



P U T U S A N

Nomor : 503 /Pdt. G/2018/PN Dps

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana terurai dibawah ini dalam perkara antara :

SOPHIATY DEWI, beralamat di Jl. Anggrek No. 5 RT.007/RW.002, Jati Cempaka, Kec. Pondok Gede – Bekasi dalam hal ini memeberikan kuasa kepada : **MUSTARI,S.H.,CHICHA ZAITUN ELISABETH,S.Kom.,S.H.,M.H. dan NOFITA PUTRI MANIK, S.H.** kesemuanya adalah Advokat/Pengacara berdomisili hukum di Kantor Hukum MUSTARI, S.H. & Partners, Komplek Batam Center Square Blok C No. 3, Jl. Engku Putri, Batam Center, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 0607.SK.V.2018, tanggal 11 Mei 2018 , telah didaftarkan di kepaniteraan pada hari Kamis tanggal 17 Mei 2018 Reg No. 1215/ daf/ 2018 yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;

Lawan;

1. PT. Bali Gemilang Villa, dalam hal ini diwakili oleh Direktornya Gunawan Priambodo, semula beralamat di Danau Tamblingan XIV/25 Lingkungan Taman Griya, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan kabupaten Badung, menjadi Paradise Loft,, Kantor Pemasaran Kori Nuansa Jimbaran Jl. Nuansa Timur Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ; Nyoman gede Antaguna, S.E.,S.H.,M.H. Advokat yang berkantor pada ANTAREDJA law Office, beralamat di jalan Tunjung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomer 4 Denpasar, Bali berdasarkan surat kuasa tanggal 8 Juli 2018, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pada hari Rabu tanggal 15 Agustus 2018 Reg No. 1427/Daf/2018, yang selanjutnya disebut sebagai :

TERGUGAT I ;

2. Triska Damayanti, S.H, Notaris dan PPAT di Denpasar, beralamat di Jalan Raya I Gusti Ngurah Rai Blok 29 D No. 1A , Kuta Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ; I MADE PARWATA,S.H, FX. JONIONO RAHARJO,S.H., I GUSTI PUTU PUTRA YUDHI SANJAYA,S.H. WIDNYANA,S.H. dan LUH KOMANG AYU YUDYAWATI,S.H.,M.H, Para Advokat yang berkantod di kantor Advokat I Made Parwata, S.H ., - FX Joniono Raharjo,S.H. & Rekan, beralamat kantor di Jalan Mertasari 196 Sidakarya, Denpasar 80224, Bali, berdasarkan Surat kuasa , tanggal 31 Juli 2018, telah didaftarkan di kepaniteraan pada hari ; Selasa tanggal 7 Agustus 2018 , telah didaftarkan di Kepaniteraan Reg.No. 1846/Daf/2018, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 503/Pdt G/2018/PN Dps tanggal tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 503/Pdt. G/2018/PN Dps tanggal tentang penetapan hari sidang pertama pemeriksaan perkara ini;

Setelah membacara surat-surat dalam berkas perkara tersebut;

Halaman 2 dari 39 Putusan No 503/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa dengan surat gugatannya tertanggal 12 Mei 2018, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 18 Mei 2018 dibawah register Nomor 503/Pdt. G/2018/PN Dps Penggugat telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pembeli Villa di Paradise Loft Villas – Jimbaran, Blok 5 – L, berdasarkan Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor : 5, tanggal 8 Juni 2015, dihadapan Notaris Triska Damayanti, sarjana Hukum ;
2. Bahwa Penggugat melihat iklan di halaman website www.rumahcitra.com yang berisi adanya Villa yang di jual dalam hal ini Paradise Loft Villas dan iklan tersebut mencantumkan bahwa villa tersebut telah bersertifikat Hak Milik (SHM), oleh karena itu Penggugat berkeinginan membeli villa yang diiklankan tersebut.
3. Bahwa selanjutnya Penggugat memesan villa tersebut dengan Surat Pemesanan Rumah No. Paradise/5 L / 04 / 2015 dengan kondisi, Lokasi Paradise Loft Villas-Jimbaran, 1 Unit / 5 L, 65 M2/ 55 M² / Unit.
4. Bahwa sesuai dengan surat pemesanan tersebut Penggugat telah membayar dengan lunas tanah dan bangunan kepada Tergugat I dengan cara bertahap sesuai dengan Surat Pemesanan Rumah No. Paradise/5 L / 04 / 2015 pada poin I, II dan III, yang mana tahap pembayaran booking fee dengan cara via transfer melalui mesin ATM Bank Mandiri sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) pada tanggal 25 April 2015 dan kemudian di transfer lagi melalui mesin ATM Bank BCA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) pada tanggal yang sama yaitu 25 April 2015 selanjutnya Penggugat membayar kewajibannya atas pembelian Vila tersebut secara bertahap, tahap ke I di bayar dengan cara transfer tunai melalui PT. Bank Rakyat Indonesia sebesar Rp.140.000.000, (seratus empat puluh juta rupiah) pada tanggal 29 April 2015 dan tahap ke II di bayar dengan cara transfer tunai melalui PT. Bank Rakyat Indonesia sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 10 Mei 2015 dan selanjutnya tahap pelunasan transfer tunai melalui Bank BCA sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) pada tanggal 29 Mei 2015;

5. Bahwa Penggugat kemudian melunasi pembayaran villa tersebut pada tanggal 29 Mei 2015 tetapi PPJB baru diterima bulan April tahun 2016, itupun Penggugat harus meminta berulang kali dan bolak – balik Jakarta – Denpasar untuk menemui Tergugat II, tetapi sampai akhirnya Tergugat II tidak bisa ditemui dan hanya bertemu dengan staf dari Tergugat II untuk menerima PPJB tersebut tanpa penjelasan;

6. Bahwa Penggugat hanya bertemu 1 (satu) kali dengan Tergugat II, yaitu pada saat pelunasan pembayaran, selanjutnya Tergugat II sangat sulit ditemui untuk dimintai penjelasan mengenai kelanjutan proses AJB serta sertifikat dan pernah diundang untuk pertemuan pada tanggal 4 Agustus 2017 bersama dengan Tergugat I tetapi tidak hadir;

7. Bahwa Tergugat II harusnya dapat memproses langsung Akta Jual Belinya dan kemudian memproses balik nama sertifikat tetapi Tergugat II justru meminta kepada Penggugat untuk menandatangani pembatalan perjanjian/ikatan Jual Beli Nomor 5, tertanggal 8 Juni 2015, tetapi Penggugat menolak dikarenakan tidak jelas maksud dan tujuan pembatalan tersebut, dan melalui kuasa hukum Penggugat menghubungi Tergugat I dan meminta kejelasan pembatalan tersebut, maka melalui komunikasi telepon dan email tertanggal 31 Oktober

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

2016, Tergugat II menjelaskan kepada Kuasa Hukum Penggugat, bahwa ada penyesuaian harga pada akta Perjanjian Jual Beli Nomor. 30, tanggal 20 November 2012 sehingga terjadilah pembatalan akta Nomor 30, tanggal 20 November 2018 antara Tergugat I dengan PT. Nuansa Bali Utama yang berakibat batalnya juga perjanjian/ikatan Jual Beli Nomor 5, tertanggal 8 Juni 2015;

8. Bahwa Tergugat II selaku Notaris yang merupakan salah satu organ Negara harusnya dapat membantu dan melayani masyarakat dibidang keperdataan, bukan mempersulit dan membuat pengurusan menjadi berbelit – berbelit dan terkesan menutup – nutupi atau berpihak kepada salah satu dalam hal ini Penjual/Tergugat I, seharusnya ada keterbukaan sejak awal jika ada permasalahan yang mengakibatkan penundaan proses pengikatan Akte Jual Beli dan proses balik nama sertifikat;

9. Bahwa tidak seharusnya Penggugat menanggung permasalahan Tergugat I, dimana menurut Tergugat II ada hal mengenai pajak yang belum diselesaikan Tergugat I dengan PT. Nuansa Bali Utama yang menjual sebagian tanahnya ke Tergugat I;

10. Bahwa sesuai dengan surat pemesanan Rumah No. Paradise/ 5 L/ 04 / 2015 poin ke IX "Apabila pemesan telah melakukan pelunasan atau pembayaran angsuran atas pesanan telah lunas seluruhnya, maka berkewajiban segera melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli dengan Penjual dihadapan Notaris / PPAT yang ditunjuk oleh Penjual..." akan tetapi sampai dengan sekarang belum dilakukannya Penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris / PPAT;

11. Bahwa berdasarkan Perjanjian / Ikatan Jual Beli tanggal 08 Juni 2015 Nomor 5 di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah TRISKA DAMAYANTI, SH. Ternyata sebidang tanah dan Villa yang diperjual belikan masih dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 7062/Kelurahan Benoa, seluas 5.455M2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) dan lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10/07/2014 (sepuluh Juli tahun dua ribu empat belas) Nomor : 14843/BENOA/2014, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22.03.09.04.18632, sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 18-07-2014 (delapan belas Juli tahun dua ribu empat belas), tertulis atas nama Perseroan Terbatas PT. Nuansa Bali Utama berkedudukan di Denpasar terletak di Propinsi Bali Kabupaten Badung Kecamatan Kuta Selatan Kelurahan Benoa, oleh karena itu tidak sesuai dengan yang diiklankan oleh Tergugat I dimana isi didalam iklan tersebut ditulis dengan Surat Hak Milik (SHM);

12. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah mengirimkan surat Somasi atas perkara tersebut kepada Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya pada tanggal 23 Desember 2016 dan untuk mencari jalan damai akan tetapi tidak ada kesepakatan dan di dalam surat balasan yang dikirimkan oleh Kuasa Hukum Tergugat I pada tanggal 03 Januari 2017 pada poin 7 tertulis bahwa “Patut kami garis bawah bahwa semuanya melalui serah terima dengan kondisi Sertifikat dalam status Sertifikat Hak Milik selama ini. Tidak ada satupun yang menerimanya dalam kondisi Hak Guna Bangunan,...”. Hal ini kontradiktif dengan Akta Notaris Perjanjian/Ikatan Jual Beli Triska Damayanti, SH pada tanggal 8 Juni 2015, dimana didalam Akta tersebut dituliskan bahwa “Sebidang tanah sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7062/Kelurahan Benoa, seluas 5.455M2 (lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) dan lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10/07/2014 (sepuluh Juli tahun dua ribu empat belas) Nomor : 14843/BENOA/2014, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22.03.09.04.18632, sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan

Halaman 6 dari 39 Putusan No 503/ Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Badung tertanggal 18-07-2014 (delapan belas Juli tahun dua ribu empat belas), tertulis atas nama Perseroan Terbatas PT. Nuansa Bali Utama berkedudukan di Denpasar terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Benoa.

13. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman didalam Pasal 45 yang menyebutkan bahwa "Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2)". Yang mana didalam Pasal 42 ayat (2) menyebutkan bahwa "Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas : a. status kepemilikan tanah; b. hal yang diperjanjikan; c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk; d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Sampai dengan sekarang status kepemilikan tanah tersebut masih belum jelas dan tidak ada tindak lanjut untuk Penandatanganan Akte Jual Beli sampai proses penandatanganan Surat Hak Milik dan dalam hal Jual Beli ini Tergugat I menyalahi ketentuan Undang – Undang tersebut diatas;

14. Bahwa Penggugat dengan tidak bosan – bosannya tetap mencari jalan terbaik untuk melakukan perundingan dan penyelesaian secara kekeluargaan, bahkan Penggugat meluangkan waktu khusus datang ke Bali bersama Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 4 Agustus 2017 untuk bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II, tetapi Tergugat II berhalangan hadir. Dan dari pertemuan tersebut Tergugat I menjelaskan tentang status tanah di Paradise Loft Villas Jimbaran sedang dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dan menunggu hasil putusan pengadilan, dimana jika ada hasil dari putusan tersebut akan diberikan copyannya kepada Penggugat, tetapi sampai dengan saat ini tidak pernah Tergugat I mengirimkan kepada Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya;

15. Bahwa didalam pertemuan pada tanggal 4 Agustus 2017 juga membahas tentang pembagian keuntungan atas penyewaan villa tersebut (dituangkan didalam perjanjian Pengelolaan pasal 4, tanggal 7 Juni 2015) dan kerugian – kerugian operasional Penggugat selama pengurusan PPJB sampai menindaklanjuti pengurusan AJB dan sertifikat, tetapi sampai dengan saat ini juga tidak ada kejelasan, begitu juga dengan laporan keuangan akan diberikan beberapa hari setelah pertemuan, juga tidak ada sampai dengan saat ini, selalu banyak alasan dan mengulur – ngulur waktu;

16. Bahwa sejak awal Tergugat I tidak jujur dalam hal penjualan villa dimana mengatakan villa tersebut berstatus Hak Milik didalam iklannya, padahal villa tersebut masih berstatus Hak Guna Bangunan dan masih bersengketa dibuktikan dengan pemblokiran pada Badan Pertanahan Nasional Bali atas Gugatan Perkara Perdata Nomor : 623/Pdt.G/2016/PN.Dps dan tidak seharusnya Tergugat I menjual property diatas tanah yang masih bersengketa;

17. Bahwa Tergugat II juga tidak tepat waktu dalam melakukan proses PPJB, dan tidak terbuka mengenai status tanah dan permasalahan villa tersebut, sehingga menyebabkan Penggugat sampai dengan saat ini tidak bisa mengurus sertifikat villa yang seharusnya sudah menjadi hak milik Penggugat;

18. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat beberapa kali melakukan komunikasi baik melalui telepon dan email, dimana Tergugat I membuat surat pernyataan tertanggal 15 November 2017, tetapi dari poin – poin yang dijanjikan dalam surat pernyataan tersebut tidak satupun di tepati,



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

dimana Tergugat I tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini;

19. Bahwa oleh karena Tergugat I tetap tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikannya dan seperti melupakan permasalahan ini dengan tidak memberikan informasi mengenai perkembangan terbaru dan berkomunikasi dengan Penggugat, maka terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar;

20. Bahwa dengan adanya Tergugat I tidak menyelesaikan masalah ini telah menimbulkan kerugian yang besar secara materiil, antara lain :

a. Bunga Bank 2,5 %

= Rp. 850.000.000,- x 2,5 % x 30 hari

365 hari/tahun

= Rp. 1.746.575,34-

Pelunasan Pembelian tanggal 29 Mei 2015

Dihitung dari Juni 2015 – Mei 2018 (36 bulan)

= Rp. 1.746.575,34 x 36

= Rp. 62.876.712,2

Total bunga Bank sebesar

= Rp. 62.876.712,2

b. Biaya sewa permalam Rp. 760.950,-

Total sewa villa selama 1 bulan Rp. 760.950,- x 30

= Rp. 22.828.500,-

Total sewa Villa selama 36 bulan x Rp. 22.828.500,- = Rp. 821.826.000,-

Total

Rp. 884.702.712,-

Bahwa dengan demikian kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar **Rp. 884.702.712,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Dua Ribu Tujuh Ratus Dua Belas Rupiah);**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa disamping kerugian materiil tersebut diatas, Penggugat juga mempunyai kerugian immateriil, dimana Penggugat harus bolak balik ke Bali untuk mengurus proses AJB yang tidak jelas, mengorbankan waktu bekerja, meninggalkan keluarga, dan status yang menggantung mengenai hak kepemilikan atas villa yang tidak ada kejelasan, maka Penggugat mengalami kerugian immateriil yang sulit dinilai, namun untuk memberikan kepastian hukum dalam sebuah tuntutan, maka Penggugat menetapkan nilai kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dan harus dibayar secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat I ;
22. Bahwa atas kerugian – kerugian Penggugat tersebut baik Materiil dan Immateriil haruslah dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I dikarenakan Penggugat telah mempunyai bukti – bukti yang sah dengan membeli secara lunas villa tersebut;
23. Bahwa dikarenakan sampai dengan saat ini Tergugat I tidak dapat memberikan kejelasan tentang proses AJB dan sertifikat hak milik, juga tidak dapat mempertanggungjawabkannya maka Penggugat menginginkan jual beli tersebut dibatalkan dan mengembalikan seluruh uang pembelian yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
24. Bahwa oleh karena gugatan Pengggugat didukung oleh fakta – fakta dan bukti – bukti yang sah dan otentik, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas 1 unit Villa yang terletak di Paradise Loft Villas – Jimbaran, Blok 5 – L, berdasarkan Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor : 5, tanggal 8 Juni 2015 dengan luas tanah/bangunan 65 M2/ 55 M² / Unit;



25. Bahwa dengan fakta – fakta hukum yang dijelaskan Penggugat sudah sangat jelas Tergugat telah melakukan Wanprestasi/`Ingkar `janji terhadap Penggugat;

26. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat secara sukarela memenuhi putusan pengadilan ini, penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat untuk memenuhi isi putusan ini;

22. Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar c.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

II. P E T I T U M

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

1. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah

Wanprestasi/`ingkar `janji terhadap Penggugat ;

2. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang hasil sewa Villa sebesar Rp. 884.702.712,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Dua Ribu Tujuh Ratus Dua Belas Rupiah) ;

3. Menghukum TERGUGAT I membayar kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat ;

4. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan seluruh uang pembelian yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) atas pembelian 1 (satu) unit Villa yang terletak di Paradise Loft Villas – Jimbaran, Blok 5 – L, berdasarkan Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor : 5, tanggal 8 Juni 2015 dengan luas tanah/bangunan 65 M²/ 55 M² / Unit;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat untuk memenuhi isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga Bank sebesar 2,5 % per-bulannya dari jumlah uang yang belum dikembalikan yaitu Rp 850.000.000,- sejak Penggugat melunasi pembayaran Villa sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan Sita Jaminan atas 1 unit Villa yang terletak di Paradise Loft Villas – Jimbaran, Blok 5 – L, berdasarkan Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor : 5, tanggal 8 Juni 2015 dengan luas tanah/bangunan 65 M2/ 55 M² / Unit adalah Sah dan Berharga;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi didalam perkara ini ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul didalam perkara ini.

SUBSIDER :

Ex Aequo Et Bono : Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I, hadir menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasanya : NYOMAN GEDE ANTAGUNA,S.E.,S.H.,M.H. berdasarkan Surat Kuasa tanggal 8 Juli 2018 dan Tergugat II hadir menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasanya : I MADE PARWATA,S.H, FX. JONIONO RAHARJO,S.H., I GUSTI PUTU PUTRA YUDHI SANJAYA,S.H. WIDNYANA,S.H. dan LUH KOMANG AYU YUDYAWATI,S.H.,M.H, Para Advokat yang berkantod di kantor Advokat I Made Parwata, S.H ., - FX Joniono Raharjo,S.H. & Rekan, beralamat kantor di Jalan Mertasari 196 Sidakarya, Denpasar 80224, Bali, berdasarkan Surat kuasa , tanggal 31 Juli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, telah didaftarkan di kepaniteraan pada hari ; Selasa tanggal 7 Agustus 2018 , telah didaftarkan di Kepaniteraan Reg.No. 1846/Daf/2018 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata sebagaimana ditegaskan dalam pasal 154 Rbg., Majelis Hakim telah mengusahakan agar Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dapat mengakhiri sengketa ini dengan suatu perdamaian, upaya mana berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 2016, ditempuh melalui posedur mediasi dengan menunjuk **I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA,S.H.,M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai mediator, akan tetapi sesuai dengan laporan mediator tersebut dalam suratnya tanggal 8 Agustus 2018 , mediasi dimaksud telah gagal menghasilkan suatu perdamaian diantara kedua belah pihak yang berperkara dan oleh karenanya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan pembacaan gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak mengadakan perubahan atasnya;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Turut Tergugat I dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal 29 Agustus 2018 , yaitu sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak tegas dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenaran oleh tergugat ;
2. Bahwa memang benar adanya Penggugat adalah Pembeli dari 1 (satu) unit Villa di Paradise Loft Blok 5-L yang terletak di jalan Nuansa Timur Kori, Nuansa Jimbaran Badung Bali berdasarkan PPJB Nomer 5 Tanggal 08 Juni 2015 ;
3. Bahwa benar penggugat telah membayar lunas tanah dan bangunan kepada tergugat I dengan cara bertahap sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pemesanan Rumah No. Paradise /5 L/04/2015 pada poin I, II dan III, yang mana tahap pembayaran booking fee dengan cara via transfer melalui mesin ATM Bank Mandiri sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 25 April 2015 selanjutnya Penggugat membayar kewajibannya atas pembelian vila tersebut secara bertahap, tahap ke I dibayar dengan cara transfer tunai melalui PT. bank Rakyat Indonesia sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) pada tanggal 29 April 2015 dan tahap ke II dibayar dengan cara transfer tunai melalui PT. Bank Rakyat Indonesia sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 10 Mei 2015 dan selanjutnya tahap pelunasan transfer tunai melalui Bank BCA sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 29 Mei 2015 ;

4. Bahwa benar kemudian Penggugat kemudian melunasi pembayaran villa tersebut pada tanggal 29 Mei 2015, dan PPJB sudah diterima pada bulan April tahun 2016. Bahwa pihak Notaris yang dalam hal ini Tergugat II susah dihubungi adalah benar . karena tidak hanya Penggugat, Tergugat I Pun merasakan setengah mati rasanya untuk dapat bertemu dengan berbicara dengan Notaris dalam hal ini Tergugat II, sampai akhirnya terdapat Tergugat II dilakukan Somasi, baru kemudian Tergugat II bersedia untuk bertemu ;

5. Bahwa terlalu mengada-ada jika Penggugat menyatakan Tergugat II berpihak kepada salah satu dalam hal ini penjual/tergugat I, karena faktanya Tergugat I pun kesusahan menghubungi Notaris, Sehingga pada tanggal 17 Januari 2018 sempat dilayangkan somasi, barulah kami dijadwalkan dan dapat bertemu dengan Notaris ;

Halaman 14 dari 39 Putusan No 503/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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

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

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat I adalah penjual yang bertikad baik dan berpengalaman dalam melakukan jual beli property. Dan atas permintaan salah satu Calon Pembeli Villa yang meminta dilakukan pemecahan terhadap sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 7062 di Notaris Triska damayanti (Tergugat II), maka diserahkanlah semua dokumen asli dan dokumen lain pendukung, disertai dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 1.137.025.000,- (satu Milyar Seratu Tiga Puluh Tujuh Juta Dua Puluh Lima Ribu Rupiah), yang di bayar lunas oleh Tergugat I pada tanggal 27 Juni 2016 melalui Cek Nomor 982676, Cek Permata bank atas nama Sari Yanto S ;
7. Bahwa dalam pertemuan dengan Notaris Triska Damayanti, S.H. di Kantornya di Jalan Ngurah rai Blok 290 Nomer 1A, Notaris menyatakan bahwa terdapat pemblokiran atas SHGB Nomer 7062 terkait dengan Gugatan Perdata ;
8. Bahwa Tergugat I menyatakan keberatan dengan alasan tersebut , karena obyek Gugatan SHGB No, 7062 adalah tidak tumpang tindih dengan obyek yang meminta sertifikatnya oleh Penggugat dan lokasinya lumayan jauh, Tergugat I meminta Tergugat II untuk menghubungi Bagian Sengketa di BPN untuk jelaskan situasinya di BPN untuk dijelaskan situasinya, karena Tergugat I merasa berkeyakinan jika terhadap hal tersebut BPN masih bertoleransi untuk dapat melakukan pemecahan, karena tidak hanya Penggugat, pembeli-pembeli Villa yang lain pun berharap haknya bisa di dapat dengan sertifikat. Ironisnya Tergugat II tidak bergeming, selain Tergugat I tidak pernah dikabarkan dengan perkembangan kepengurusan pemecahan tersebut, Tergugat II tak pernah mau mengembalikan

Halaman 15 dari 39 Putusan No 503/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah dana yang sudah dibayarkan dalam bentuk Cek dengan tanpa alasan apapun ;

9. Bahwa Gugatan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari seseorang bernama Marhendro Anton Inggriyono terhadap Gunawan Priambodo, yang berdasarkan Putusan Majelis Hakim tertanggal 25 Juli 2017 dinyatakan Tidak Diterima, meski saat ini sedang dinyatakan dalam upaya hukum Banding ;

10. Bahwa sebidang tanah dan villa yang diperjual belikan dalam Sertifikat hak guna bangunan dengan nomor : 7062/ Kelurahan Benoa, seluas 5.455M2 (lima ribu lima empat ratus lima puluh lima meter persegi) dan lebih lanjut diuraikan dalam surat ukur tanggal 10/07/2014 (sepuluh juli tahun dua ribu empat belas) nomor 14843/ BENOA/ 2014, dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB) : 22.03.09.04.18632, Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor pertanahan kabupaten badung tertanggal 18-07-2014 (delapan belas juli dua ribu empat belas), tertulis atas nama perseroan Terbatas PT, Nuansa Bali Utama berkedudukan di denpasar terletak di Provinsi Bali kabupaten badung diiklankan oleh tergugat I dalam beberapa Website ternama, yang menyebutkan dimana isi didalam iklan tersebut ditulis Penyerahan Unit villa adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) ;

Bahwa didalam surat balasan yang dikirim tergugat I pada tanggal 03 januari 2017 pada poin 7 tertulis bahwa "patut kami garis bawahi bahwa semuanya melalui serah terima dengan kondisi Sertifikat dalam status sertifikat hak milik selama ini tidak

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)



ada satupun yang menerimanya dalam kondisi hak guna bangunan”.

Rangkain fakta diatas tidak pernah akan ditolak oleh Penggugat I, karena memang benar saat belum pemecahan kondisi tersebut demikian adanya (Hak Guna Bangunan) dan perihal janji Tergugat II perihal Sertifikat Hakim Milik itu akan diberikan kepada Pembeli Unit Villa di Paradise LOFT Villas, Penggugat terlalu emosi sehingga kesusahan untuk mencerna maksud dari kalimat iklan yang di tayang di beberapa website Property. Jelas dan Tegas yang disebutkan adalah Unit Villa di Paradise Loft Villas yang masing-masing pemilik akan mendapatkan sertifikat atas unit kepemilikan masing-masing, Sekali lagi Penggugat I terangkan bahwa pemilik unit akan mendapatkan sertifikat dengan Nomor SHM yang berbeda satu sama lain, dari pemecahan atas sertifikat induk Nomor 7062/Kelurahan Benoa, setelah proses peningkatan Status dari HGB menjadi SHM. Bukan kemudian secara premature Penggugat menyimpulkan hal ini Kontradiktif.

11. Bahwa Tergugat I cukup paham dengan undang-undang no. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman didalam pasal 45 yang menyebutkan bahwa “badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik denda lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 42 ayat (2) “. Justru Penggugat menilai Pasal ini menjadi sangat tendensius dengan mengatakan Status kepemilikan Lahan tidak jelas, Padahal Penggugat Lahan Jawabannya Poin 11 jelas-jelas



mengatakan bahwa Status kepemilikan Lahan. Tertulis atas nama Perseroan Terbatas PT. Nuansa Bali Utama berkedudukan di Denpasar terletak di Propinsi Bali Kabupaten badung kecamatan Kuta selatan kelurahan benoa. Jadi apanya yang tidak jelas ?

12. Kembali Penggugat mengatakan ketidakjelasan akan Waktu penandatanganan Akta Jual Beli.

Bahwa tergugat I adalah penjual yang bertikad baik, untuk selalu merespond segala pertanyaan dari Penggugat. Diajak untuk beertemu dan menjelaskan pun dilayani dengan senang hati oleh Tergugat I. Disurati pun toh dilayani dengan korespondensi Surat juga. Dan dalam proses itu tidak ada yang ditutup-tutupi. Penggugat menyatakan bahwa baik Tergugat I ataupun Tergugat II hrusnya menjelaskan bahwa pada saat jual beli jika obyek sedang bermasalah;

Penting untuk diketahui bahwa Penggugat melakukan pemesanan rumah pada tanggal 20 April 2015, sedangkan Gugatan Nomer 623/Pdt.G/2016 baru didaftarkan pada kemudian pembayaran status atas tanah tersebut adalah bersih tanpa ada gugatan atau blokir dari pihak manapun. Ini bisa Tergugat buktikan nanti di persidangan ;

13. Bahwa pada poin 16 Gugatannya, Penggugat menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa sejak awal tergugat I tidak jujur dalam hal penjualan villa dimana mengatakan villa tersebut berstatus hak milik di dalam iklannya, padahal villa tersebut masih bertatus hak guna bangunan dan masih bersengkete dibuktikan dengan pemblokiran pada badan pertanahan nasional Bali atas gugatan Perkara Perdata nomor : 623/Pdt.G/2016/Pn Dps dan tidak seharusnya



Tergugat I menjual property diatas tanah yang masih bersengketa”

Tidaklah sulit untuk memetakan sebuah permasalahan jika Penggugat mau pelan-pelan dengan berpikir jernih menurut dengan kronologis sebuah peristiwa. Penggugat dengan gamlang menyebutkan Perkara Perdata Nomor 637, tentu dengan system Online yang berlaku sekarang, tinggal sekali klik dapat mengetahui bilamana sebuah perkara di daftarkan. Perkara Nomer 637 di daftarkan tanggal...., dan Pemesanan unit yang Penggugat lakukan adalah tanggal ... Jelas sudah yang mana duluan, apakah Telor atau Ayam. Sangat disayangkan jika misi dari Gugatan ini adalah semata-mata ingin menjelek-jelekan Tergugat I, padahal dengan adanya Nomer Perkara 637 tidak hanya Penggugat yang dirugikan tetapi semua pihak.

Justru karena Tergugat I bertikad baiklah, Tergugat I secara sabar melalui semua proses hukum yang berjalan dengan menghindarkan tindakan main Hakim sendiri. Toh penggugat masih bisa membuktikan dengan tidak diterimanya Gugatan Nomor 637 di Pengadilan Negeri Denpasar .

Jika dengan demikian daya upaya Tergugat I mempertahankan hak-haknya dalam perkara nomor 637 toh juga dianggap tidak patut, maka jika pilihan hukum di Pengadilan Negeri Denpasar adalah yang terbaik maka Tergugat I dengan segala niatan tulus akan melalui proses ini dengan menjungjung kebenaran.

14. Bahwa dalam berbagai pertemuan dengan Penggugat sebenarnya telah berulang kali dijelaskan dan Penggugat memberikan respond yang cukup aktif bahkan melakukan imvestigasi ke Notaris (Tergugat II) untuk mencari tahu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran, bahwa Penggugat telah menjalankan kewajibannya dengan membayar proses pemecahan dan sertifikasi untuk kenaikan status Hak Milik kepada Notaris Triska Damayanti (Tergugat II), tidak tanggung-tanggung dengan pembayaran mencapai 1. Milyar lebih, namun entah dengan motivasi apa Penggugat dengan sengaja tidak menyampaikan fakta yang sebenarnya menjelaskan betapa bertanggungjawabnya Tergugat I sebagai penjual. Bahkan terhadap fakta ini Penggugat telah mengkonfirmasi di kantor Notaris;

15. Bahwa didalam pertemuan pada tanggal 04 Agustus 2017 membahas tentang kondisi dan situasi atas pengkomersilan villa tersebut dan kerugian-kerugian operasi selama pengurusan AJB dan Sertifikat. Sudah pernah Tergugat I sampaikan bahwa terhadap stagnan nya pemecahan Sertifikat, serta merta Tergugat tidak berani mengeporasionalkan unit villa-villa tersebut secara komersial. Bahkan untuk kegiatan menjualpun, ada beberapa unit yang di stop alias tidak lagi dipasarkan karena kerap disidak oleh aparat polisi pemerintahan Badung karena diketahui tak berijin. Sehingga dengannya telah disampaikan secara verbal kepada pemilik unit, bahwa sampai hari ini Tergugat I harus terus merawat agar bangunan tidak rusak sebagai bentuk komitmen Tergugat menjaga kesepakatan pengelolaan ;

16. Bahwa tentang halnya hitung-hitungan ganti rugi yang diajukan Penggugat sangat lah absurd, Tergugat I sama sekali tidak menghendaki adanya situasi stagnan seperti dalam permasalahan Aquo. Tergugat I telah menyediakan unit dengan melaksanakan pembangunan fisik, mengurus sertifikat, melakukan maintenance, memasarkan sewa-sewa villa di web internasional,



yang semuanya membutuhkan biaya yang sangat besar, namun karena kinerja Tergugat II yang tidak maksimal dan kooperatif, proses pemecahan yang sebenarnya secara tempo harus sudah selesai, namun menjadi gamang dengan alasan yang tidak jelas dari pihak Notaris alias Tergugat II. Para Pihak tidak pernah ditunjukkan Surat Resmi dari BPN ketika disampaikan tanpa dasar, dan ironisnya dana yang sudah di bayarkan sebagai ongkos pemecahan tidak pernah dikembalikan oleh Tergugat II;

17. Memperhitungkan bunga secara absolut dengan ketentuan 2,5 persen tentu sangat tidak fair. Karena dengan segala niatan baik, Tergugat I sudah menyediakan unit, namun dikarenakan belum selesainya proses sertifikasi, dengannya belum dapat dilaksanakan proses serah terima secara total. Dan sangat absurd bagi Tergugat I melihat hitung-hitungan Sewa Villa dengan mematok harga sewa yang mengada-ada sebesar Rp 760.950,- per hari. Bagaimana cara hitunganya ? Sebuah tuntutan ganti rugi untuk sebuah aktivitas yang tidak bisa dijalankan karena bertentangan dengan hukum.

Bagaimana mungkin Tergugat melakukan manajemen penyewaaan Villa tanpa ijin resmi dari Pemerintah Kabupaten Badung ?

Sangat tidak adil untuk Tergugat I dengan model Gugatan Penggugat, karena begitu banyak pemilik Unit Villa yang sampai hari ini masih bisa diajak berkordinasi dan berkomunikasi, karena menjadi tanggung jawab moral bagi Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang ada, seiring dengan itu semua kewajiban dari Tergugat I akan dapat dituntaskan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan untuk memutus dengan Amar Putusan yang berbunyi :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara A quo

Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kirannya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut telah pula ditanggapi oleh Tergugat II dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal 29 Agustus 2018 yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali dalil-dalil yang Tergugat II akui secara tegas ;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 5 sampai 7 Gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan tugasnya sebagai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara professional sesuai dengan peraturan perundang-undangan, Kode Etik dan menerapkan asas-asas Good Corporate Governens serta berdasarkan atas data yang ada dan data yang ada dan data yang ada harus lengkap dan memenuhi persyaratan terlebih dahulu agar dapat diproses untuk dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli dan/atau Akta Jual Beli ;
 - b. Bahwa Akta perjanjian Jual Beli dan/atau Akta Jual Beli belum bisa dilakukan dengan segera karena Penggugat membeli tanah



kavling yang bersumber dari sebidang tanah induk yang harus melalui proses dipecah-pecah terlebih dahulu sesuai dengan jumlah kapling yang dimohonkan dan apabila belum ada kepastian mengenai pemecahannya, maka Akta Perjanjian Jual Beli dan/atau Akta Jual Beli belum bisa dibuat walaupun pembayaran sudah lunas dilakukan ;

c Bahwa sebelum proses jual beli dilakukan dihadapan Tergugat II, sebelumnya telah dilakukan di hadapan Notaris / PPAT lainnya sehingga peralihan pengurusan proses jual beli tersebut tentunya memerlukan waktu untuk dilakukan verifikasi ulang terlebih dahulu terkait dengan legalitas data-data yang ada baik mengenai data subyeknya maupun obyeknya ;

d Bahwa ketika Tergugat II akan melanjutkan proses peralihan hak milik atas obyek jual beli, ternyata sertifikat induk atas obyek tanah milik jual beli tersebut dalam buku Tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terdapat catatan sedang dalam keadaan diblokir karena menjadi obyek sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar, sehingga dengan demikian proses peralihan hak milik atas obyek jual beli tersebut untuk sementara tidak dapat ditindaklanjuti oleh Tergugat II sampai adanya penyelesaian hukum atas obyek tersebut dan/atau pemblokiran atas obyek jual beli tanah tersebut telah dicabut dan tidak ada catatan lagi di Buku Tanah ;

3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 8 sampai 17 Gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut ;

a. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, Akta Perjanjian Jual Beli dan/atau Akta Jual Beli belum bisa diterbitkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat II karena masih terdapat permasalahan hukum terhadap obyek induk jual belinya ;
- b. Bahwa Akta perjanjian Jual Beli dan/atau Akta Jual Beli adalah Partij Akta, sehingga tugas Tergugat II adalah membuat dan menuangkan keinginan-keinginan yang dikehendaki oleh para Pihak, sehingga dalam hal ini Tergugat II tidak bertanggung jawab atas dilaksanakannya atau tidaknya kesempatan oleh para pihak dan tanggung jawab terhadap pelaksanaan perjanjian seharusnya hanya ada pada para pihak yang membuatnya, maka berdasarkan atas hal-hal tersebut sangat sulit diterima dengan logika hukum dan salsh kaprah (misleading) jika Tergugat II selaku Notaris /PPAT didudukan sebagai Tergugat bersama-sama dengan pihak lainnya yang bertindak sebagai pihak dalam akta ;
- c. Bahwa dalam pembuatan Akta Perjanjiaan Jual Beli dan/atau Akta Jual Beli, Tergugat II juga telah memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata yaitu :
- Para Pihak sepakat melakuka perjanjian pengikatan jual beli ;
 - Para pihak cakap dalam Hukum ;
 - Mengatur tentang sesuatu yang jelas terkait dengan apa di perjanjikan ;
 - Tidak bertentangan dengan hukum dan ketertiban Umum ;
- d. Bahwa Tergugat II sebagai Notaris /PPAT juga telah memperhatikan persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagai berikut :
- Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo, Peraturan Pemerintah No. 37

Halaman 24 dari 39 Putusan No 503/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

;

-Ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 ;

-Ketentuan dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. I tahun 2006 tentang kewajiban yang harus dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat pembuatan akta ;

e. Bahwa sebelum dilakukan pengikatan lebih lanjut atas jual beli, Tergugat II telah melakukan pengecekan/pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten badung mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah tersebut dan ternyata sertifikat tersebut sedang diblokir karena ada dalam sengketa sehingga PPJB tidak bisa dilanjutkan menjadi AJB sampai permasalahan atas obyek sengketa telah ada penyelesaian secara hukum dan dalam buku tanah sudah tidak terdapat catatan lagi;

F. Bahwa permasalahan Penggugat dan Tergugat I atas obyek sengketa adalah urusan mereka sehingga melibatkan Tergugat II dalam permasalahan Penggugat dan Tergugat I adalah tidak relevan ;

4.Bahwa Tergugat II menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada angka selanjutnya karena berdasarkan apa yang Tergugat II uraian diatas, Tergugat II telah melaksanakan fungsi dan tugasnya sebagai Notaris/PPAT sesuai dengan prosedur yang berlaku dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II sehingga Tergugat II tidak pantas dan tidak cukup beralasan hukum dihukum

Halaman 25 dari 39 Putusan No 503/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar dwangsom, bunga bank, dan biaya perkara dalam perkara a quo ;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar memeriksa dan memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau

Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas jawaban yang telah diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II tersebut, Penggugat menyatakan mengajukan Replik atas jawaban Tergugat I, pada tanggal 19 September 2018, dan Replik atas jawaban Tergugat II, pada tanggal 19 September 2018, dan Tergugat I mengajukan Duplik pada tanggal 1 Oktober 2018, dan Tergugat II mengajukan Duplik pada tanggal 1 Oktober 2018 yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Pemesanan Rumah, No. Paradise / 5L/04/2015 tanggal 26 April 2015 , yang diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy Perjanjian Pengelolaan tertanggal 7 Juni 2015 , diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy Bukti Transfer Via ATM Mandiri tertanggal 25 April 2015 , yang diberi tanda bukti P-3 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Bukti Transfer Via ATM BCA tertanggal 25 April 2015, yang diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Booking Fee tanggal 26 Mei 2015 , yang diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotocopy Bukti Transfer Via bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 29 April 2015 senilai Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), yang diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran tanggal 5 Mei 2015, yang diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotocopy Bukti Transver Via bank Central Asia (BCA) tanggal 29 Mei 2018, yang diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotocopy Kuitansi tertanggal 3 Juni 2015, yang diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Bukti Transfer Via Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 10 Juni 2015 , yang diberi tanda bukti P-10 ;
11. Fotocopy Akta Perjanjian/Ikatan jual Beli No. 5 tanggal 08 Juni 2015, yang diberi tanda bukti P-11 ;
12. Fotocopy Email dari Tergugat I, yang di beri tanda bukti P-12 ;
13. Fotocopy Email dari kuasa Hukum Penggugat, yang diberi tanda bukti P-13 ;
14. Fotocopy Iklan Paradise Loft Villas a dari situs , yang di beri tanda bukti P-14 ;
15. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 15 Nopember 2017, yang diberi tanda bukti P-15 ;

Setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata surat bukti bertanda P-1, P-2, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, tersebut sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya serta dilegalisir sedangkan surat bukti bertanda P-3, P-12, P-13, P-14, P-15, Fotocopy dari Fotocopy ;

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 Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk Tergugat I, telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Salinan atas Print Out, Direktori Putusan Mahkamah Agung atas Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 7/Pdt/2018/PT DPS tahun 2018 , yang diberi tanda bukti T I -1 ;
2. Fotocopy atas Asli, sebuah Resi Pengiriman Surat ke Kantor Hukum Mustari SH dan Partner dari Kantor Pos Indonesia, yang diberi tanda bukti T I- 2 ;
3. Fotocopy atas Salinan Sertifikat Nomer 7062 yang dimintakan dilakukan pemecahan terhadap Notaris Triska Damayanti S.H., yang diberi tanda bukti T I-3 ;
4. Fotocopy Surat Somasi 17 Januari 2017 atas Ketidakjelasan proses pemecahan Sertifikat di Notaris Triska Damayanti, yang di beri tanda bukti T I- 4 ;

Setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata surat bukti bertanda T1.2. T1.4. ,tersebut sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya serta dilegalisir sedangkan surat bukti bertanda TI-1,TI.3 Fotocopy dari Fotocopy ;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk Tergugat II, telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7062, Surat Ukur Tertanggal 10/07/2014, no. 14843/BENOA/2014, Luas 5.455 m2, a/n PT. NUANSA BALI UTAMA, terletak di Kelurahan Benoa, Kec . Kuta Selatan, kab. Badung, Bali, yang di beri tanda bukti T. II-1 ;
2. Fotocopy Akta pengikatan jual Beli, no. 30, Tertanggal 20 Nopember 2012, Yang di buat di Notaris Putu Trisna Rosilawati, S.H. beralamat di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jln. Raya kapal no. 18, Kab. Badung, Bali, yang di beri tanda bukti T.

II-2 ;

3. Fotocopy Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 31, Tertanggal 20 Nopember 2012 yang dibuat di Notaris Putu Trisna Rosilawati, S.H. beralamat di Jln. Raya kapal No. 18, Kab. Badung, Bali yang di beri tanda bukti T. II-3 ;

4. Fotocopy Perjanjian/Ikatan Jual Beli, No. 5, tertanggal 8 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Triska damayanti, S.H. beralamat di Jalan Raya I Gusti Ngurah Rai Blok 29 D No.1 A. kab. Badung, Bali yang di beri tanda bukti T. II-4;

5. Fotocopy SKPT No. 600/2018, Tertanggal 27 Agustus 2018, dari Badan Pertanahan Nasional kabupaten Badung Bali, yang di beri tanda bukti T. II-5;

6. Fotocopy Rincian Biaya dari Notaris/ PPAT Triska Damayanti,S.H. (Tergugat II) Kepada Gunawan Priambodo (Tergugat I), terakit Biaya-biaya Permohonan hak, dll yang di beri tanda bukti T. II-6;

7.Fotocopy Cek Permata Bank No. 982676 tertanggal 27 Juni 2016, yang di beri tanda bukti T. II-7;

8. Fotocopy Surat Kuasa Menerima pembayaran, tertanggal 27 Juni 2016, dari Gunawan Priambodo (Tergugat I) kepada Notaris/PPAT Triska Damayanti, S.H. (Tergugat II) yang di beri tanda bukti T. II-7;

Setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata surat bukti bertanda TII.4. TII.5. ,tersebut sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya serta dilegalisir sedangkan surat bukti bertanda TII-1,TII.2 TII.3, TII 6. TII.7. TII.8 Fotocopy dari Fotocopy ;

Menimbang, bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II menyatakan secara tegas tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan terakhirnya, masing-masing dalam surat tertanggal 17 Desember 2018 dan selanjutnya mohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang timbul dalam persidangan perkara ini sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan telah turut dipertimbangkan dan untuk mempersingkat uraian putusan ini dinyatakan terkutip dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini; -

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di muka;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat mendalilkan:

- Bahwa Tergugat selaku penjual telah melakukan Wanprestasi dengan melalaikan kewajibannya dengan tidak segera melakukan kepengurusan Akta Jual Beli yang telah disepakati berkaitan dengan telah dibelinya oleh Penggugat berupa 1 (satu) unit Villa di Paradise Loft Villas, Jimbaran, Blok 5
- L, yang selanjutnya disebut obyek sengketa, berdasarkan Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor : 5, tanggal 8 Juni 2015, dihadapan Notaris Triska Damayanti, SH;
- Bahwa Penggugat melihat iklan Villa tersebut telah bersertifikat Hak Milik;
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas dengan beberapa kali pembayaran;
- Bahwa obyek sengketa sampai dengan sekarang ini masih berstatus Hak Guna Bangunan untuk seluruh tanah, tidak sesuai dengan yang telah diiklankan, dan Tergugat I menyatakan proses tersebut tidak dapat ditindak lanjuti karena masih ada pemblokiran Sertifikat karena masih dalam sengketa dengan Gugatan Reg.No: 623/Pdt.G/2016/PN.Dps;

Halaman 30 dari 39 Putusan No 503/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa telah dibahas mengenai pembagian keuntungan atas penyewaan obyek sengketa namun hingga saat ini tidak ada kejelasan;
- Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian berupa kerugian materiil berupa bunga dari pembayaran Rp 850.000.000,- X 2,5%X36 Bulan yaitu sejumlah Rp.62.876.712,- ditambah sewa Villa Rp 22.828.500,-x 36= Rp 821.826.000,- dengan total berjumlah Rp 884.702.712,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Dua Ribu Tujuh Ratus Dua Belas Rupiah);
- Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immateril sejumlah Rp 500.000.000,- (Limaratus juta rupiah);
- Bahwa oleh karena Tergugat I tidak dapat memberikan kejelasan dan mempertanggung jawabkan mengenai proses AJB dan sertifikat hak milik maka Penggugat menginginkan jual beli tersebut dibatalkan dan mengembalikan seluruh uang pembelian yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ditambah bunga sebesar 2,5% dari harga tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I adalah penjual yang bertikad baik dan berpengalaman dalam melakukan jual beli property, kemudian atas permintaan salah satu Calon Pembeli Villa yang meminta dilakukan pemecahan terhadap sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 7062 di Notaris Triska Damayanti (Tergugat II);
- Bahwa dalam pertemuan dengan Notaris Triska Damayanti, S.H. di Kantornya di Jalan Ngurah Rai Blok 290 Nomer 1A, Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa terdapat pemblokiran atas SHGB Nomer 7062 terkait dengan Gugatan Perdata ;

- Bahwa Gugatan Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari seseorang bernama Marhendro Anton Inggriyono terhadap Gunawan Priambodo, yang berdasarkan Putusan Majelis Hakim tertanggal 25 Juli 2017 dinyatakan Tidak Diterima, meski saat ini sedang dinyatakan dalam upaya hukum Banding ;
- Bahwa tergugat I sudah berusaha mengurus pensertifikatan dari HGB menjadi SHM ke BPN namun tidak menemui hasil, namun oleh karena masih ada pemblokiran dari BPN karena masih berstatus sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat II pada pokoknya membantah dengan mengemukakan Tergugat II telah melaksanakan tugasnya sebagai Notaris/PPAT secara profesional sesuai dengan peraturan dan kode etik, dan proses kepengurusan sertifikat tanah dari SHGB menjadi SHM terkendala oleh karena adanya pemblokiran sertifikat tanah oleh BPN Kabupaten Badung karena yang menjadi obyek masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dan jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, maka yang masih menjadi persengketaan dan yang perlu dibuktikan oleh Penggugat yaitu apakah Tergugat telah wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak segera memproses Akta Jual Beli dan kemudian segera mengalihkan obyek sengketa dari SHGB menjadi SHM atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi akan dipertimbangkan sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan itu ingkar janji atau wanprestasi akan diuraikan sebagai berikut:



- Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, wanprestasi terjadi karena:
 - Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak dan salah satu azas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi;
 - Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila :
 - Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali;
 - Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi tepat waktu;
 - Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;
 - Bahwa tuntutan ganti rugi dalam wanprestasi, dihitung sejak terjadi kelalaian (pasal 1237 KUH Perdata), dan jenis serta jumlah ganti rugi yang dapat dituntut berdasar pasal 1236 KUH Perdata dan 1243 KUH Perdata;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-15 akan tetapi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat I mengajukan bukti surat T I-1 sampai dengan T I-4, dan T II mengajukan bukti surat T II-1 sampai dengan T II-7 akan tetapi juga tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil dan bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, maka hal-hal yang telah diakui kebenarannya oleh para pihak dan menjadi fakta yuridis yaitu:

- Bahwa benar Penggugat telah membeli dari Tergugat I yaitu 1 (satu) unit Villa di Paradise Loft Villas, Jimbaran, Blok 5 – L seharga Rp 850.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), berdasarkan Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5, tanggal 8 Juni 2015, dihadapan Tergugat II (Notaris Triska Damayanti, SH)(bukti P-11, TII- 2);

- Bahwa benar Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas dengan beberapa kali pembayaran dan telah diterima oleh Tergugat I (bukti P-3 sampai dengan P-10);
- Bahwa benar telah terjadi perjanjian pengelolaan antara Penggugat dengan Tergugat I (bukti P-2);
- Bahwa benar obyek sengketa sampai dengan sekarang ini masih berstatus Hak Guna Bangunan untuk seluruh tanah, tidak sesuai dengan yang telah diiklankan, dan Tergugat I menyatakan proses tersebut tidak dapat ditindak lanjuti karena masih ada pemblokiran Sertifikat karena masih dalam sengketa dengan Gugatan Reg.No: 623/Pdt.G/2016/PN.Dps(bukti TI- 2 sampai dengan TI- 4)

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka majelis berpendapat dengan telah dibayarkan secara lunas terhadap obyek sengketa oleh Penggugat (bukti P-3 sampai dengan P-10) maka Penggugat telah melakukan prestasinya (kewajiban hukumnya) sehingga menurut perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 5 tertanggal 8 Juni 2015 pada pasal 6 menyebutkan Tergugat I wajib menyerahkan tanah dan segenap yang dibangun dan ditanam kepada Penggugat dan pihak Tergugat I menjamin tanah tersebut tidak dalam sengketa atau tidak dibebani apapun;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dibenarkan oleh para Tergugat ternyata tanah dan bangunan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti proses pensertifikatan hak miliknya oleh karena sertifikat tersebut telah diblokir oleh BPN Badung dengan alasan sedang terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar (bukti TI- 1 sampai dengan TI- 4);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa wanprestasi terjadi karena Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak dan salah satu azas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi (pasal 1320 KUH Perdata) sedangkan Tergugat I selaku penjual telah tidak memenuhi prestasinya tepat waktu yang diperjanjikan karena tidak dapat memproses jual beli tersebut sampai menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat walaupun dengan alasan sertifikat tersebut masih diblokir oleh pihak BPN Kabupaten Badung karena obyek sengketa masih dalam sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka petitu angka 1 Penggugat yang mohon agar perbuatan Tergugat I dinyatakan perbuatan ingkar janji haruslah dikabulkan, sedangkan terhadap Tergugat II oleh karena bertindak sebagai pejabat Notaris yang menangani pengurusan perubahan status tanah obyek sengketa, telah bekerja sesuai dengan peraturan yang ada dan pengurusan tersebut belum bisa sampai pada status Sertifikat Hak Milik oleh karena terkendala dengan adanya sengketa dalam perkara lain di Pengadilan Negeri Denpasar terhadap obyek sengketa hal tersebut diluar batas kemampuan Tergugat II maka Tergugat II tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang hasil sewa obyek sengketa , berdasarkan perjanjian pengelolaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (bukti P-2) maka pembagian keuntungan yang didapat adalah 80% untuk Penggugat dan 20% untuk Tergugat I dari pendapatan bersih pengelolaan tersebut, dan kemudian dikuatkan oleh Bukti P-15 berupa surat pernyataan sepihak dari Gunawan Priambodo direktur utama dari Tergugat I yang berjanji untuk memberikan pembagian Keuntungan yang didapat selama pengelolaan Villa majelis berpendapat untuk segala hal yang berkaitan dengan pengelolaan ini , akan tetapi Penggugat tidak dapat mengajukan bukti mengenai pendapatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang riil, yaitu berapa harga sewa nya tiap malam, berapa pengeluaran untuk pengelolaan tersebut, berapa pajak yang dikenakan dan lain lain biaya yang mungkin dikeluarkan dalam pengelolaan Villa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap pendapatan pengelolaan ini, Penggugat telah mendalilkan dengan perkiraan biaya sewa permalam Rp 760.950,- dengan total sewa Villa selama 1 Bulan $Rp760.950 \times 30 =$ Rp 22.828.500 dan total sewa selama 36 bulan yaitu $Rp 22.828.500, \times 36 +$ Rp 821.826.000,- (delapan ratus duapuluh satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap uraian perkiraan pendapatan pengelolaan tersebut, majelis berpendapat, oleh karena Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi, maka terhadap Penggugat sebagai pihak yang dirugikan akibat adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat bisa menuntut pemenuhan perjanjian tersebut, dan Tergugat I juga tidak bisa membuktikan bantahannya maka majelis akan menghitungnya berdasarkan pendapatan pengelolaan yang sepatutnya diterima oleh Penggugat secara wajar, yaitu dari nilai yang diperkirakan Penggugat sebesar Rp 821.826.000,- (delapan ratus duapuluh satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah) akan dikurangi setengahnya untuk biaya pengeluaran yaitu sebesar Rp 410.913.000,- (empat ratus sepuluh juta sembilan ratus tigabelas ribu rupiah) dan dari angka tersebut Penggugat mendapat 80% sehingga Penggugat memperoleh pendapatan sebesar Rp 328.730.000,- (tiga ratus duapuluh delapan tujuh ratus tigapuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 3 yang mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian Materiil menurut hemat Majelis tidaklah relevan pula dikabulkan mengingat materi gugatan Penggugat adalah menyangkut gugatan wanprestasi;



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yang mohon agar Tergugat I dihukum untuk mengembalikan seluruh uang pembelian yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) atas pembelian obyek sengketa, oleh karena Penggugat tidak menuntut pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli maka petitum ini haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) tidak pula relevan untuk dikabulkan oleh karena dalam petitum lainnya pihak Tergugat sudah dibebani untuk membayar sejumlah uang;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar bunga Bank sebesar 2,5 % per-bulannya dari jumlah uang yang belum dikembalikan yaitu Rp 850.000.000,- sejak Penggugat melunasi pembayaran Villa sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap, sebagaimana pertimbangan dalam petitum angka 3 maka petitum inipun haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7, yang mohon agar terhadap obyek sengketa untuk diletakkan sita jaminan menurut hemat Majelis juga tidak beralasan dan harus ditolak oleh karena kemampuan Tergugat I untuk membayar sejumlah uang sebagaimana yang dipertimbangkan di atas tidaklah perlu diragukan dan lagi pula untuk itu Majelis belum pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan, sehingga petitum nomor 7 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang mohon agar putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum, menurut hemat Majelis tidak juga beralasan oleh karena tidak ada suatu bukti autentik yang mendasari permohonan tersebut yang diajukan dalam persidangan, sehingga petitum ini harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang dikalahkan sehingga harus pula dibebani untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang hasil sewa Villa sebesar Rp 328.730.000,-(tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah) kepada Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang dihitung sejumlah RP 1. 316.000. (satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah)
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari KAMIS, tanggal 24 Januari 2019, oleh kami Esthar Oktavi, SH.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Angeliky Handajani Day, S.H.,M.H. dan Novita Riama, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Rabu , tanggal 30 Januari 2019 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu Ida Bagus Made Swarjana Narapati ,S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Angeliky Handajani Day, S.H.,M.H.

Esthar Oktavi, S.H.,M.H.

Novita Riama, SH,MH.

Panitera Pengganti,

Ida Bagus Made Swarjana Narapati, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan... Rp.	30.000,-
2. Biaya proses..... Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	1.215.000,-
4. PNBP Relas Panggilan..... Rp.	10.000,-
5. Materai.....	Rp.	6.000,-
6. Redaksi Putusan.....	Rp.	<u>10.000,-</u>
Jumlah.....	Rp.	1.316.000,-
(satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah).		