari pemilik tana Hak Milik atas Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa kepada Pihak Kedua atau Pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua serta jaminan dari pemilik tanah hak Milik yang tidak akan menjaminkan tanah Hak Milik tersebut selama berlakunya jangka waktu sewa termasuk perpanjangannya, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, terhitung mulai dari hari ini atau selambat-lambatnya pada tanggal 25-11-2007 (dua puluh lima Nopember dua ribu tujuh); atau

- b. akta Pemindahan dan penyerahan Hak Sewa atas tanah Hak sewa berikut bangunan-bangunan yang didirikan di atasnya beserta hak pengelolaan atau akta lain yang dikehendaki oleh para pihak, dapat ditanda tangani oleh Pihak Pertama sub 2.b dan sub 3 dengan menggunakan akta Kuasa tertanggal 02-08-2007 (dua Agustus dua ribu tujuh) nomor 04, dibuat dihadapan saya, Notaris, dengan mendapatkan pernyataan secara secara tertulis dari pemilik tanah Hak Milik atas Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa kepada pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua serta jaminan dari pemilik tanah hak Milik yang tidak akan menjaminkan tanah hak Milik tersebut selama berlakunya jangka waktu sewa termasuk perpanjangannya dan persetujuan secara tertulis atas Pemindahan dan Penyerahan hak Sewa kepada Pihak Kedua dari Thong Koesnadi Haryanto, Erick Susilo, Rudy Tedja dan Felix Tedja, sebagai penyewa Tanah Hak sewa dari pemilik tanah Hak Milik, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung mulai dari tanggal 25-11-2007 (dua puluh lima Nopember dua ribu tujuh) atau selambat-lambatnya pada tanggal 25-12-2007 (dua puluh lima Desember dua ribu tujuh)".

Dan.....22

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

Dan ketentuan pasal 4.1 Akta 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian menyatakan bahwa :

Sebagai jaminan atas janji Pihak pertama sub.3 untuk memenuhi ketentuan pasal 2 sub.a, b dan c di atas, maka Pihak pertama sub.1 akan memberikan jaminan dengan menyerahkan tanah yang akan dibeli tersebut sebagai agunan dengan menandatangani akta pengakuan utang antara Pihak pertama sub.1 sebagai yang berhutang dan Pihak kedua sebagai yang berpiutang, dibawah nomor- nomor berikut dari akta ini, dibuat dihadapan saya, Notaris.

Bahwa untuk diketahui, akta pengakuan utang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian tidak lain adalah Akta No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Pengakuan Utang.

Bahwa akhirnya kemudian, dengan adanya Akta No. 03 tanggal 01 Desember 2007 tentang Pemindahan dan Akta No. 06 tanggal 01 Desember 2007 tentang Perjanjian Pengelolaan Perusahaan dan Akta No. 08 tanggal 01 Desember 2007 tentang Perjanjian Investasi/Jual Beli yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan I PUTU NGURAH ARYANA, SH, Notaris/PPAT di Badung. Terbukti Pihak pertama sub.3 (atau Tergugat V) telah merealisasikan Pasal 2 ayat 1.a dan 1.b Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian dimaksud.

Sedangkan untuk ketentuan Pasal 2 ayat 1.c tidak ditemukan pengaturannya dalam Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian.

MAKA, berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian bahwa terhadap Akta Pengakuan Utang yang dibuat antara Pihak Pertama sub 1 dengan Pihak Kedua sebagaimana dimaksud dalam pasal 4.1 diatas dianggap telah diselesaikan sebagaimana mestinya oleh para pihak”

LALU KEMUDIAN BAGAIMANA KEDUDUKAN ATAS TAGIHAN
RP.10.920.000.000.-(SEPULUH MILYAR SEMBILAN RATUS DUA PULUH JUTA



RUPIAH) TERSEBUT? APAKAH TETAP MERUPAKAN BAGIAN AKTA NO.40
DAN AKTA NO.44 SEPERTI GUGATAN PENGGUGAT?

Bahwa.....23

Bahwa seandainya benar (*quod non*) Tergugat.III belum melakukan penyerahan 3 unit villa senilai Rp. 10.920.000.000 (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) berdasarkan Akta No. 40 dan Akta No. 44 yang sudah mendapat penyelesaian (*vide*, Pasal 5 ayat 1 Akta No.40 Tanggal 25 Oktober 2007) tersebut, maka keberadaan 3 unit villa dimaksud berarti murni karena “JUAL-BELI” halmana sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan paragraph 6 lembar ketiga Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 yang menyatakan :

“bahwa Pihak Kedua bermaksud untuk membeli dari Pihak Pertama sub.1b, 3 (tiga) villa pool 2 (dua) kamar tidur di Panorama dengan harga Rp.10.920.000.000 (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah)”.

Dan disebutkan juga dalam Pasal 2 ayat (3) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian yang menyatakan :

“...pembelian 3 (tiga) unit apartemen 2 kamar tidur di Panorama”

Bahwa dengan demikian hal berkenaan dengan uang Rp.10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) tersebut karena merupakan bagian dari jual-beli maka tidaklah tunduk pada ketentuan dalam akta 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian, karena adanya klausula Pasal 5 ayat (1) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang perjanjian, sebagaimana uraian di atas terbukti telah diselesaikan (*vide*, Akta No. 3, Akta No. 6 dan Akta No. 8 tanggal 1 Desember 2007)

Bahwa seandainya benar Tergugat.III karena keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam gugatannya Penggugat jelas tidak juga berdasar karena tidak ada limit waktu yang pasti tentang kapan penyerahan dimaksud, sebagai akibat adanya ketentuan Pasal 5 ayat (1) Akta No.40 tanggal 25 Oktober 2007 tersebut di atas.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian di atas, seandainya benar (*quod non*) ada kewajiban Rp.10.920.000.000 (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) tersebut, disamping belum jatuh tempo, juga merupakan kewajiban tanpa beban bunga (*vide*, pasal 1766 KUHPerdara) karena tidak diperjanjikan.

Maka, terhadap tuntutan Penggugat terhadap para Tergugat khususnya Tergugat III

harus.....24

harus mengembalikan uang pinjaman ditambah dengan :

- Bunga 13 % per-tahun dan
- Kompensasi sebesar 10% atau Rp. 2.730.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);

Sebagai tidak berdasar, dan karenanya terhadap tuntutan tersebut harus ditolak;--

7. Bahwa untuk diketahui oleh Penggugat dan untuk menunjukkan itikad baik para Tergugat ;

Adapun keterlambatan realisasi proyek bukan tanpa sebab, melainkan karena berbagai permasalahan intern yang mendera perusahaan (Tergugat I) tapi para Tergugat tetap konsisten untuk merealisasikan jual beli 3 unit villa 2 kamar dengan harga Rp. 10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) tersebut.

Namun bilamana Penggugat tidak mau bersabar, maka para Tergugat tetap bersedia mengembalikan uang Rp. 10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) tersebut tapi menolak ganti rugi yang dituntut Penggugat yang menuntut bunga sebesar 13% per-tahun dan kompensasi sebesar 10% atau sebesar Rp. 2.730.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) disamping Penggugat bukan lembaga perbankan yang dapat mengenakan bunga, juga dalam jual beli tersebut tidak ada batas waktu dan sanksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disamping itu karena Akta No. 40 dan Akta No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 sudah berakhir dengan adanya Pasal 5 ayat (1) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian.

Oleh karenanya gugatan Penggugat yang menuntut bunga sebesar 13% per-tahun dan kompensasi sebesar 10% atau sebesar Rp. 2.730.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) adalah tidak berdasar dan patut untuk ditolak ; -----

8. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka 26, angka 27, angka 28 dan angka 29 yang pada pokoknya menyatakan bahwa menurut hukum para Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi), berdasarkan pasal 1243 KUH perdata para Tergugat berkewajiban mengembalikan sisa pinjaman dan membayarkan ganti kerugian kepada

Penggugat.....25

Penggugat yang timbul akibat perbuatan cidera janji (wanprestasi) oleh para Tergugat tersebut berupa :

Kerugian Materiil

Kerugian materiil yang diderita oleh PENGUGAT akibat perbuatan PARA TERGUGAT adalah sebagai berikut:

Sisa Hutang Pokok Rp. 10.920.000.000,-

Hutang Kompensasi;

10% x Rp. 27.300.000.000,- Rp. 2.730.000.000,-

Rp. 13.650.000.000,-

Bunga 13% per tahun, dari bulan

Oktober 2007 dihitung secara harian=

13.650.000.000,- x 13% x 4 tahun Rp. 11.141.425.311,-

Jumlah (per 31 Oktober 2011) Rp. 25.591.435.311,-

Dan kerugian Immateriil akibat tindakan-tindakan para Tergugat, sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

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 menurut hukum, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor. (Salim HS,SH.,M.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 180).

LALU APAKAH BENAR PARA TERGUGAT KHUSUSNYA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV TELAH MELAKUKAN TINDAKAN WANPRESTASI YAITU LALAI MEMENUHI KEWAJIBAN SEBAGAIMANA DITENTUKAN DALAM PERJANJIAN YAITU AKTA NO. 40 TANGGAL 25 OKTOBER 2007 TENTANG PERJANJIAN DAN AKTA NO. 44 TANGGAL 25 OKTOBER 2007 TENTANG PENGAKUAN UTANG ?

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (2) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian yang menyatakan :

“Apabila pada waktu yang telah ditetapkan bagi Pihak Pertama sub 3 untuk memenuhi.....26

memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam pasal 2.b telah lampau, maka Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa tersebut dengan sendirinya (demi hukum) menjadi batal dalam kejadian demikian maka Pihak Pertama sub 1.b dan Pihak Pertama sub 3 wajib dengan segera mengembalikan uang sebesar Rp. 27.300.000.000 (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) tersebut di atas dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari atau selambat-lambatnya pada tanggal 25-1-2008 (dua puluh lima Januari dua ribu delapan), ditambah dengan

- a. bunga uang sebesar 13% (tiga belas persen) pertahun, dan*
 - b. Kompensasi sebesar 10% (sepuluh persen) atau sejumlah Rp.2.730.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah),*
- dihitung mulai tanggal 26-10-2007 (dua puluh enam Oktober dua ribu tujuh) sampai dengan pengembalian seluruh jumlah uang tersebut di atas atau terjadinya kompensasi sebagaimana diuraikan dalam pasal 4.3 akta 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya pasal 4 ayat (2) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian menyatakan :

“Utang tersebut diberikan terhitung mulai hari ini dan wajib dibayar lunas oleh pihak Pertama sub 1 dan sub 3 selambat-lambatnya pada tanggal 25-1-2008 (dua puluh lima Januari dua ribu delapan), setelah adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Pertama sub 3 dalam rangka memenuhi ketentuan-ketentuan dalam pasal 2.a atau 2.b di atas”

Bahwa atas dasar ketentuan Perjanjian tersebut, maka para Tergugat dalam hal ini Tergugat V sebagaimana yang sudah diterangkan diatas telah merealisasikan poin-poin Pasal 2.a dan Pasal 2.b Perjanjian No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 dengan baik dan secara itikad baik yaitu penyerahan hak sewa kepada Penggugat pada tanggal 1 Desember 2007 yaitu melalui Akta No. 03 tanggal 01 Desember 2007 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, Akta No. 06 tanggal 01 Desember 2007 tentang Perjanjian Pengelolaan Perusahaan dan Akta No. 08 tanggal 01 Desember 2007 tentang Perjanjian Investasi / Jual Beli, jo. Pasal 5 ayat (1) Akta No.40 tanggal 25

Oktober.....27

Oktober 2007 dan penyerahan tersebut juga telah diakui oleh Penggugat sebagaimana gugatannya pada angka 16, sehingga pengakuan (*bekentenis, confession*) tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*vide pasal 1923 dan pasal 1925 KUH Perdata*).

Dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) sebagaimana dalil gugatan angka 29 halaman 7 gugatan adalah tidak berdasar dan patut untuk ditolak ;-----

9. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka 17 yang menyatakan :

“Bahwa disebutkan dengan tegas dan jelas oleh PARA TERGUGAT dalam Akta Perjanjian No. 40 dan Akta Pengakuan Hutang No. 44, yang kedua Akta tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 25 Oktober 2007, untuk menjamin ketertiban pembayaran lunas dari PARA TERGUGAT khususnya hutang TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, maka PARA TERGUGAT berjanji akan memberikan jaminan kepada PENGGUGAT berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor 1584/Desa Pecatu, menurut Surat Ukur tertanggal 28 Februari 2002 (dua puluh delapan Pebruari dua ribu dua) Nomor 455/2002, seluas 33.250 M2 (tiga puluh tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) terletak di desa Pecatu, Kecamatan Badung, Propinsi Bali, diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tertanggal 10 Oktober 2002 (sepuluh Oktober dua ribu dua), dikeluarkan oleh instansi yang berwenang di Denpasar tertera atas nama I Wayan Masta”

Dan gugatan angka 18 yang menyatakan :

“Bahwa namun demikian, sampai dengan gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT kepada Pengadilan Negeri Denpasar Bali, PARA PENGGUGAT belum juga menyerahkan jaminan Hak Milik Nomor 1584/Desa Pecatu, menurut Surat Ukur tertanggal 28 Februari 2002 (dua puluh delapan Pebruari dua ribu dua) Nomor 455/2002, seluas 33.250 M2 (tiga puluh tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Badung, Propinsi Bali, diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 10 Oktober 2002 (seputuh Oktober duaribu dua) sesuai yang diperjanjikan kepada PENGGUGAT sebagaimana Akta Pengakuan

Hutang.....28

Hutang No.44, bahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1584/ Desa Pecatu tersebut tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT oleh PARA TERGUGAT telah dipecah menjadi;

- i. Sertipikat Hak Milik No. 2579/ Desa Pecatu seluas 15.430 m2
- ii. Sertipikat Hak Milik No. 2580/ Desa Pecatu seluas 17.820 m2

Kedua sertipikat tersebut tercatat atas nama TERGUGAT II.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut yang mempermasalahkan penyerahan jaminan Hak Milik Nomor 1584/Desa Pecatu, Surat Ukur tertanggal 28 Februari 2002 (dua puluh delapan Pebruari dua ribu dua) Nomor 455/2002, seluas 33.250 M2 (tiga puluh tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Badung, Propinsi Bali, adalah tidak berdasar. Halmana berdasarkan Akta No. 03 tanggal 01 Desember 2007 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, Akta No. 06 tanggal 01 Desember 2007 tentang Perjanjian Pengelolaan Perusahaan dan Akta No. 08 tanggal 01 Desember 2007 tentang Perjanjian Investasi/Jual Beli yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan I PUTU NGURAH ARYANA, SH, Notaris/PPAT di Badung jo. Pasal 5 ayat (1) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian.

Maka, Pengakuan Utang yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana yang tercantum dalam Akta No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 dianggap telah diselesaikan oleh para Tergugat khususnya dalam hal ini oleh Tergugat I dan Tergugat II atau telah berakhir, sebagaimana yang telah diuraikan para Tergugat dalam jawabannya pada angka 6 di muka.

Dengan demikian tidak ada alasan lagi bagi para Tergugat khususnya Tergugat II untuk menyerahkan jaminan Hak Milik Nomor 1584/Desa Pecatu, Surat Ukur tertanggal 28 Februari 2002 (dua puluh delapan Pebruari dua ribu dua) Nomor 455/2002, seluas 33.250 M2 (tiga puluh tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Badung, Propinsi Bali kepada Penggugat, demikian pula para Tergugat khususnya Tergugat II berhak melakukan perbuatan hukum baik melakukan pemecahan, maupun perbuatan hukum lain terhadap tanah hak milik tersebut di atas.

Oleh.....29

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

Oleh karenanya dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak berdasar dan sudah sepatutnya untuk ditolak;-----

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat angka 23 yang menyatakan :

“Bahwa berdasarkan Perjanjian No. 40, dalam Pasal 4 ayat 3 disebutkan bahwa apabila sampai dengan tanggal 25 Januari 2008 ternyata PARA TERGUGAT tidak mengembalikan uang sejumlah Rp.27.300000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah), termasuk kompensasi dan bunga, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT III setuju untuk mengkompensasikan jumlah uang tersebut dengan sebidang tanah hak milik No. 1584/Desa Pecatu tersebut di atas dan karenanya TERGUGAT I telah berjanji dan mengikatkan diri kepada PENGGUGAT atau pihak lain yang ditunjuk oleh PENGGUGAT untuk menandatangani akta-akta yang diperlukan dalam rangka pengalihan hak atas tanah tersebut termasuk menyerahkan seluruh perizinan yang dimiliki oleh TERGUGAT II atas tanah tersebut kepada PENGGUGAT.”

Bahwa sebagaimana yang sudah diuraikan pada jawaban angka 6 di atas dan juga menurut ketentuan hukum bahwa kreditur tidak boleh mendaku barang jaminan maka tidak beralasan dalil-dalil gugatan Penggugat agar para Tergugat mengkompensasikan pinjaman sebesar Rp 27.300000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) dengan sebidang tanah hak milik No. 1584/Desa Pecatu dan oleh karenanya terhadap dalil tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;-----

11. Bahwa terhadap gugatan Penggugat yang mohon putusan provisi sebagaimana gugatannya angka 1 sub. 1.1 s/d 1.3 pada halaman 8, yang mana berdasarkan :

- Ketentuan pasal 180 HIR, pasal 191 RBG, jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 17 April 1979 No. 279 K/Sip/1976, Putusan Provisi atau *provisionele beschikking* adalah tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara dan secara formal gugatan provisi haruslah memuat alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya, dan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 5 ayat (1) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian

Maka, tuntutan provisi Penggugat karena sudah menyangkut pokok perkara dan
berdasarkan.....30

berdasarkan uraian jawaban para Tergugat di atas sudah mendapatkan penyelesaian,
sehingga tidak perlu untuk dipertimbangkan dan sudah sepatutnya tuntutan tersebut
untuk ditolak;-----

12. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mohon sita jaminan (*conserveoir beslag*) atas sebidang tanah Hak Milik No. 1584/Desa Pecatu menurut surat ukur tertanggal 28 Pebruari 2002 No. 455/2002 seluas 33.250 M2 terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama I Wayan Masta, yang telah dipecah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2579/Desa Pecatu seluas 15.430 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 2580/Desa Pecatu, seluas 17.820 M2 keduanya tercatat atas nama I Made Anom Antara (Tergugat II).

Bahwa terhadap permohonan sita jaminan tersebut patutlah untuk ditolak karena permohonan sita jaminan haruslah didasarkan adanya dugaan yang beralasan dari Penggugat dan apabila Penggugat tidak mempunyai bukti kuat akan adanya kekhawatiran bahwa para Tergugat akan mengasingkan barang-barang yang dimohonkan sita jaminan maka sita jaminan tidak patut untuk dikabulkan (*vide, Yurisprudensi MARI tanggal 15 April 1972 No. 121 K/Sip?1971*).

Dan syarat adanya dugaan tersebut harus pula mendengar keterangan para Termohon sita (*Vide, Hukum Acara Perdata Indonesia Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., edisi keempat, Liberty Yogyakarta, hal. 70*).

Dan, oleh karena para Tergugat dengan itikad baik telah merealisasikan poin-poin kesepakatan Pasal 2.a dan Pasal 2.b Perjanjian No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 maka Pengakuan Utang yang dibuat antara Pihak Pertama sub. 1 (Tergugat I dan Tergugat II) dengan Pihak Kedua (Penggugat) dianggap telah diselesaikan dan jaminan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah tersebut di atas sudah dilepaskan (*vide*, Pasal 5 ayat (1) Akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 tentang Perjanjian).

Dengan demikian permohonan sita jaminan termasuk permohonan pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 2579/Desa Pecatu dan Sertifikat Hak Milik No. 2580/Desa Pecatu (*vide*, angka 19 gugatan Penggugat) yang dimohonkan Penggugat tersebut tidak

berdasar.....31

berdasar maka patutlah untuk ditolak; -----

13. Bahwa terhadap gugatan Penggugat yang mohon putusan serta merta (*Uit Voorbaar bij vooraad*) patut untuk ditolak karena disamping berdasarkan alasan sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam jawaban Penggugat di atas, demikian pula Majelis Hakim tidak diperbolehkan secara sembarangan mengabulkan putusan yang dapat dijalan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar bij vooraad*) meskipun memenuhi syarat sebagaimana dalam pasal 180 ayat (1) HIR, pasal 191 ayat (1) RBG, hal ini ditegaskan dalam SEMA No. 13 tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964 jo. SEMA No. 5 tahun 1969 tanggal 2 Juni 1969 jo. SEMA No. 3 tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971 jo. SEMA No. 06 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. SEMA No. 03 tahun 1978 tanggal 1 April 1978;-----

14. Bahwa terhadap hal-hal lain dan selebihnya dari gugatan Penggugat tidak perlu ditanggapi lagi, disamping ditolak dengan tegas, juga karena tidak berdasar;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau ;

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan provisi yang dimohonkan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM SITA JAMINAN:

- Menolak permohonan sita jaminan (Consevoir beslag) yang dimohonkan Penggugat atas sebidang sebidang tanah Hak Milik No. 1584/Desa Pecatu, surat ukur tertanggal 28 Pebruari 2002 No. 455/2002 seluas 33.250 M2 terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, atas nama I Wayan Masta, yang telah dipecah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2579 /Desa Pecatu seluas 15.430 M2 dan Sertifikat

Hak.....32

Hak Milik No. 2580/Desa Pecatu, seluas 17 820 M2 tercatat atas nama I Made Anom Antara (Tergugat II) ;

- Menolak permohonan putusan serta merta (*Uit Voorbaar bij vooraad*) yang dimohonkan Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

----- Menimbang, bahwa PENGGUGAT telah mengajukan REPLIK tertanggal 5 Juli 2012 dan TERGUGAT I, II, III dan IV telah mengajukan DUPLIK tertanggal 26 Juli 2012 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut ;

1. Foto copy Salinan Akta Nomor 40 tanggal 25 Oktober 2007, yang dibuat oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, diberi tanda P-1 ;-----
2. Foto copy Salinan Akta Nomor 44 tanggal 25 Oktober 2007, yang dibuat oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH diberi tanda P-2 ;-----
3. Foto copy Laporan Pengaduan Nomor : LP/004/Desember/2010/SKP tertanggal 16 Desember 2010, diberi tanda P-3 ;-----
4. Foto copy Surat tertanggal 18 November 2011 perihal Permohonan Pemblokiran lanjutan atas Sertifikat Hak Milik No. 2579 dan 2580 atas nama I Made Anom Antara, diberi tanda P-4 ;-----
5. Foto copy Salinan Akta Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007, yang dibuat oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH diberi tanda P-5 ;-----
6. Foto copy Salinan Akta Nomor: 06 tanggal 01 Desember 2007, yang dibuat oleh
Notaris.....33
Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH diberi tanda P-6 ;-----
7. Foto copy Salinan Akta Nomor 08 tanggal 01 Desember 2007, yang dibuat oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH diberi tanda P-7 ;-----
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1584 Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, atas nama I MADE ANOM ANTARA, diberi tanda P-8 ;-----

----- Menimbang, bahwa Bukti P-1 sampai dengan P-8 tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam menjatuhkan putusan ;-----

-----Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang AHLI yang telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah



yaitu ;-----

-

1. AHLI Dr. I WAYAN WIRYAWAN, SH ,MH ; pada pokoknya memberikan

keterangan sebagai berikut ;-----

- Bahwa Ahli mempunyai keahlian mengenai Perjanjian ;
- Bahwa Ahli menjelaskan mengenai perbuatan wanprestasi ada ketika ada hubungan kontak para pihak dan para pihak tidak melakukan kewajiban yang menjadi prestasi (ingkar janji) ;
- Bahwa menurut Ahli kriteria dari perbuatan wanprestasi adalah adanya kontrak dan adanya cacat prestasi ;
- Bahwa prestasi adalah objek dari perjanjian ;
- Bahwa cacat prestasi adalah jika perjanjian tidak dilaksanakan tepat waktu atau tidak sebagaimana mestinya, tidak sama sekali atau melakukan sebagian-sebagian ;
- Bahwa yang wajib melaksanakan prestasi adalah yang tertuang melakukan isi perjanjian itu dan harus melaksanakan semua kewajiban ;
- Bahwa seseorang dapat dikatakan melakukan perbuatan prestasi apabila prestasi itu tidak dipenuhi, kewajiban tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya dan sepatutnya sesuai isi perjanjian tersebut ;
- Bahwa.....34
- Bahwa suatu perbuatan hukum dapat dilaksanakan apabila pihak mentaati perjanjian;
- Bahwa disebut cacat prestasi kalau tidak ada penyerahan sertifikat ;
- Bahwa hubungan kontrak terjadi apabila hubungan telah disepakati dan masing-masing pihak menyanggupinya ;
- Bahwa bila terjadi wanprestasi harus dilakukan somasi ;
- Bahwa dalam suatu perjanjian, jaminan dapat dilakukan apabila ada kesepakatan terlebih dahulu ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut ketentuan jual beli boleh dilakuakn dilanjutkan dnegan akta jual beli maka akan menjadi ikatan jual beli ;
- Bahwa apabila dalam perjanjian salah satu pihak ada orang asing maka perjanjian sebaiknya dibuat dalam 2 (dua) bahasa akan tetapi apabila dibuat dalam 1 (satu) bahasa itu sah-sah saja karena mengenai bahasa tidak diatur ;
- Bahwa mengenai jasa, jaminan uang, bunga maupun denda dalam perjanjian dapat ditentukan tergantung kepada para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan sepanjang para pihak menyetujuinya pada saat perjanjian dibuat maka perjanjian itu sah ;
- Bahwa apabila salah satu pokok perjanjin diingkari dan tidak dilakukan somasi tidak menjadikan tuntutan gugur ;

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, **TERGUGAT I, II, III dan IV** telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut :-----

1. Foto copy Salinan Akta Nomor 40 tanggal 25 Oktober 2007, yang dibuat oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, diberi tanda T.I, II, III, IV - 1 ;--
2. Foto copy Salinan Akta Nomor 44 tanggal 25 Oktober 2007, yang dibuat oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, diberi diberi tanda T.I, II, III, IV – 2
3. Foto copy Salinan Akta Nomor 03 tanggal 01 Desember 2007, yang dibuat oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, diberi diberi tanda T.I, II, III, IV – 3 ;-----
4. Foto copy Salinan Akta Nomor: 06 tanggal 01 Desember 2007, yang dibuat oleh Notaris.....35
Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, diberi diberi tanda T.I, II, III, IV – 4 ;-----
5. Foto copy Salinan Akta Nomor 08 tanggal 01 Desember 2007, yang dibuat oleh Notaris I Putu Ngurah Aryana, SH, diberi diberi tanda T.I, II, III, IV – 5 ;-----

----- Menimbang, bahwa Bukti T.I, II, III, IV – 1 sampai dengan T.I, II, III, IV – 5 tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata yang sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam menjatuhkan putusan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, **Tergugat I, II, III dan IV** tidak mengajukan saksi ;-----

----- Menimbang, bahwa **Penggugat dan Tergugat I, II, III dan IV** mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 22 Januari 2013 ;-----

-----Menimbang, bahwa para pihak yang berperkara menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan ;-----

-----Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan persidangan yang secara lengkap termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian tak terpisahkan dan sepanjang hal-hal yang ada relevansinya dianggap turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini ;-----

TENTANG HUKUMNYA:

I. Dalam Provisi:

-----Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya memerintahkan : agar para tergugat tidak mengalihkan kekayaannya, memerintahkan BPN dan Intansi lain yang berwenang untuk memblokir peralihannya dan membayar uang paksa (Dwang som) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap kali keterlambatan melaksanakan putusan Provisi dalam perkara serta memohon Uit Voor baar bij Voorraad dan pelaksanaan sita jaminan ;-----

-----Menimbang, bahwa Provisi adalah suatu tindakan pendahuluan yang tidak menyangkut pokok perkara dan segera harus dilaksanakan sedangkan dwaang som (pasal 606 a.RV) adalah suatu hukuman setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman yang telah ditentukan dalam keputusan Hakim selain dari pada membayar sejumlah uang ;-----

Menimbang.....36

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari secara teliti dan cermat gugatan Penggugat didasarkan pada perjanjian pinjam-meminjam (hutang pihutang) atas sejumlah uang sebesar Rp. 27.300.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah) dengan bunga uang sebesar 13 % pertahun dan kompensasi sebesar 10 % atau sebesar Rp. 2.730.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) yang harus dikembalikan oleh para Tergugat paling lambat tanggal 8 Januari 2008 ;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada perjanjian pinjam meminjam (hutang piutang) atas sejumlah uang dan tidak ada kaitannya dengan harta milik kekayaan para Tergugat serta dihubungkan dengan pengertian Provisi dan dwang som (pasal 606 a.RV) tersebut diatas serta penyitaan baru dapat dilakukan, apabila ada bukti awal yang membuktikan bahwa para Tergugat dikawatirkan akan mengalihkan harta kekayaannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi dari Penggugat tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;-----

II. Dalam Eksepsi :

----- Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan kabur (obseur libel) karena disatu sisi Penggugat mendalilkan telah menyatakan kerja sama untuk membangun Apartemen diatas tanah seluas 33.250 M2 dan sisi lain menyatakan pinjam meminjam uang ;-----

----- Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat secara teliti dan cermat, bahwa gugatan didasarkan atas perjanjian pinjam meminjam uang (hutang piutang) antara Penggugat dengan para Tergugat untuk melunasi pembayaran sebidang tanah seluas 33.250 M² yang akan dibangun apartemen. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah jelas dan tidak kabur, dan pula eksepsi tersebut sudah masuk ke dalam pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut oleh Penggugat di depan persidangan. Oleh karena itu, Eksepsi dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV harus dinyatakan ditolak;-----

III. DALAM POKOK PERKARA:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana

terurai.....37

terurai tersebut diatas;-----

----- Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat telah melakukan wanprestasi atas hutangnya sebesar Rp. 10.920.000.000,- (Sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) karena tidak dapat menyerahkan 3 (tiga) unit apartemen 2 (dua) kamar, serta bunga 13% per tahun dan kompensasi sebesar 10% atau Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana telah disepakati dalam akte No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 dan Akta Pengakuan Hutang No. 44 tanggal 25 Oktober 2007;-----

----- Menimbang, bahwa Para Tergugat I sampai dengan IV atas dalil Penggugat tersebut, menyatakan dengan tegas menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat I sampai dengan Tergugat IV maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, Penggugat wajib membuktikan gugatannya ;-----

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti P.1 sampai dengan P.8 serta seorang Ahli. Demikian juga Tergugat I sampai dengan Tergugat IV telah mengajukan bukti surat T. I-IV.1 sampai dengan T.I-IV.5;-----

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan apakah antara Penggugat dengan Para Tergugat benar ada perjanjian pinjam-meminjam uang?-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 sama dengan TI-IV.1 berupa akta No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 yaitu Perjanjian Pinjaman Uang sebesar Rp. 27.300.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) antara Penggugat dengan Para Tergugat. Bukti P.2 sama dengan T.I-IV.2 berupa Akta No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pinjaman Uang sebesar Rp. 27.300.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena bukti P.1, P.2 sama dengan TI-IV.1, TI-IV.2 tersebut adalah merupakan Akta Otentik dan tidak disangkal oleh Para Tergugat I sampai dengan IV dalam surat jawabannya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian pinjam

meminjam.....38

meminjam uang sebesar Rp.27.300.000.000,- (dua puluh tujuh milyar tiga ratus juta rupiah) antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah benar terjadi (ada). Dengan demikian Akta No. 40 dan Akta No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 adalah sah menurut hukum maka perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dan para Tergugat adalah sah menurut hukum;-

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat melakukan Wanprestasi ?-----

----- Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi menurut teori ilmu hukum serta dikuatkan dengan keterangan Ahli Dr. I WAYAN WIRYAWAN, SH.MH., adalah:--

- Tidak memenuhi sama sekali isi perjanjian;-----
- Tidak memenuhi sebagian isi perjanjian;-----
- Terlambat untuk memenuhi isi perjanjian;-----

----- Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa perjanjian meminjam uang sebesar Rp.27.300.000.000,- (dua puluh juta milyar tiga ratus juta rupiah) antara Penggugat sebagai pihak yang memberikan pinjaman dengan Para Tergugat sebagai pihak meminjam adalah sah menurut hukum. Uang pinjaman tersebut akan dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya tanggal 08 Januari 2008 dengan cara pembayaran: Penggugat membeli dari Para Tergugat 3 (tiga) villa pool 2 (dua) kamar tidur di Panorama dengan harga Rp.10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dan Penggugat mengambil alih 14 (empat belas) unit bangunan rumah, 1 (satu) unit bangunan restoran, dan fasilitas umum termasuk jalan dan tempat parkir yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan bagian dari sesari serta hak pengelolaan sesari dengan harga Rp.16.380.000.000,- (enam belas milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) termasuk biaya ganti rugi pengosongan dan biaya perantara (Vide P.1, P.2 = T.I-IV.1, T.I-IV. 2);-----

----- Menimbang, bahwa terhadap nilai Rp.16.380.000.000,- (enam belas milyar tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) diakui oleh Penggugat telah diterima sesuai dengan yang diperjanjikan dan dikuatkan dengan bukti P.5, P.6, P.7 = T.I-IV.3, T.I-IV.4, T.I-IV.5.

Namun uang sejumlah Rp.10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta

Rupiah).....39

rupiah) sampai saat ini belum dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat

sebagaimana telah disepakati dalam Akta Perjanjian No. 40 dan No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 tersebut;-----

----- Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV di dalam jawabannya pada angka 7 mengakui adanya keterlambatan merealisasi 3 (tiga) unit Villa Pool 2 (dua) kamar dengan harga Rp.10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dan para Tergugat I sampai dengan Tergugat IV khususnya Tergugat II bersedia mengembalikan uang Rp.10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah), tapi menolak ganti rugi berupa bunga sebesar 13% per tahun dan kompensasi sebesar 10% atau sebesar Rp. 2.730.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) ;-----

----- Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa jatuh tempo perjanjian selambat-lambatnya tanggal 08 Januari 2008 dihubungkan dengan Jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi. Dengan demikian Para Tergugat belum

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

membayar hutang pokoknya kepada Penggugat sebesar Rp.10.920.000.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah);-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah bunga sebesar 13% per tahun, dan kompensasi sebesar 10% atau sejumlah 2.730.000.000,- (dua milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) dapat dibebankan kepada Para Tergugat dengan wanprestasinya para Tergugat;-----

----- Menimbang, bahwa di dalam bukti P.1, P.2 sama dengan TI-IV.1, TI-IV.2 telah diperjanjikan tentang bunga uang dan kompensasi tersebut, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi Penggugat dan Para Tergugat, serta ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang menentukan dalam hal terjadi wanprestasi kreditur dapat menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga dari debitur Berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut, maka Para Tergugat adalah layak dan patut untuk dihukum membayar bunga: $13\% \times \text{Rp. } 10.920.000.000,- \times 4 \text{ tahun} = \text{Rp.}$

5.676.400.000,-.....40

5.676.400.000,- serta kompensasi sebesar Rp.2.730.000.000,-. Dengan demikian jumlah uang yang harus dikembalikan (dibayar) Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.10.920.000.000,- + 5.676.400.000,- + Rp.2.730.000.000,- = Rp.19.326.400.000,- (sembilan belas milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);-----

----- Menimbang, bahwa terhadap kerugian Immaterial yang dituntut oleh Penggugat Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) haruslah ditolak karena dengan wanprestasi Para Tergugat, tidaklah menjadikan harkat, martabat serta nama baik Penggugat menurun atau bahkan hancur dan pula kerugian immaterial tersebut tidak diperinci secara jelas oleh Penggugat dalam surat gugatannya;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena selama proses pemeriksaan perkara ini tidak pernah dilakukan penyitaan dan pula tidak ada bukti yang dapat membuktikan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan harta miliknya khususnya terhadap SHM No. 2579/ Desa Pecatu seluas 15.430 M², maka permohonan sita jaminan tersebut haruslah ditolak;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa untuk menghindari adanya putusan yang saling bertentangan di kemudian hari, dan tidak adanya harta milik Penggugat yang dititipkan di Pengadilan Negeri Denpasar sebagai jaminan pengganti sebesar tuntutan Penggugat yang dikabulkan oleh Majelis Hakim manakala putusan dibatalkan oleh peradilan yang lebih tinggi (Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung) maka putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Vitvoerbaar bij voorraad) harus dinyatakan ditolak;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas secara keseluruhan, maka Penggugat hanya dapat membuktikan sebagian dari dalil-dalilnya, oleh karena itu gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan untuk sebagian, dan menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya. Dengan demikian Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara ini;-----

----- Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan serta hukum lain yang berkaitan;-----

MENGADILI.....

----- MENGADILI;-----

I. DALAM

PROVISI;-----

- Menyatakan Tuntutan provisi dari Penggugat ditolak seluruhnya;-----

II. DALAM

EKSEPSI;-----

- Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat I sampai dengan Tergugat IV ditolak;-----



III. DALAM POKOK

PERKARA:-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
- Menyatakan akta Perjanjian No. 40 tanggal 25 Oktober 2007 dan Akta Pengakuan Hutang No. 44 tanggal 25 Oktober 2007 antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah menurut hukum;-----
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (Wanprestasi);---
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng serta seketika dan sekaligus untuk membayar ganti kerugian material kepada Penggugat sebesar Rp.19.326.400.000,- (sembilan belas milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;-----
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);-----
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----

----- Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari **Senin**, tanggal **12 Februari 2013** oleh :
AMSER SIMANJUNTAK, SH. yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Hakim Ketua, **I.G.A.B.K. WIJAYA ADHI,SH,MH.** dan **NURSYAM, SH.M.Hum.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada Hari: **Selasa**, tanggal **14 Februari 2013**, oleh Hakim Ketua
Majelis tersebut dan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh
I NYOMAN JAYA KESUMA, SH, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar,

dengan.....42

dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat I, II, III dan
IV tanpa dihadiri oleh Tergugat V.-----

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

T.T.D.

T.T.D.

1. **I.G.A.B.K. WLIAYA ADHL,SH.MH**,

AMSER SIMANJUNTAK, SH.

T.T.D.

2 **NURSYAM, SH.M.Hum**

Panitera Pengganti,

T.T.D.

I NYOMAN JAYA KESUMA, SH

PERINCIAN BIAYA : -----

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Administrasi.....	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan Penggugat dan Tergugat	Rp.	1.325.000,-
4. Redaksi	Rp.	5.000,-
5. M e t e r a i.....	Rp.	6.000,-
J u m l a h		Rp. 1.416.000,-

(tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).-----

Catatan :



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

----- Dicitat disini bahwa pada hari **Jum'at, tanggal 1 Maret 2013**, Tergugat I, II, III dan IV melalui Kuasanya yang bernama I WAYAN SURYAWAN, SH. telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 646/Pd .G/2011/PN.DPS tanggal 14 Pebruari 2013 tersebut .-----

Panitera Pengganti,

T.T.D.

I NYOMAN JAYA KESUMA, SH

Catatan 2 :-----

----- Dicitat disini bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 14 Pebruari 2013, No.: 646/Pd .G/2011/PN.DPS telah diberitahukan kepada Tergugat V yaitu AAA VENTURE FUND SPC LIMITED : pada hari :Kamis, tanggal 04 April 2013 ;-----

Panitera Pengganti

I NYOMAN JAYA KESUMA, SH.