



PUTUSAN

Nomor :163 /Pdt.G/2021/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MAGEE TERRY WILLIAM, Laki-laki, Kewarganegaraan Australia, Kelahiran Australia 09 Desember 1959, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Tanaq Embet, Desa Batulayar, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Pemegang Paspor Nomor : PE0411964, dalam hal ini diwakili oleh Para Kuasa hukumnya masing-masing Dr. AINUDDIN, S.H.,M.H., KURNIADI, S.H.,M.H., RUSDI, S.H., MICHAEL ANSHORI, S.H.,M.H., SUDIRMAN, S.H., AGUS RAYUDI, S.H., SEPTIAN HARIANTO, S.H., SADID SABABA, S.H., M. KAPRAWI ABDUL MAJID, S.Sy., dan JANNATUL FIRDAUS, S.H., Advokat-Attorney-Counselor at Law, Civil Court, Criminal Issue, Administrative Court, Family Issue & Business Consultant pada AN Law Office Dr. AINUDDIN, S.H.,M.H. & Partner, beralamat di Jl. Koperasi Nomor 160X Pelembak-Ampenan, Kota Mataram (NTB), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juli 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Negeri Mataram hari Selasa 6 Juli 2021 dengan Register No. 515/SK.PDT/2021/PN.MTR, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Melawan

1. **TERJE HANSEN MOEGSTER**, Laki-laki, Kewarganegaraan Norwegia, Kelahiran Narvik Nor, tanggal 27 Juni 1953, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jln. Wisata Alam Akhir, Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, Pemegang Paspor Nomor : 31294779. Untuk selanjutnya disebut sebagai ; Tergugat 1;
2. **RENITA ASTRIDIAN**, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Kelahiran Jakarta tanggal 24 April 1970, Pekerjaan Swasta, berdomisili di Dusun Kerandangan, Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai ;

Halaman 1 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Para Tergugat 2, dalam hal ini Para Tergugat I dan Para Tergugat II diwakili oleh Kuasa hukumnya yaitu HAMDAN, SH., M.Kn dan MUHADI, SH., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, yang berkantor pada Kantor Advokat Hamdan Law Office & Partners, beralamat di Jalan Kubur Demung Nomor 88 X Ireng Lauk Desa Jati Sela Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat Provinsi Nusa Tenggara Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :08/HLO/SK/Pdt.G/VII/2021 tertanggal 6 Juli 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram hari Senin 12 Juli 2021 dengan Register No. 524/SK.PDT/2021/PN.MTR selanjutnya keduanya disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan bukti buti yang diajukan oleh Para Pihak;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 7 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dalam Register Nomor: 163/Pdt.G/2021/PN Mtr telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah seorang WNA yang berinvestasi di Indonesia khususnya di Pulau Lombok dengan membangun bisnis Property dalam bentuk "Pembangunan serta Penjualan Villa/ Hotel" khusus kepada WNA yang berniat serius untuk berinvestasi di Pulau Lombok. Tentunya aktifitas usaha yang dilakukan oleh Penggugat dimaksud, dijalankan dengan cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

Bahwa singkatnya sehubungan dengan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud di atas, yang telah dijalani Penggugat cukup lama, selanjutnya Penggugat dengan Para Tergugat secara "Iktikad Baik" telah sama-sama bersepakat untuk mengikatkan diri dalam "Suatu Perjanjian," yaitu "Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung (Sales Agreement Land and Villa Tanjung)" tertanggal 21 April 2015. Bahwa sebelum Penggugat dan Para Tergugat menandatangani "Perjanjian" tersebut Penggugat dan

Halaman 2 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat telah sama-sama memahami bagaimana “Prosedur Jual Beli Property” berdasarkan aturan hukum Indonesia;

Bahwa yang menjadi “Objek Perjanjian” dalam “Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung (Sales Agreement Land and Villa Tanjung)” tertanggal 21 April 2015 antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sebagai berikut :

“Pembelian oleh Para Tergugat dari Penggugat atas bidang tanah seluas 229,6 M2, yang merupakan bagian dari bidang tanah seluas 1.303 M2 dengan SHM No. 1195 tercatat atas nama Subiana Zakaria, beserta Villa dengan ukuran 102 M2 lengkap dengan Kolam Renang ukuran 32 M2, yang mana pembangunan Villa dan Kolam Renang tersebut dilakukan oleh Penggugat diatas bidang tanah seluas 229,6 M2”;

- Bahwa terkait dengan situasi, kondisi dan letak “Objek Perjanjian Jual Beli” sebagaimana dimaksud di atas yang berada tepat di pesisir pantai, Para Tergugat dan Penggugat sudah sama-sama melakukan peninjauan lokasi, dan Para Tergugat sangat senang dengan letak dan lokasi “Bidang Tanah dan Villa” tersebut, termasuk kemungkinan kedepannya akan ada pengurusan persoalan batas “Simpadan Pantai dan lain-lain, untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB),” telah semua secara tuntas dipahami, sehingga Para Tergugat sepakat dan menyetujui serta menandatangani “Perjanjian” dimaksud;

Selanjutnya yang menjadi point-point kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam “Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung (Sales Agreement Land and Villa Tanjung)” tertanggal 21 April 2015 tersebut pada pokoknya adalah :

- Bahwa Jual Beli Tanah dan Villa tersebut disepakati senilai 230.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, sehingga pembayaran yang diterima Klien Kami saat itu setara dengan + Rp.3.220.000.000 (tiga milyar dua ratus dua puluh juta rupiah) mata uang Indonesia ;
(Vide Klausula Pasal 1 Perjanjian)
- Bahwa tahapan pembayaran disepakati dengan ketentuan :
 - a. Pembayaran tahap pertama sebesar 10 % atau 23.000 Dolar Amerika, yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan

Halaman 3 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



23.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = Rp.322.000.000 (tiga ratus dua puluh dua juta rupiah);

- b. Pembayaran Tahap kedua sebesar 35 % atau 80.500 Dolar Amerika yang dilakukan ketika pekerjaan pembangunan terselesaikan 20 %, yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 80.500 Dolar Amerika x Rp.14.000 = Rp.1.127.000.000 (satu milyar seratus dua puluh tujuh juta rupiah);
- c. Pembayaran Tahap ketiga sebesar 35 % atau 80.500 Dolar Amerika yang dilakukan ketika pekerjaan pembangunan terselesaikan 60 %, yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 80.500 Dolar Amerika x Rp.14.000 = Rp.1.127.000.000 (satu milyar seratus dua puluh tujuh juta rupiah);
- d. Pembayaran Tahap kedua sebesar 20 % atau 46.000 Dolar Amerika yang dilakukan ketika pekerjaan pembangunan terselesaikan 100 %, yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 46.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = Rp.644.000.000 (enam ratus empat puluh empat juta rupiah);

(Vide Klausula Pasal 2 Perjanjian);

- Bahwa setelah pembanguna Villa tersebut selesai dan pembayaran telah terselesaikan pula, Penggugat diwajibkan untuk menyerahkan "Tanah dan Villa" tersebut dengan penyerahan kunci kepada Para Tergugat;

(Vide Klausula Pasal 3 Perjanjian)

- Bahwa terkait dengan segala sesuatu untuk kepentingan "Balik Nama/ Pergantian Nama" terhadap "Tanah dan Villa" tersebut (yang akan diatas namakan oleh Para Tergugat 1 kepada Para Tergugat 2, yang merupakan orang kepercayaan Para Tergugat 1) akan ditanggung oleh Para Tergugat selaku pembeli;
- Bahwa Penggugat selaku penjual berkewajiban untuk membantu Para Tergugat untuk pelaksanaan proses "Balik Nama/ Ganti Nama" atas Tanah dan Villa tersebut, yaitu ikut menghadap pada pejabat-pejabat/ instansi-instansi terkait, serta menandatangani surat-surat/ dokumen-dokumen yang dibutuhkan;

(Vide Klausula Pasal 5 Perjanjian)



- Bahwa Penggugat selaku Penjual menyelesaikan kewajibannya sampai dengan Para Tergugat memperoleh hak-nya atas "Tanah dan Villa" tersebut, dan setelah "Tanah dan Villa" tersebut diserahkan kepada Para Tergugat maka segala sesuatu terkait dengan pajak dan pungutan lainnya menjadi tanggung jawab Para Tergugat;
(Vide Klausula Pasal 6 Perjanjian)
- Bahwa Perjanjian tersebut tidak memiliki daluarsa, dalam arti akan berakhir sampai dengan tujuan dari perjanjian dimaksud tercapai (selesai);
(Vide Klausula Pasal 7 Perjanjian)
- Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian posita gugatan pada point ke-2, 3 dan 4 di atas, maka secara yuridis "Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung (Sales Agreement Land and Villa Tanjung)" tertanggal 21 April 2015 in cassu adalah merupakan konsensus antara Penggugat dengan Para Tergugat dan merupakan hukum yang berlaku bagi kedua belah pihak. Dalam teori hukum perjanjian, hal tersebut dikenal dengan Asas Pacta Sunt Servanda atau disebut juga sebagai Asas Kepastian Hukum, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Asas Pacta Sunt Servanda sebagaimana dimaksud di atas adalah merupakan Asas Fundamental, karena asas tersebut-lah yang melandasi lahirnya suatu perjanjian. Sehingga apabila difaktualisasikan dalam perkara in cassu, maka baik Penggugat atau-pun Para Tergugat secara yuridis harus dan wajib untuk tunduk dan patuh, serta melaksanakan segala ketentuan yang ada dalam "Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung (Sales Agreement Land and Villa Tanjung)" tertanggal 21 April 2015 tersebut. Dengan konsekuensi bahwa pengingkaran terhadap segala ketentuan yang ada pada "Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung (Sales Agreement Land and Villa Tanjung)" tertanggal 21 April 2015 tersebut adalah merupakan tindakan "Ingkar Janji Atau Wanprestasi";

- Bahwa singkatnya sehubungan dengan pembangunan sesuai dengan "Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung (Sales Agreement Land and Villa Tanjung)" tertanggal 21 April 2015 sebagaimana diuraikan di atas Penggugat telah menunaikan tanggungjawabnya dengan telah mengerjakan pembangunan Villa in cassu dengan progress 80 % hingga

Halaman 5 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



- sekitar pertengahan tahun 2020, terhadap progress tersebut Para Tergugat sudah mengakui-nya melalui Suratnya tertanggal 16 Juni 2020;
- Bahwa walaupun progress pembangunan Villa in cassu telah dilakukan oleh Penggugat sejauh 80 % sebagaimana dimaksud di atas, akan tetapi Para Tergugat hanya baru memberikan dana kepada Penggugat sejumlah 50 % atau 115.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, sehingga setara dengan 115.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.1.610.000.000 (satu milyar enam ratus sepuluh juta rupiah), setengah dari nilai total yang diperjanjikan yaitu sebesar 230.000 Dolar Amerika, yang setara dengan 230.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp. 3.220.000.000 (tiga milyar dua ratus dua puluh juta rupiah) mata uang Indonesia. Dengan progress pengerjaan bangunan Villa yang telah mencapai 80% tersebut Para Tergugat seharusnya berkewajiban memberikan dana kepada Penggugat sebesar 184.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 184.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.2.576.000.000 (dua milyar lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah), sehingga selisih kekurangan dana yang seharusnya diterima oleh Penggugat dengan capaian 80% pengerjaan pembangunan Villa in cassu adalah sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah), (30 % pembayaran);
 - Bahwa sehubungan dengan kekurangan pembayaran dengan mengacu pada nilai yang tercantum dalam "Perjanjian" sebagaimana dimaksud di atas, Penggugat tentunya menuntut hak-nya kepada Para Tergugat dengan melakukan Tagihan (Invoice) dengan komunikasi Via Telephone atau-pun Via Email pada sekitar akhir tahun 2020. Atas penagihan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, Para Tergugat ketika itu berjanji akan segera menyelesaikan pembayaran sesuai dengan Tagihan (Invoice) tersebut. Akan tetapi waktu demi waktu berlalu, ternyata Para Tergugat tidak kunjung menunaikan kewajibannya tersebut;
- Bahwa walaupun demikian, demi menuntut hak-nya berdasarkan "Perjanjian" in cassu, Penggugat tidak henti-hentinya mengingatkan Para

Halaman 6 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Tergugat dengan melakukan penagihan, akan tetapi ternyata Para Tergugat sama sekali “Tidak Beriktikad Baik” untuk melakukan pembayaran. Bahkan kabar terakhir yang didapatkan Penggugat adalah “Para Tergugat tidak akan melakukan pembayaran sebelum Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Villa in cassu diselesaikan.” Padahal sebelum ditandatanganinya “Perjanjian” antara Penggugat dengan Para Tergugat in cassu, Para Tergugat telah sangat memahami situasi, kondisi serta letak bidang tanah in cassu yang berada dekat dengan “Pesisir Pantai,” karena Para Tergugat sangat senang dan menyukai posisi/ letak bidang tanah in cassu. Atas hal tersebut Para Tergugat juga telah memahami bahwa akan ada pengurusan terkait “Simpadan Pantai dan IMB.” Sehingga telah tertuang dan telah disepakati dalam ketentuan Klausula Pasal 6 Perjanjian in cassu bahwa:

“Pembangunan sebuah Villa sebagaimana diatur dalam perjanjian ini terkait pajak dan pungutan lainnya sebelumnya diserahkan kepada Pembeli” Maksud dari Klausula Perjanjian di atas, adalah termasuk biaya untuk kepentingan pengurusan IMB (Pungutan lainnya) Para Tergugat menyanggupi untuk membiayainya, karena Para Tergugat sangat menyukai “Letak dan Posisi” bidang tanah in cassu yang ada di pesisir pantai;

- Bahwa tidak berhenti sampai disitu, Penggugat tetap berupaya untuk mengingatkan Para Tergugat akan kewajiban dan tanggungjawabnya berdasarkan “Perjanjian” in cassu. Dalam hal ini Penggugat melalui Kuasa Hukum-nya telah melayangkan “Surat Somasi” Nomor : 08/S/Som/ADV-MA/ I/ 2021 tertanggal 18 Januari 2021. Terhadap “Surat Somasi” tersebut Para Tergugat telah menanggapi secara tertulis, dengan substansi jawaban “Bahwa Para Tergugat Tetap Berpendirian Tidak Akan Melakukan Pembayaran Apapun Sebelum IMB Pembangunan Villa tersebut Terbit, Bahkan Para Tergugat Memberi Tanggapan Dengan Alasan Yang Tidak MASuk Akal, Yang Seolah-Olah Bermaksud Untuk Memutus Perjanjian Secara Sepihak.” Dengan demikian, berdasarkan hal tersebut maka perbuatan Para Tergugat adalah merupakan suatu bentuk “Iktikad Tidak Baik, Serta Merupakan Suatu Penyimpangan Dari Perjanjian Yang Telah Disepakati”;
- Bahwa walaupun pendirian Para Tergugat yang tidak mau melakukan selisih pembayaran atas progress 80 % pembangunan Villa yang telah dilakukan oleh Penggugat yaitu sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan



65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) (30 % pembayaran) dan terlebih lagi Para Tergugat tidak mau melanjutkan pembayaran untuk penyelesaian pembangunan Villa in cassu sesuai dengan apa yang tertuang dalam "Perjanjian" dengan alasan IMB yang belum selesai, Penggugat tetap "Beriktikad Baik" untuk melakukan pengurusan IMB dengan menggunakan dana milik Penggugat sendiri, walaupun pengurusan IMB bukan merupakan tanggungjawab Penggugat sesuai dengan "Perjanjian" in cassu ;

Bahwa segala daya dan upaya dilakukan oleh Penggugat untuk menyelesaikan IMB pembangunan Villa in cassu, yang pada akhirnya pada sekitar tanggal 30 Maret 2021 IMB pembangunan Villa tersebut berhasil diselesaikan oleh Penggugat dengan total biaya administrasi dan operasional pengurusan yang dihabiskan oleh Penggugat adalah Sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah), setara dengan 3.571 Dolar Amerika;

- Bahwa ditengah-tengah Penggugat berjuang untuk menyelesaikan IMB pembangunan Villa hingga IMB tersebut terbit sesuai dengan keinginan Para Tergugat (walaupun hal tersebut bukan menjadi tanggungjawab Penggugat), Para Tergugat malah melaporkan Penggugat pada Kantor Kepolisian Daerah NTB atas "Dugaan Tindak Pidana Penipuan." Padahal dalam persoalan hukum in cassu baik Penggugat atau-pun Para Tergugat telah secara nyata mengikatkan diri pada suatu "Perjanjian," yang mana seharusnya apabila terjadi persoalan hukum terkait pelaksanaan "Perjanjian" in cassu maka "Perjanjian" tersebut-lah yang menjadi "Hukum" untuk menyelesaikannya. Tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dimaksud di atas, semakin kuat membuktikan bahwa Para Tergugat beriktikad untuk tidak menunaikan kewajiban pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam "Perjanjian" in cassu, bahkan Para Tergugat beriktikad untuk membatalkan "Perjanjian" tersebut secara sepihak;
- Bahwa walaupun Penggugat telah menyelesaikan IMB pembangunan Villa dimaksud sesuai keinginan Para Tergugat, ternyata Para Tergugat tetap tidak melaksanakan tanggungjawabnya untuk melakukan selisih pembayaran sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) (30% pembayaran) atas pelaksanaan 80% pembangunan Villa yang telah

Halaman 8 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



dilakukan oleh Penggugat, bahkan Para Tergugat sudah tidak mau lagi melanjutkan pembayaran untuk penyelesaian pembangunan Villa in cassu sesuai dengan "Perjanjian" yang telah disepakati, hal ini adalah merupakan "Iktikad Tidak Baik" yang dilakukan oleh Para Tergugat untuk mengakhiri secara sepihak "Perjanjian" in cassu. Hal yang dilakukan oleh Para Tergugat ini secara yuridis adalah merupakan suatu bentuk "Penyimpangan Terhadap Perjanjian," dalam bentuk Perbuatan "Ingkar Janji (Wanprestasi)" yang secara yuridis menimbulkan kerugian yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, dengan konsekuensi "Perjanjian" in cassu harus dinyatakan berlaku dan tetap mengikat, serta harus dilaksanakan hingga tujuan dari "Perjanjian" in cassu selesai;

- Bahwa dengan telah dilakukannya perbuatan "Ingkar Janji (Wanprestasi)" oleh Para Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas, maka secara yuridis telah menimbulkan "KERUGIAN" bagi Para Penggugat selain dari kewajiban pokok berupa pembayaran selisih pengerjaan 80% pembangunan villa yang telah dikerjakan oleh Penggugat, yaitu sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan $65.000 \text{ Dolar Amerika} \times \text{Rp.14.000} = + \text{Rp.910.000.000}$ (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) (30 % pembayaran) yang belum diselesaikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat." Adapun "KERUGIAN" akibat dari perbuatan "Ingkar Janji (Wanprestasi)" sebagaimana dimaksud di atas, berdasarkan hukum akan menimbulkan kewajiban pemenuhan ganti rugi dan bunga oleh Para Tergugat kepada Penggugat. Hal tersebut secara yuridis normatif ditentukan dalam ketentuan Pasal 1239 KUHPerdara, Pasal 1243 KUHPerdara dan Pasal 1250 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1239 KUHPerdara :

"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga."

Pasal 1243 KUHPerdara:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan



atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Pasal 1250 KUHPerdara:

“Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum”

Bahwa mengacu pada norma hukum sebagaimana dimaksud di atas, maka adapun perhitungan kewajiban yang secara yuridis menjadi tanggungjawab yang harus diselesaikan dan/ atau diberikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagai akibat perbuatan “Ingkar Janji (Wanprestasi)” terhadap “Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung (Sales Agreement Land and Villa Tanjung)” tertanggal 21 April 2015 in cassu adalah sebagai berikut :

a. Kewajiban pokok, berupa pembayaran selisih pengerjaan 80% pembangunan villa yang telah dikerjakan oleh Penggugat, yaitu sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) (30% pembayaran);

b. Ganti Kerugian, berupa keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat apabila selisih pengerjaan 80% pembangunan villa yang telah dikerjakan oleh Penggugat, yaitu sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) (30% pembayaran) dipergunakan untuk melakukan kegiatan bisnis Property oleh Penggugat, yang dihitung sejak Para Tergugat menyatakan mengakui progress 80% pembangunan Villa tersebut berdasarkan Surat tertanggal 16 Juni 2020, sampai dengan saat diajukannya Gugatan ini pada bulan Juni 2021, yaitu kurang lebih selama 12 bulan yaitu sebesar 25.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 25.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh

Halaman 10 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



juta rupiah), ditambah dengan biaya pengurusan penerbitan IMB pembangunan Villa yang dikeluarkan oleh Penggugat, yaitu sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) atau setara dengan 3.571 Dolar Amerika ;

c. Bunga (interest), dalam hal ini Para Penggugat menggunakan perhitungan Bunga Moratoir, yaitu Bunga yang ditentukan berdasarkan ketentuan undang-undang, sebagai akibat dari Wanprestasi dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1250 ayat (1) KUHPerdara Jo. Staadblad tahun 1848 No. 22 yang pada pokoknya mengenakan bunga (secara general) atas lalainya debitur dalam membayar kewajibannya adalah sebesar 6% / tahun (Enam persen per tahun). Dalam hal ini Penggugat akan menghitung bunga moratoir tersebut dari selisih pengerjaan 80% pembangunan villa yang telah dikerjakan oleh Penggugat, yaitu sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) (30 % pembayaran) yang dihitung sejak Para Tergugat menyatakan mengakui progress 80% pembangunan Villa tersebut berdasarkan Surat tertanggal 16 Juni 2020, sampai dengan saat diajukannya Gugatan ini pada bulan Juni 2021, yaitu kurang lebih selama 12 bulan (1 tahun). Sehingga perhitungan bunga moratoir dimaksud adalah sebagai berikut :

Bunga Moratoir Per Tahun : $6 \% \times 65.000 \text{ Dolar Amerika}$ yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang indonesia saat ini senilai $\text{Rp.14.000} \times 65.000 \text{ Dolar Amerika} = \text{Rp.910.000.000}$ (sembilan ratus sepuluh juta rupiah), sehingga nilai bunga moratoir per tahun adalah $6 \% \times \text{Rp.910.000.000}$ (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) = Rp.54.600.000 (lima puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) atau setara dengan 3.900 Dolar Amerika

Bahwa dengan demikian total keseluruhan Kewajiban yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah Sebesar: 65.000 Dolar Amerika (setara + Rp.910.000.000) + 25.000 Dolar Amerika (setara + Rp.350.000.000) + 3.571 Dolar Amerika (setara + Rp.50.000.000) + 3.900 Dolar Amerika (setara + Rp.54.600.000) = 97.471 Dolar Amerika, setara dengan Rp.1.364.594.000 (satu milyar tiga ratus enam puluh empat juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

- Bahwa guna untuk menjamin terpenuhinya pembayaran beban tanggungjawab yuridis atas perbuatan "Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana perhitungan pada point ke-12



di atas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap aset yang menjadi "Hak" Para Tergugat, yaitu berupa sebidang tanah pekarangan SHM 00779 atas nama RENITA ASTRIDIAN (Para Tergugat 2) seluas 674M2, terletak di Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat. Agar nantinya apabila Para Tergugat, tidak mampu menyelesaikan beban tanggungjawab sebagaimana perhitungan pada point ke-12 di atas sesuai dengan perintah Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde) maka benda jaminan tersebut-lah yang akan menjadi jaminan atas pemenuhan tanggungjawab tersebut oleh Para Tergugat kepada Penggugat, yang akan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat 1 adalah merupakan perbuatan "Ingkar Janji (wanprestasi)" sehingga mengandung konsekuensi hukum dalam bentuk kewajiban pembayaran sejumlah uang sebagaimana telah diuraikan pada Point ke-12 di atas, sehingga untuk memberikan kepastian hukum atas pembayaran sejumlah kewajiban tersebut, maka sangatlah patut, layak serta beralasan hukum bila Para Tergugat dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) setiap hari dalam kelalaian dan keterlambatan melaksanakan isi putusan, terhitung sejak Putusan perkara in cassu Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde) hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian posita tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu berupa sebidang tanah pekarangan SHM 00779 atas nama RENITA ASTRIDIAN (Para Tergugat 2) seluas 674M2, terletak di Desa Senggigi, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat.
3. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat yang telah tidak memenuhi prestasinya dalam pembayaran selisih pengerjaan 80%

Halaman 12 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



pembangunan villa yang telah dikerjakan oleh Penggugat, yaitu sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah (30% pembayaran), dan perbuatan Para Tergugat yang tidak mau melanjutkan pelaksanaan "Perjanjian" in cassu adalah merupakan suatu Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;

4. Memerintahkan Para Tergugat untuk melaksanakan keseluruhan kewajiban pembayaran pembelian bidang tanah dan pembangunan villa sesuai dengan "Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung (Sales Agreement Land and Villa Tanjung)" tertanggal 21 April 2015 hingga bangunan Villa in cassu selesai dan diserahkan kepada Para Tergugat;

5. Menetapkan sejumlah tanggungjawab hukum yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) in cassu berupa:

a. Kewajiban pokok, berupa pembayaran selisih pengerjaan 80% pembangunan villa yang telah dikerjakan oleh Penggugat, yaitu sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah (30% pembayaran);

b. Ganti Kerugian, berupa keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat apabila selisih pengerjaan 80% pembangunan villa yang telah dikerjakan oleh Penggugat, yaitu sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) (30% pembayaran) dipergunakan untuk melakukan kegiatan bisnis Property oleh Penggugat, yang dihitung sejak Para Tergugat menyatakan mengakui progress 80% pembangunan Villa tersebut berdasarkan Surat tertanggal 16 Juni 2020, sampai dengan saat diajukannya Gugatan ini pada bulan Juni 2021, yaitu kurang lebih selama 12 bulan yaitu sebesar 25.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 25.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), ditambah dengan biaya pengurusan penerbitan IMB pembangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Villa yang dikeluarkan oleh Penggugat, yaitu sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) atau setara dengan 3.571 Dolar Amerika;

c. Bunga (interest), dalam hal ini Para Penggugat menggunakan perhitungan Bunga Moratoire, yaitu Bunga yang ditentukan berdasarkan ketentuan undang-undang, sebagai akibat dari Wanprestasi dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1250 ayat (1) KUHPerdato Jo. Staadblad tahun 1848 No. 22 yang pada pokoknya mengenakan bunga (secara general) atas lalainya debitur dalam membayar kewajibannya adalah sebesar 6% / tahun (Enam persen per tahun). Dalam hal ini Penggugat akan menghitung bunga moratoire tersebut dari selisih pengerjaan 80% pembangunan villa yang telah dikerjakan oleh Penggugat, yaitu sebesar 65.000 Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp 14.000 (empat belas ribu rupiah) per/ dollar, setara dengan 65.000 Dolar Amerika x Rp.14.000 = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) (30% pembayaran) yang dihitung sejak Para Tergugat menyatakan mengakui progress 80% pembangunan Villa tersebut berdasarkan Surat tertanggal 16 Juni 2020, sampai dengan saat diajukannya Gugatan ini pada bulan Juni 2021, yaitu kurang lebih selama 12 bulan (1 tahun). Sehingga perhitungan bunga moratoire dimaksud adalah sebagai berikut:

Bunga Moratoire Per Tahun : $6\% \times 65.000$ Dolar Amerika yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp.14.000 x 65.000 Dolar Amerika = + Rp.910.000.000 (sembilan ratus sepuluh juta rupiah), sehingga nilai bunga moratoire per tahun adalah $6\% \times Rp.910.000.000$ (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) = + Rp.54.600.000 (lima puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) atau setara dengan 3.900 Dolar Amerika

Sehingga total keseluruhan Kewajiban yang harus diselesaikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah Sebesar: 65.000 Dolar Amerika (setara + Rp.910.000.000) + 25.000 Dolar Amerika (setara + Rp.350.000.000) + 3.571 Dolar Amerika (setara + Rp.50.000.000) + 3.900 Dolar Amerika (setara + Rp.54.600.000) = 97.471 Dolar Amerika, setara dengan Rp.1.364.594.000 (satu milyar tiga ratus enam puluh empat juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) in cassu sebesar 97.471 Dolar Amerika, yang diekuivalenkan dengan nilai tukar (rata-rata) mata uang Indonesia saat ini senilai Rp.14.000 (empat belas ribu rupiah),

Halaman 14 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr

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)



setara dengan Rp.14.000 x 97.471 Dolar Amerika = Rp.1.364.594.000 (satu milyar tiga ratus enam puluh empat juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) tersebut secara seketika dan tanpa syarat;

7.Menyatakan sah dan berdasar hukum pengenaan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) yang dihitung dari setiap hari atas kelalaian Para Tergugat dalam melaksanakan putusan ini bila telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde);

8.Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) yang dihitung dari setiap hari atas kelalaian Para Tergugat dalam melaksanakan putusan ini bila telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde);

9.Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bermanfaat (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan Pihak Penggugat dan Para Tergugat hadir diwakili oleh Para kuasa hukumnya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nyoman Ayu Wulandari, S.H.M.H selaku Hakim Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 Agustus 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

A.DALAM EKSEPSI :

1.Gugatan Melanggar Asas Exceptio Non Adimleti Contractus;

Bahwa gugatan Wanprestasi a quo termasuk dalam kategori Exceptio Non Adimleti Contractus, sehingga Para Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan wanprestasi a quo digugurkan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; bahwa sebagaimana diketahui Asas Exceptio Non Adimleti Contractus menyatakan bahwa seseorang tidak dapat menyatakan



pihak lain wanprestasi jika ia sendiri telah lebih dahulu wanprestasi (vide buku perjanjian, karangan Prof. Subekti, SH., halaman 57-58) Yang kutipannya sebagai berikut”Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya. Jangan mengganggu saya lalai, kalau kamu sendiri juga melalaikan kewajibanmu;

Contoh kasus in cassu "bahwa Dimana mana secara nomenklatur bahwa sebelum membangun atau mendirikan sebuah bangunan harus memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi terkait dan hal ini sudah lumrah. Sedangkan kasus in cassu jelas-jelas bahwa bangunannya dimulai sejak pertengahan tahun 2015 dan mandek atau berhenti pada tahun 2017 karena instansi terkait telah mengeluarkan rekomendasi penolakan untuk mengeluarkan IMB pada tanah ditempat di bangunnya Villa dimaksud dan IMB keluar pada tanggal 30 Maret 2021 dan menurut Penggugat pada dalil angka 9 menyatakan Penggugat tetap beritikad baik untuk melakukan pengurusan IMB dan IMB keluar pada tanggal 30 Maret 2021;

2. Bahwa terkait dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pernah kami sampaikan pada bulan Juni 2020 melalui surat somasi kami dan jawaban Somasi pada tanggal 19 Januari 2021 kepada Penggugat untuk mengingatkan Penggugat bahwa telah mendirikan bangunan tanpa IMB (ijin mendirikan bangunan);

3. Bahwa Para Tergugat tolak dalil pada angka 7 Karena Para Tergugat tertarik dan setuju untuk membeli tanah dan Villa yang Penggugat tawarkan lengkap dengan gambar proyek bangunan dengan 3 Villa diatas tanah tersebut. Selain itu Penggugat juga menawarkan tambahan faslitas berupa dinding penahan ombak (Retaining wall) di sampaikan baik secara lisan maupun melauai koresponden email oleh Penggugat;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa jawaban dalam Pokok Perkara merupakan satu kesatuan dengan Jawaban dalam Eksepsi;
2. Bahwa gugatan Penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan Non Adimleti Contractus (pihak yang satu boleh saja melaksanakan perjanjian itu selama dia bisa mengatakan bahwa “kamu dulu yang melaksanakan perjanjian itu baru saya, karena kamu tidak melaksanakan perjanjian itu, maka kamu jangan menuntut saya), dengan dasar dan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya mendasari gugatan atas dasar suatu perjanjian, yang mana atas perjanjian tersebut salah satu



pihak telah melakukan ingkar janji. Sehingga timbulah hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para Pihak yang belum diselesaikan;

- b. Bahwa perjanjian sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat adalah Perjanjian pelaksanaan pekerjaan Villa terletak di Dusun Sorong Jukung, Desa Tanjung, Kec. Tanjung, Kab. Lombok Utara, Prov. NTB pada tanggal 21 April 2015. Penandatanganan kontrak tersebut di Tanah Embet, Desa Batulayar, Kecamatan Batulayar, Kab. Lombok Barat, PROV NTB. Yang mana berdasarkan perjanjian a quo. Antara Penggugat dan Para Tergugat telah mengikatkan diri dan berjanji untuk melaksanakan dan tunduk atas syarat-syarat yang tertuang dalam perjanjian a quo;
- c. Bahwa setelah perjanjian in casu ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat, Penggugat mengirimkan design proyek kepada Para Tergugat yaitu design/desain tertanggal 23 Mei 2015;
- d. berdasarkan perjanjian pelaksanaan pekerjaan Villa yang terletak di Dusun Sorong Jukung, Desa Tanjung, Kec. Tanjung, Kab. Lombok Utara, Prov. NTB. Senilai \$230.000 USD atau Rp. 3.303.536.000 (tiga milyar tiga ratus tiga juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah).
- e. Bahwa Para Tergugat telah membayar 128.000 Dollar atau Rp 1.728.000.000., (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan tahapan pembayarannya sebagai berikut ;
 - a) 12/05/15 23.000 USD = Rp.310.500.000.,
 - b) 28/02/17 30.000 USD = Rp.405.000.000.,
 - c) 24/08/17 35.000 USD = Rp.472.500.000.,
 - d) 28/08/17 40.000 USD = Rp.540.000.000.,

Dengan total keseluruhan 1.755.000.000., namun bangunan villa tersebut dibangun diatas tanah tanpa ada ijin membangun bangunan (IMB) dari instansi pemerintah terkait.

3. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat a quo, yang pada dasarnya meminta agar Para Tergugat untuk membayar sisa pembayaran dan bunga dari sisa pembayaran atas melaksanakan pengerjaan sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian pelaksanaan pekerjaan Villa yang terletak di Dusun Sorong Jukung, Desa Tanjung, Kec. Tanjung, Kab. Lombok Utara, Prov. NTB., maka cukup beralasan hukum atas gugatan Penggugat a quo dikwalifikasi sebagai gugatan Non Adimleti Contractus (pihak yang satu boleh saja melaksanakan perjanjian itu selama dia bisa mengatakan bahwa "kamu dulu yang melaksanakan perjanjian itu baru saya, karena kamu tidak melaksanakan perjanjian itu, maka kamu janggan menuntut saya)

Halaman 17 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



4. Bahwa asas Exceptio Non Adimpleti Contractus berkesesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam ketentuan Pasal 1478 KUHPerdara. Selain dari itu asas ini juga telah diakui dalam yurisprudensi MARI Nomor 495 K/Sip/1975 dan Nomor 156 K/Sip/1955., Bahwa Exceptio Non Adimpleti Contractus eksepsi ini dapat diterapkan dalam gugatan yang bersumber pada perjanjian timbal balik. Masing masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati;
5. Bahwa berdasarkan argumentasi dan fakta fakta hukum yang paraPara Tergugat telah uraikan tersebut diatas, maka cukup beralasan hukum bagi Para Tergugat memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan sebagai gugatan Non Adimpleti (pihak yang satu boleh saja melaksanakan perjanjian itu selama dia bisa mengatakan bahwa “kamu dulu yang melaksanakan perjanjian itu baru saya, karena kamu tidak melaksanakan perjanjian itu, maka kamu jangan menuntut saya).
6. Bahwa Para Tergugat menolak dalil dalil Penggugat pada angka 2 sampai dengan dalil pada angka 14 kecuali diakui kebenarannya oleh Para Tergugat karena :
 - 1) Bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tertanggal 21 April 2021 adalah sebagai berikut:
 - 1) Bahwa setelah perjanjian ditandatangani tanggal 21 April 2015 oleh Penggugat dan Para Tergugat, Penggugat mengirimi desain bangunan villa tersebut tertanggal 23 Mei 2015, tapi kenyataannya bangunan tidak dibangun berdasarkan desain tertanggal 23 Mei 2015 tersebut bahkan Penggugat membangun pembangunan Villa tersebut tanpa memiliki IMB (ijin membangun bangunan);
 - 2) Bahwa Penggugat membangun Villa tersebut terletak diatas tanah sepadan pantai;
 - 3) Bahwa Penggugat dalam pelaksanaan pembangunan villa tersebut telah merubah design/desain Villa tanpa informasi atau pemberitahuan apapun kepada Para Tergugat pada saat pembangunan villa dikerjakan;
 - 4) Para Tergugat membeli Villa dari Penggugat karena akan dibangun tiga buah Villa dengan fasilitas lain dan Para Tergugat tidak pernah

Halaman 18 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



menunjuk dan memilih tanah tempat pembangunan villa tersebut, Para Tenggugat membeli tanah dan Villa karena Penggugat akan membangun 3 buah Villa dengan fasilitas lainnya;

- 5) Bahwa Para Tergugat menolak IMB baru dengan luas bangunan hanya 64 M2 dengan kata lain desain awal harus diubah yaitu desain awal luas bangunan 104 M2 berdasarkan perjanjian tanggal 21 April 2015., Bahwa sejak pada tahun 2017 pemerintah tidak memberikan IMB tanah tempat pembangunan Villa tersebut dengan alasan bahwa tanah tempat dibangunnya Villa di dusun Sorong Jukung, Desa Tanjung Kecamatan Tanjung Kabupaten Lombok Utara adalah tanah berada di atas sepadan pantai., Dan Penggugat tidak memberi tahukan hal ini kepada Para Tergugat;
- 6) Bahwa Para Tergugat sangat kecewa kenapa Penggugat tidak memberitahukan terhadap isi rekomendasi yang di keuarkan oleh Pemerintah Kabupaten Lombok Utara, Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) tertanggal, Tanjung, 1 November 2017. Yang pada intinya Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) " tidak merekomendasikan dikeluarkannya ijin membangun bangunan (IMB) lokasi yang dimohonkan berada diatas sepadan pantai;
- 7) Bahwa Para Tergugat 1 bertanya kepada Penggugat dihadapan Para Tergugat 2; dan Asisten Penggugat yaitu Ibu Winda bertempat di pantai Sorong Jukung, Desa Tanjung, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara dan Penggugat menjawab " Tunggu IMB keluar " Hal ini di pertegas dalam perjanjian jual beli pasal 6 point pertama yang berbunyi "Penjual menyatakan dan bersedia untuk melunasi seluruh kewajibannya terkait dengan HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN VILLA sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian ini sebagai pajak dan iuran sebelum diserahkan kepada pembeli", Perjanjian jual beli Villa tertanggal 21 April 2015, sehingga kewajiban mengurus IMB adalah merupakan kewajiban Pihak Penggugat.
- 8) Bahwa kemudian hal ini dibuktikan pengurusan IMB Villa Pantai Sorong Jukung Tanjung di ajukan oleh Subiana Zakaria yang di sebutkan sebagai partner oleh Penggugat dan Para Tergugat tidak mengetahuinya bahkan tidak pernah bertemu dengannya (Subiana Zakaria);
- 9) Bahwa hal yang sama Pengugat mengurus IMB Villa Narvik pada saat Para Tergugat membeli Villa Narvik dan yang mengurus dan

Halaman 19 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



mendapatkan IMB Villa Narvik adalah Penggugat, Para Tergugat tidak melakukan apapun terkait hal itu hal ini juga membuktikan bahwa kaitan dengan pengurusan IMB menjadi kewajiban dari penjual dalam perkara a-quo adalah Pihak Penggugat;

- 10) Bahwa alasan Para Tergugat memberhentikan proses pembangunan Villa Sorong Jukung Tanjung ketika Para Tergugat menyadari bahwa bangunan itu tidak sesuai dengan design yaitu design yang diberikan Penggugat kepada Para Tergugat tertanggal 23 Mei 2015 dan didalam design tersebut telah di tertera tulisan IMB Bangunan Villa Sorong Jukung Tanjung, yang Penggugat tawarkan kepada Para Tergugat, dan pelaksanaannya tidak sesuai dengan design tersebut dalam pembangunan Villa tidak sesuai berdasarkan kontrak yang ditandatangani oleh Para Tergugat dan Penggugat;
- 11) Bahwa berdasarkan penjelasan Penggugat dalam presentasi nya ada tiga Villa yang dikelola bersama dan memungkinkan mendapat uang pendapatan yang bagus, tapi dalam kenyataannya Penggugat hanya mengerjakan satu buah Villa milik Para Tergugat saja tidak membangun dua villa lainnya disamping itu juga Penggugat tidak membangun dinding penahan ombak yang di butuhkan mendesak menuju resort Mina, yang dijanjikan Penggugat berdasarkan koresponden email dan Whatsapp tertanggal 19 Juli 2018 antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- 12) Bahwa faktanya progres pembangunan Villa dan kolam renang tersebut adalah baru mencapai 55%, dihitung oleh Kontraktor Independen;
- 13) Bahwa Penggugat memulai pembangunan villa Sorong Jukung Tanjung tanpa memberi tahu Para Tergugat bahwa Penggugat tidak memiliki IMB, Jika Penggugat memberi tahu kepada Para Tergugat bahwa Penggugat tidak memperoleh IMB, sudah pasti Para Tergugat tidak akan mengizinkan Penggugat membangun villa tersebut;
- 14) Bahwa Ketika pengurusan IMB ditolak, dengan tidak direkomendasikannya dikeluarkannya IMB dikarenakan pembangunan Villa tersebut berada di atas sepadan pantai akan tetapi Penggugat ngotot tetap melanjutkan proses pembangunan Villa tersebut tanpa memberi tahu Para Tergugat
- 15) Bahwa Para Tergugat menghentikan proses pembangunan Villa tersebut dikarenakan tidak ada keterbukaan informasi terhadap IMB

Halaman 20 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



(ijin membangun bangunan) yang ditolak oleh pemerintah terkait, itupun Para Tergugat ketahui setelah Para Tergugat bertanya pada kantor ijin terpadu pada bulan Juni 2020, dan alasan kedua Para Tergugat hentikan pembangunan Villa tersebut karena tidak sesuai dengan kenyataan berdasarkan presentase Penggugat.

16) Bahwa Para Tergugat sangat dirugikan atas pembangunan Villa tersebut oleh Penggugat yang dibangun diatas tanah sepadan pantai dan hal ini tidak diberitahukan kepada Para Tergugat.

17) Bahwa terhadap pembangunan villa Sorong Jukung Tanjung, Para Tergugat telah membayar \$ 128. 000 atau kurang lebih Rp. 1.728.000.000., (satu miliar dan tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) dengan kurs per satu Dollar Rp.13.500,00- kepada Penggugat; Bahwa dengan Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi maka sangat merugikan Para Tergugat yaitu pembayaran Para Tergugat kepada Penggugat sejumlah 128.000 dolar atau Rp 1.728.000.000., (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah)

Berdasarkan argumentasi dan fakta-fakta hukum yang Para Tergugat uraikan dalam jawaban pokok perkara a - quo maka cukup beralasan hukum bagi Para Tergugat, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk melakukan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ovankelijke verklaard/NO)

DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI):

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat di terima.
2. Menghukum pengugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

C. GUGATAN REKONVENSI

1. Para Tergugat dengan ini mengajukan gugatan balik (Gugatan Rekonvensi) kepada Penggugat, untuk selanjutnya dalam gugatan rekonvensi ini Para Tergugat di sebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat di sebut sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Para Penggugat Rekonvensi memohon agar segala sesuatu yang telah di uraikan di dalam jawaban atas gugatan konvensi tersebut diatas baik



dalam eksepsi, pokok perkara di anggap sudah termasuk dan tercatat ulang secara mutatis mutandis dalam gugatan rekonvensi dan dengan ini juga sudah merupakan bagian dan kesatuan dengan alasan-alasan / dalil-dalil pihak Penggugat rekonvensi di dalam gugatan rekonvensi.

3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah membeli sebuah Villa di atas tanah dari Tergugat Rekonvensi yaitu sebidang tanah dan Villa Sorong Jukung Tanjung berdasarkan perjanjian jual beli tanah dan bangunan Villa Tanjung, tertanggal 21 April 2015 dengan sertifikat Nomor :1195 atas nama SUBIANA ZAKARIA berada di Sorong Jukung, Desa Tanjung, Kecamatan Tanjung, Kab. Lombok Utara sebagian seluas 229,6 m2 dari total luas 1.303 m2.
4. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi mengirimkan design proyek kepada Para Penggugat Rekonvensi yaitu design tertanggal 23 Mei 2015.
5. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah membayar tanah dan Villa kepada Tergugat Rekonvensi sejumlah USD 128.00 dari total harga USD 230.000 dan menurut Tergugat Rekonvensi progres pembangunan Villa saat ini mencapai 80%.
6. Bahwa sesuai kesepakatan awal antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, selain Villa Para Penggugat Rekonvensi akan dibangun diatas tanah tersebut juga ada 2 buah Villa lainnya yang akan dibangun diatas tanah tersebut, bahwa Tergugat Rekonvensi dalam tawarannya juga akan membangun 2 buah Villa lainnya (tetangga) selain Villa Para Penggugat Rekonvensi, hal ini sesuai dengan konsep project building gambar yang diberikan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi tertanggal 23 Mei 2015, agar Para Penggugat Rekonvensi tertarik untuk membeli tanah dan Villa yang ditawarkan oleh Tergugat Rekonvensi, bukan atas kemauan Para Penggugat Rekonvensi apalagi sampai Para Penggugat Rekonvensi yang menunjukkan lokasi tanah tempat dimana villa Sorong Jukung Tanjung dibangun.
7. Bahwa dengan adanya penawaran terhadap 3 Villa yang akan di bangun diatas tanah tersebut oleh Para Tergugat Rekonvensi, Para Penggugat Rekonvensi beranggapan akan dengan mudah berinvestasi, mudah memasarkan / mempromosikan, dapat bekerja bersama dengan 2 orang pemilik Villa lainnya, baik mengelola dan memasarkan/promosi secara bersama - sama sehingga memudahkan Para Penggugat Rekonvensi atau dahulu Para Tergugat mendapatkan cash back dan keuntungan dengan adanya 3 Villa diatas tanah tersebut, mudah untuk disewakan kepada

Halaman 22 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



tamu dengan harga harga normal, akan sangat kontras jika hanya dibangun 1 buah Villa di atas tanah tersebut, akan menyebabkan tarif sewa tinggi dan biaya operasional Villa yang lebih tinggi dan akan berbeda keberadaannya jika dibangun 3 buah Villa, semuanya akan lebih mudah, lebih murah untuk disewa, lebih menguntungkan karena akan dilakukan secara kerjasama dengan pemilik Villa lainnya yang dibangun di atas tanah dengan luas sesuai dengan konsep gambar bangunan proyek yang Tergugat Rekonvensi atau dahulunya Penggugat berikan kepada Para Penggugat Rekonvensi atau dahulunya Para Tergugat yaitu tertanggal 23 Mei 2015 berdasarkan kesepakatan awal Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi.

8. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi tertarik dan setuju untuk membeli tanah dan Villa yang Tergugat Rekonvensi tawarkan lengkap dengan gambar proyek bangunan dengan 3 Villa diatas tanah tersebut yaitu design tertanggal 23 Mei 2015, selain itu Tergugat Rekonvensi juga menawarkan untuk menambah fasilitas, inilah yang menjadi salah satu alasan mengapa membuat Para Penggugat Rekonvensi lebih tertarik untuk membeli Villa di atas tanah tersebut hal ini merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi.
9. Bahwa Pembangunan Villa Para Penggugat Rekonvensi hampir selesai dikerjakan, Tergugat Rekonvensi tidak membangun 2 buah Villa lain sesuai dengan kesepakatan, sebaliknya Para Penggugat Rekonvensi mendapat informasi langsung dari GLEND A, salah satu pembeli Villa yang menyatakan bahwa GLEND A mengklaim sebagai pemilik tanah seluas setengah ($\pm 650m^2$) dari total luas tanah ($1.303m^2$) di atas sertifikat No.1195, atas nama SUBIANA ZAKARIA dan GLEND A tidak dapat memastikan batas-batas tanah yang diklaim sebagai miliknya, selain itu GLEND A menginformasikan bahwa GLEND A akan membatalkan untuk membangun Villanya dengan cara memutuskan kontraknya dengan Tergugat Rekonvensi, agar tidak membangun Villa/membatalkan pembangunan Villa diatas tanah tersebut dengan menyampaikan alasan kekecewaan kepada Tergugat Rekonvensi, bahwa untuk itu Para Penggugat Rekonvensi meminta pengembalian uang yang telah Para Penggugat Rekonvensi bayarkan kepada Tergugat Rekonvensi.
10. Bahwa sesuai dengan fakta informasi yang Para Penggugat Rekonvensi dapatkan dari GLEND A tersebut di atas, tanah dan Villa yang dibeli oleh dari Para Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi berpotensi

Halaman 23 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



menimbulkan masalah / konflik kepemilikan dengan GLENDA atau pihak lain dan dapat dipastikan, akan terjadi tidak akan ada pembangunan Villa lain yang akan dibangun diatas tanah tersebut sehingga memang benar maksud dan pernyataan Tergugat Rekonvensi saat pembangunan Villa dilanjutkan, tiba-tiba Tergugat Rekonvensi menyatakan, bahwa hanya Villa Para Penggugat Rekonvensi saja yang akan selesai dibangun, karena tidak ada Villa lain di atas tanah tersebut yang akan dibangun, hal ini akan sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi dan ini akan melanggar kesepakatan bersama.

11. Bahwa Tergugat Rekonvensi yakin mengetahui bahwa Para Penggugat Rekonvensi tertarik untuk membeli tanah dan Villa tersebut karena Tergugat Rekonvensi telah meyakinkan bahwa di atas tanah tersebut akan memberikan legalitas kepemilikan yang kuat, Tergugat Rekonvensi memastikan sebagai penjual Villa, juga memastikan bahwa dua Villa lainnya akan dibangun proyek yang di tawarkan kepada Para Penggugat Rekonvensi sehingga menjadi kesepakatan Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, akan tetapi dengan tidak di bangunnya 2 Villa lainnya di atas tanah tersebut, Tergugat Rekonvensi telah melanggar kesepakatan bersama, dan Para Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan;
12. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian selain uang pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.728.000.000. (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) disamping itu Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian inmaterial sebesar Rp. 1000.000.000., (satu milyar rupiah).
13. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi maka sudah seharusnya Tergugat Rekonvensi dibebankan uang paksa (dwangsom) sebanyak Rp. 2000.000., (dua juta rupiah) setiap kali keterlambatan memenuhi isi putusan yang berkekuatan hukum tetap, dihitung sejak putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap;
14. Bahwa karena adanya ketakutan Para Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi untuk menghindari pembayaran uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi atau tidak melaksanakan putusan, maka demi kepastian hukum Para Penggugat Rekonvensi meminta kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk melakukan sita jaminan terhadap benda yang dimiliki dan/



dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi tersebut guna menjamin pelaksanaan perjanjian dan/putusan dalam perkara ini sesuai pasal 1311 KUHPerdara terhadap Villa milik Tergugat Rekonvensi yaitu Riley's Retreat yang terletak di Jl.I Gede Nakti No.9, Tanaq Embet, Batu Layar Nusa Tenggara Barat 83355 dengan luas tanah seluas 1500m².

15. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau membayar atau mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi tersebut dan kerugian inmaterial diatas secara sukarela maka terhadap harta benda yang dimiliki Tergugat Rekonvensi, Rekonvensi tersebut guna menjamin pelaksanaan perjanjian dan/putusan dalam perkara ini sesuai pasal 1311 KUHPerdara terhadap Villa milik Tergugat Rekonvensi yaitu Riley's Retreat yang terletak di Jl.I Gede Nakti No.9, Tanaq Embet, Batu Layar Nusa Tenggara Barat 83355 dengan luas tanah seluas 1500m² untuk di jual atau di lelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk membayar uang pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.728.000.000. (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) disamping itu Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian inmaterial sebesar Rp. 1000.000.000., (satu milyar rupiah). Kepada Para Penggugat Rekonvensi secara lunas dan seketika kepada Para Penggugat Rekonvensi dan apabila ada kelebihan hasil dari penjualan Villa dan tanah tersebut akan dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi dan apabila kurang maka haruslah ditambah oleh Tergugat Rekonvensi;

Petitum:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah bahwa perjanjian jual beli tanah dan Villa tertanggal 21 April 2015 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan sah terhadap harta benda yang dimiliki Tergugat Rekonvensi tersebut guna menjamin pelaksanaan perjanjian dan/putusan dalam perkara ini sesuai pasal 1311 KUHPerdara terhadap Villa milik Tergugat Rekonvensi yaitu Riley's Retreat yang terletak di Jl.I Gede Nakti No.9, Tanaq Embet, Batu Layar Nusa Tenggara Barat 83355 dengan luas tanah seluas 1500m². untuk sita jaminan / conservatoir beeslaag;

Halaman 25 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar dan mengembalikan uang Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.728.000.000. (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan kerugian inmaterial sebesar Rp. 1000.000.000., (satu milyar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara lunas seketika. Dilakukan secara konsinyasi melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram selambat lambatnya 30 hari kalender sejak putusan dibacakan atau diberitahukan. Apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau membayar dan mengembalikan uang Para Penggugat Rekonvensi yang telah di bayarkan kepada Tergugat Rekonvensi dan kerugian inmaterial diatas secara sukarela, maka harta benda yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi Villa milik Tergugat Rekonvensi yang terletak yaitu Riley's Retreat yang terletak di Jl.I Gede Nakti No.9, Tanaq Embet, Batu Layar Nusa Tenggara Barat 83355 dengan luas tanah seluas 1500m2 untuk di jual atau di lelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk membayar dan mengembalikan uang Para Penggugat tersebut sebesar Rp. 1.728.000.000., (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan kerugian inmaterial sebesar Rp. 1000.000.000., (satu milyar rupiah). Sehingga jumlah keseluruhan kerugian Para Penggugat Rekonvensi dapat dihitung sebesar Rp. 1.000.000.000., (satu miliar rupiah) + Rp. 1.728.000.000., (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) = Rp. 2.728.000.000., (dua milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara lunas dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila ada kelebihan hasil dari penjualan Villa tersebut akan dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi dan apabila kurang maka haruslah ditambah oleh Tergugat Rekonvensi;
6. Memerintahkan Para Penggugat Rekonvensi untuk mengambil dan menerima uang atas sebesar Rp. 1.728.000.000., (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan kerugian inmaterial sebesar Rp. 1000.000.000., (satu milyar rupiah). Sehingga jumlah keseluruhan kerugian Penggugat Rekonvensi dapat dihitung sebesar Rp. 1.000.000.000., (satu miliar rupiah) + Rp. 1.700.000.000., (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) = Rp. 2.728.000.000., (dua milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara lunas seketika. Dilakukan secara konsinyasi melalui kepaniteraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Mataram selambat lambatnya 30 hari kalender sejak putusan dibacakan atau diberitahukan;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2000.000., (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil dan bermanfaat bagi Para Pengguga Rekonvensi/ Tergugat Konvensi (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa di persidangan telah terjadi jawab menjawab secara tertulis, penggugat telah mengajukan replik serta Para Tergugat telah pula mengajukan duplik yang pada pokoknya para pihak tetap pada pendiriannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya berupa :

1. Foto copy Surat Somasi dalam Bahasa Inggris yang dialayangkan oleh Para Tergugat Kepada Penggugat tanggal 16 Juni 2020, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Somasi yang yang dilayangkan oleh Penggugat kepada Terje Hensen Moegster dan Renita Astriadin tanggal 18 Januari 2021, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Jawaban Somasi dari Para Tergugat tanggal 19 Januari 2021, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Akta Notaris berupa pernyataan Jual Beli Nomor : 12 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Masyhuda Nur'ahsan, S.H.,M.H., tanggal 11 Desember 2020, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 72 antara ibu Subiana Zakaria selaku penjual dengan Terry William Mage selaku pembeli yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris dan PPAT Petra Mariawati A.I.S.SH tertanggal 24 Oktober 2014, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Akta Kuasa Menjual Nomor 73 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris dan PPAT Petra Mariawati A.I.S.SH tertanggal 24 Oktober 2014, diberi tanda P-6;

Halaman 27 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



7. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195 Desa Tanjung Kecamatan Tanjung Kabupaten Lombok Utara Provinsi Nusa Tenggara Barat atas nama Subiana Zakaria dengan Luas 1.303 M2 tanggal 24 Agustus 2010, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung antara Penggugat dan Para Tergugat tertanggal 21 April 2015, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Keputusan Bupsti Lombok Utara Nomor SK-IMB-520801-30032021-01 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Utara tertanggal 30 Maret 2021, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Surat Rekomendasi Nomor : 043/191.a/TKPRD-KLU/2020 tentang Kesesuaian Pemanfaatan Ruang untuk Pembangunan Villa yang dikeluarkan oleh Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Pemerintah Kabupaten Lombok Utara tertanggal 13 Oktober 2020, diberi tanda P-10;
11. Foto copy gambar sket bangunan villa Tanjung yang dibuat guna kelengkapan Izin Mendirikan Bangunan Villa milik Para Tergugat yang dikerjakan oleh Penggugat, diberi tanda P-11;
12. Foto copy Surat Pertimbangan Teknis Nomor : 600/56/DPU-PR/IMB/2021 Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tertanggal 24 Maret 2021, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Surat Pemberitahuan atas nama Terry Milliam Mage permohonan penundaan penyerahan bukti, diberi tanda P-13;
14. Foto copy Terjemahan Surat Somasi dalam Bahasa Indonesia yang dilayangkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat tertanggal 16 Juni 2020, diberi tanda P-14;
15. Foto-foto kegiatan pelaksanaan pembangunan Villa pada awal tahun 2016, diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga diijinkan bukti surat dalam perkara ini, kecuali bukti P-1, P-4, P-12 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa disamping surat tersebut, pihak Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Manggini Silpen, S.T.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Magee Terry William akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu tetapi tidak kenal dengan Para Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat baik jasmani dan rohani seta bersedia memberikan keterangan yang benar dipersidangan;
- Bahwa saksi akan menerangkan hanya sebatas pengerjaan obyek villa;
- Bahwa saksi mengetahui setelah jalan pekerjaan dari pak Terry untuk mengerjakan bangunan Villa di Lombok Utara;
- Bahwa saksi sebagai mandor di pengerjaan bangunan villa tersebut;
- Bahwa pengerjaan villa tersebut antara akhir 2016 dan awal 2017 mulai dikerjakan;
- Bahwa lokasi villa dekat dengan kawasan pantai;
- Bahwa dana untuk pengerjaan villa tersebut saksi mendapatkan dari pak Terry;
- Bahwa bangunan yang saksi kerjakan adalah bangunan induk yakni villa tersebut;
- Bahwa saksi mengerjakan villa tersebut bisa dikatakan dari awal karena waktu itu sudah ada galian untuk menandai pengerjaan awal;
- Bahwa bangunan tersebut progresnya bisa dikatakan mendekati selesai sekitar minimal 80 persen konstruksi bangunan induknya;
- Bahwa bangunan tersebut tidak bersentuhan langsung dengan air laut dan masih ada jarak;
- Bahwa pada saat saksi mengerjakan villa tersebut masih ada pohon kelapa didepan bangunan tersebut tepatnya didepan kolam;
- Bahwa saksi melihat ada benda semacam batu bronjong didepan villa pada saat saksi mengerjakan fisik bangunan villa tersebut yang posisinya lumayan jauh dari kolam;
- Bahwa saksi tidak tahu penyebab pengerjaan villa tersebut tidak selesai, secara jelas saksi tidak tahu tetapi dengar-dengarnya pembayaran yang belum selesai;
- Bahwa saksi sama sekali tidak tahu terkait dengan kontrak antara kedua belah pihak, yang saksi tahu villa tersebut dibangun untuk kepentingan dijual lagi oleh pak Terry;
- Bahwa saksi yakin progress bangunan villa tersebut sudah 80 persen;
- Bahwa pada bangunan yang belum terpasang adalah pintu, jendela akan tetapi finishing bangunan sudah dikerjakan;

Halaman 29 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr

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)



- Bahwa saksi bekerja berdasarkan permintaan dan perintah dari pak Terry;
- Bahwa saksi sebagai mandor dipengerjaan bangunan tersebut atas perintah pak Terry;
- Bahwa posisi bangunan tersebut berada di atas pantai;
- Bahwa ombak tidak sampai atas apabila ada ombak pecah dipantai tersebut dan untuk jaraknya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak ingat luas bangunan inti villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan tersebut tidak mempunyai IMB;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ombak datang bisa melebihi dari bangunan villa tersebut;
- Bahwa selama saksi dilokasi obyek villa tersebut saksi tidak pernah melihat ombak yang mengenai bangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian antara kedua belah pihak;
- Bahwa saksi tidak pernah dikasih tahu perjanjian tersebut mempunyai nilai berapa;
- Bahwa tanah yang dibangun untuk bangunan villa tersebut saksi tidak tahu apakah sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi mendengar akan dibangun 3 (tiga) villa ditempat tersebut akan tetapi saksi tidak tahu yang diperjanjikan tersebut berapa bangunan villa;
- Bahwa yang membuat perencanaan bangunan tersebut adalah pak Terry seperti sket gambarnya akan tetapi saksi tidak tahu siapa yang menggambar sket tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sket gambar seperti yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa saksi pernah melihat sket bangunan yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim seperti bukti surat P.11;
- Bahwa saksi pernah melihat sket gambar yang ada sket gambar kolam renang;
- Bahwa Para Tergugat 1 Terje pernah datang ke lokasi obyek bangunan;
- Bahwa kedua belah pihak pernah datang ke Lokasi obye bangunan untuk menunjukkan Denah Bangunan yang akan dibangun;
- Bahwa bangunan yang dibangun tersebut membutuhkan waktu pengerjaan selama 8 (delapan) bulan;
- Bahwa saksi tidak ingat jumlah uang yang saksi terima dalam pengerjaan bangunan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu asal uang yang diberikan kepada saksi untuk pengerjaan bangunan tersebut;
- Bahwa pengerjaan bangunan villa tersebut tidak dilanjutkan karena yang saksi dengar-dengar kabar distop pembayaran dari pembeli yakni pak Terje;
- Bahwa yang menceritakan pembeli tidak melanjutkan pembayaran adalah Penggugat Pak Terry;
- Bahwa saksi sebagai pemborong sekalian mengawasi pengerjaan bangunan villa tersebut;
- Bahwa saksi memborong pengerjaan villa tersebut perbagian atau perpartisi;
- Bahwa pondasi bangunan tersebut menggunakan batu gunung;
- Bahwa bangunan kolam masih berada didarat yang saksi kerjakan bukan berada dilaut;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa kolam tersebut berada di laut sekarang ini;
- Bahwa saksi tidak ingat volume bangunan yang saksi bangun saat itu dan tidak menggunakan konstruksi cakar ayam pada bangunan tersebut;
- Bahwa hitungan ongkos kerja dan harga material dijadikan 1 (satu)
- Bahwa pondasi dibayarkan Rp. 800.000 (delapan ratus ribu permeter kubik);
- Bahwa pembayaran yang saksi terima menggunakan mata uang rupiah bukan mata uang dolar;
- Bahwa saksi lupa pembayaran yang diterima oleh saksi;
- Bahwa saksi bisa menilai bangunan tersebut sebesar 80 (delapan puluh) persen dari bangunan yang jadi atas dasar perkiraan saksi saja;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran bangunan yang 80 (delapan puluh) persen;
- Bahwa saksi tidak ada kontrak pengerjaan bangunan dengan Penggugat hanya melakukan pekerjaan borongan saja;
- Bahwa saksi tidak menggunakan RAB dalam pengerjaan Villa tersebut karena pengerjaannya bertahap dan perbagian;
- Bahwa kolam renang tidak masuk pada pekerjaan yang saksi lakukan tetapi kolam renang sudah ada pada saat itu;
- Bahwa saksi lupa berapa kali menerima pembayaran pengerjaan bangunan tersebut terkadang diberikan tunai dan transfer yang kebanyakan diberikan secara tunai;

Halaman 31 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



- Bahwa saksi tidak tahu alasan penghentian pengiriman uang dari pembeli;
- Bahwa Para Tergugat 1 pak Terje datang pada saat saksi setelah selesai pengerjaan atap atau mengecor atap/ngedak;
- Bahwa tidak pernah ada complain terkait dengan bangunan tersebut;
- Bahwa ada hotel atau bangunan disebelah kanan bangunan dibatasi oleh jalan yang posisinya sejajar dengan bangunan villa tersebut;
- Bahwa pembayaran pondasi tersebut sekitar Rp. 800.000 (delapan ratus ribu rupiah) permeter kubik dan pondasi tersebut luasnya sekitar 40 Meter kubik;
- Bahwa saksi tidak memborong pekerjaan tersebut permeter;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat menjual bangunan dan tanah-tanahnya kepada Para Tergugat;

2. Saksi Zulkipli :

- Bahwa saksi kenal dengan Mage Terry William dan tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terje Hansen Moegstar dan Renita Astridian;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat baik jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang benar;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Terry dan saksi tahu dengan istrinya pak Terry;
- Bahwa saksi kenal dengan pak terry karena dia sering berkunjung ke kampung saksi;
- Bahwa saksi pada tahun 2014 awal tahun 2015 menjabat sebagai Kepala Dusun Sementara di Dusun Sorong Jukung;
- Bahwa pak Terry dan istrinya mempunyai tanah di Dusun Sorong Jukung dan membangun bangunan sampai sekarang belum selesai;
- Bahwa bangunan tersebut berhadapan langsung dengan pantai;
- Bahwa disamping bangunan tersebut ada tanah kosong yang dimiliki oleh pak Terry dan istrinya;
- Bahwa pak terry dan istrinya membeli tanah tersebut dari ibu yana pemilik pertama tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah milik istrinya pak Terry pada saat pembangunan bangunan villa ditanah tersebut;

Halaman 32 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi istirahat dalam jabatan sebagai Kepala Dusun awal tahun 2015 beberapa bulan setelahnya baru dimulai pembangunan bangunan villa itu;
- Bahwa kolam renang yang lebih dahulu digarap kemudian baru mulai galian pondasi bangunan inti dibangun;
- Bahwa saksi melihat sendiri pembangunan tersebut karena saksi terus berada disana;
- Bahwa saksi pernah bertanya karena awalnya pembangunan bangunan itu yang lebih banyak membantu adalah almarhum mertua saksi;
- Bahwa dalam pembangunan villa itu banyak melibatkan semua warga dusun yang ada disana;
- Bahwa didepan bangunan inti ada kolam renangnya dan didepan kolam renang tidak ada air laut akan tetapi ada pohon kelapa dengan pohon cemara dan disamping pohon cemara ada beronjongan dan dari beronjongan ke air laut jaraknya sekitar 20 meteran dan kami sering menggunakan lokasi tersebut untuk aktivitas bermain bola;
- Bahwa didepan pohon kelapa ada pohon cemara dan ditarik kebelakang sekitar 7 meter ada 1 pohon kelapa disana dan ditengah tengahnya ada beronjong kawat terus baru ditarik kebeleakang baru ada pembangunan kolam disana;
- Bahwa jarak batu beronjongan dengan kolam sekitar 10 meteran dan di batu beronjongan itu ada tumbuh pohon kelapa;
- Bahwa batu beronjongan ada 3 kali pembangunan yakni pertama ibu mega istrinya pak Terry dan yang mengerjakan mertua saksi;
- Bahwa maksud dari dibangunnya batu beronjongan tersebut adalah untuk pemecah air laut;
- Bahwa disebelah kanan bangunan villa tersebut berdiri hotel mina dan hotel mina berdiri terlebih dahulu karena dibangun pada tahun 2014;
- Bahwa dibangunnya batu beronjong ini sangat bermanfaat terhadap masyarakat sekitar karena tidak khawatir lagi dengan abrasi dan akses masyarakat masih luas didepan batas tanah antara investor dengan masyarakat disana masih luas bahkan kami masih bisa bermain bola;
- Bahwa terhentinya pembangunan villa tersebut ditahun 2017 pertengahan karena jeda setengah tahun terjadi gempa dan material yang ada dilokasi tidak terpakai;
- Bahwa tidak ada yang berkeberatan atas pembangunan villa tersebut;

Halaman 33 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



- Bahwa yang saksi tahu terhentinya pembangunan itu karena gempa Lombok itu saja karena pada saat terjadinya gempa pada malam hari lalu dipagi harinya tukang tukang bangunan tersebut sudah tidak ada;
- Bahwa dari pohon kelapa dengan air laut jaraknya lumayan jauh dan didepan pohon kelapa ada beronjong lalu didepan beronjong ada pohon cemara kemudian baru garis pantai;
- Bahwa hotel mina sampai dengan sekarang masih aman dalam artian tidak ada dari pemerintah yang menyuruh membongkar hotel tersebut;
- Bahwa kolam renang tersebut berada tepat didepan bangunan villa;
- Bahwa saksi setiap hari ke lokasi bangunan tersebut karena saksi adalah warga dusun di tempat bangunan villa tersebut;
- Bahwa untuk dipagi hari air laut agak surut dan kalau masuk sore hari air laut agak pasang;
- Bahwa saksi melihat bangunan villa tersebut terakhir sudah mulai terbuka pondasi dari bangunan villa itu;
- Bahwa untuk keadaan sekarang ini apabila air laut sedang pasang airnya sampai didepan kolam renang saja;
- Bahwa kadang-kadang dalam 2 sampai 3 kali dalam 1 bulan ada namanya ombak sorong barulah naik air laut tersebut sampai ke villa;
- Bahwa saksi pernah mendengar peraturan Bupati tentang RT/RW membangun di pinggir pantai dengan jarak 50 meter;
- Bahwa jarak air laut ke kolam renang adalah 10 meter dan saksi mengambil gambaran dari hotel mina dimana saksi yang ikut membangun hotel mina dan bangunan villa dengan hotel mina adalah tanah sejajar pada saat itu;
- Bahwa menurut saksi bangunan villa tersebut terbangun sekitar 80 persen dan kolam renang tinggal pemasangan keramik pada saat itu;
- Bahwa kalau diperkirakan dulunya ketika tahun 2015 keatas jarak antara bangunan ke pantai jauh sekali karena jarak antara bangunan dengan kolam renang sekitar 12 atau 13 meter dan dari kolam ke beronjong berjarak sekitar 12 meteran juga lalu jarak dari beronjong ke depan masih bisa kita bermain bola;
- Bahwa menurut saksi kalau kita tinggal di bangunan villa dengan kondisi sekarang tidak aman;

3. Saksi Arya Suprayuda, A.Md. :

- Bahwa saksi kenal dengan Mage Terry William dan tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;

Halaman 34 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terje Hansen Moegstar dan Renita Astridian;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat baik jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang benar;
- Bahwa saksi akan menerangkan terkait dengan sebatas kontrak yang diberitahukan oleh pihak Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah lama sejak tahun 2014;
- Bahwa pekerjaan dari Penggugat adalah Developer;
- Bahwa saksi tahu Penggugat ada membangun villa di Dusun Sorong Jukung yang ada didekat hotel Mina Tanjung;
- Bahwa saksi pernah kelokasi bangunan villa tersebut sekitar tahun 2017;
- Bahwa saksi mengetahui villa itu dibangun untuk dijual;
- Bahwa bangunan villa itu dijual kepada kliennya yang bernama pak Terje;
- Bahwa saksi pernah dikasih lihat kontrak atau perjanjian terkait dengan jual beli villa tersebut sekitar tahun 2017;
- Bahwa saksi melihat dan membaca halaman depan kontrak tersebut dalam bentuk Bahasa Inggris;
- Bahwa saksi membenarkan pernah melihat kontrak perjanjian yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim dan pernah membaca halaman depan kontrak perjanjian tersebut;
- Bahwa kontrak perjanjian tersebut mendasari dibangunnya bangunan villa tersebut dan menjual kepada pak Terje;
- Bahwa nilai kontrak tersebut kalau dirupiahkan sekitar 2,5 milyar dan untuk nilai mata uang asing sekitar \$ 230.000 (dua ratus tiga puluh ribu US Dollar);
- Bahwa Pak Terry yang lagi membangun bangunan villa tersebut;
- Bahwa pada saat saksi ke obyek sengketa sekitar tahun 2017 bangunan villa tersebut tidak ada terkena air laut di bangunan inti villa tersebut;
- Bahwa saksi di informasikan oleh Pak Terry kalau dia yang mempunyai tanah tersebut akan tetapi saksi tidak tahu darimana pak Terry membeli tanah tersebut;
- Bahwa nilai \$ 230.000 (dua ratus tiga puluh ribu US Dollar) sepertinya merupakan harga tanah dan termasuk biaya pembangunan villa tersebut;
- Bahwa saksi pernah diceritakan oleh pak Terry bangunan tersebut terhenti karena belum dibayar oleh pihak yang dibangun tersebut;

Halaman 35 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



- Bahwa saksi pernah ditunjukkan surat somasi atau teguran kepada pihak pak Terje;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P1 dan P14 dan membaca halaman depannya saja saat ditunjukkan oleh pak Terry;
- Bahwa saksi yakin pernah membaca kontrak perjanjian tersebut;
- Bahwa somasi yang saksi baca hanya berbahasa inggris saja tidak ada terjemahan Bahasa Indonesianya;
- Bahwa saksi tidak terlalu memperhatikan surat somasi yang ditunjukkan oleh Pak Terry apakah ada kop surat atau tidak;
- Bahwa saksi adalah teman baik dari pak terry sehingga ditunjukkan surat kontrak tersebut;
- Bahwa inti isi perjanjian saksi tidak tahu hanya dikasih tunjuk saja;
- Bahwa saksi dikasih tunjuk kontrak perjanjian tersebut pada saat pertama pembangunan villa;
- Bahwa pembangunan tersebut untuk pembangunan 1 (satu) villa;
- Bahwa luas tanah sekitar 2 are dan luas bangunannya 1 (satu) are;
- Bahwa saksi tahu luasnya pada saat saksi membaca kontraknya;
- Bahwa kontrak tersebut untuk pembangunan villa beserta dengan kolam renang;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat gambar villa tersebut;
- Bahwa saksi ke lokasi bangunan villa tersebut pada saat baru awal pembangunan atau pada saat dibuat pondasi villa;
- Bahwa saksi kurang tahu masalah pembangunan belum selesai;
- Bahwa pak Terry merasa rugi karena macetnya pembayaran dan mangkraknya pembangunan bangunan villa tersebut;
- Bahwa saksi benar benar ditunjukkan dan diterangkan terkait dengan kontrak tersebut oleh Pak Terry;
- Bahwa saksi menyimpulkan berdasarkan ceritanya pak Terry terkait dengan kepemilikan tanah dan bangunan miliknya pak Terry tersebut;

4. Saksi Subiana Zakaria :

- Bahwa saksi kenal dengan Mage Terry William dan tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terje Hansen Moegstar dan Renita Astridian;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Para Tergugat;



- Bahwa saksi dalam keadaan sehat baik jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang benar;
- Bahwa saksi akan menerangkan sebatas pihak Penggugat membeli tanah dari saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Terry;
- Bahwa saksi pernah mempunyai tanah di Dusun Sorong Jukung tetapi sudah dibeli oleh Pak Terry pada tahun 2014;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Pak Terry sekitar 16 (enam belas) are;
- Bahwa tanah tersebut ada 2 (dua) sertifikat;
- Bahwa semuanya sudah selesai terkait jual beli tersebut ditahun 2014;
- Bahwa dulu saksi pernah dengar saja diatas tersebut dibangun villa oleh Pak Terry;
- Bahwa karyawannya pak Terry datang kepada saksi untuk meminta tandatangan karena tanah itu masih atas nama saksi jadi saksi dimintai tandatangan untuk membuat IMB dan selebihnya saksi tidak tahu;
- Bahwa yang mengajukan atas nama saksi tetapi tanah tersebut sudah saksi jual kepada pak Terry terus karyawannya pak Terry datang kerumah saksi katanya mau bikin IMB karena tanah masih atas nama saksi jadi karyawannya pak Terry meminta tanda tangan saksi untuk pembuatan IMB tanah tersebut dan selebihnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi sering ke tanah tersebut jauh sebelum saksi menjual tanah dan setelahnya saksi tidak pernah datang lagi ketanah itu;
- Bahwa ketika saksi sering datang kelokasi tanah itu garis pantai masih jauh dari lokasi tanah itu;
- Bahwa saksi tahu dari Mega kalau IMB tersebut sudah keluar;

Menimbang, bahwa pihak Para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Foto copy Surat Sales Agreement Land And Villa Tanjung tertanggal 21 April 2015, diberi tanda T.I.II-1;
2. Foto copy Terjemahan Resmi Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung tertanggal 21 April 2015, diberi tanda T.I.II-2;
3. Foto copy Surat Somasi/Teguran dari Lembaga Bantuan Hukum (Law Aid Institution) Lombok Barat Nomor 25.LBH-LH/VI/2020 tertanggal 13 Juni 2020, diberi tanda T.I.II-3;
4. Foto copy Title Somation Letter dari Lembaga Bantuan Hukum (Law Aid Institution) Lombok Barat Nomor 25.LBH-LH/VI/2020 tertanggal 13 Juni 2020, diberi tanda T.I.II-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy surat Taggapan Somasi dari LBH Bonafide Nomor 27/S.Som/LBH.BF/VI/2020 tertanggal 22 Juni 2020, diberi tanda T.I.II-5;
6. Foto copy Confirmation Of Transaction akun atas nama Terje Hansen Moegster atas transfer uang elektronik internasional senilai US \$23.000 (dua puluh tiga ribu US Dollar) ke Rekening PT Bank Bucopyn TBK atas nama Terry William Mage tertanggal 12 Mei 2015, diberi tanda T.I.II-6;
7. Foto copy Confirmation Of Transaction akun atas nama Terje Hansen Moegster atas transfer uang elektronik internasional senilai US \$30.000 (tiga puluh ribu US Dollar) ke Rekening PT Bank Bucopyn TBK atas nama Terry William Mage tertanggal 28 Februari 2017, diberi tanda T.I.II-7;
8. Foto copy Confirmation Of Transaction akun atas nama Terje Hansen Moegster atas transfer uang elektronik internasional senilai US \$40.000 (empat puluh ribu US Dollar) ke Rekening PT Bank Bucopyn TBK atas nama Terry William Mage tertanggal 28 Agustus 2017, diberi tanda T.I.II-8;
9. Foto copy Confirmation Of Transaction akun atas nama Terje Hansen Moegster atas transfer uang elektronik internasional senilai US \$35.000 (tiga puluh lima ribu US Dollar) ke Rekening PT Bank Bucopyn TBK atas nama Terry William Mage tertanggal 24 Februari 2017, diberi tanda T.I.II-9;
10. Foto copy 5 (lima) lembar FLOOR PLAN dengan Spesifikasi bangunan villa, diberi tanda T.I.II-10;
11. Foto copy Passport Nomor 31294779 atas nama Terje Hansen Moegster, diberi tanda T.I.II-11;
12. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Renita Astridian NIK 3175106404700007, diberi tanda T.I.II-12;
13. Foto copy Kartu Ijin Tinggal Tetap Elektronik (e-KITAP) atas nama Terje Hanse Moegster, diberi tanda T.I.II-13;
14. Foto copy Surat Rekomendasi BKPRD Kabupaten Lombok Utara tertanggal 1 November 2017, diberi tanda T.I.II-14;
15. Foto copy Surat Somasi Nomor 08/S.Som/ADV-MA/II/2021 kepada Terje Hansen Moegster dan Renita Astriadin tertanggal 18 Januari 2021, diberi tanda T.I.II-15;
16. Foto copy Jawaban Somasi Nomor 022/HLO/JS/II/2021 kepada Saudara Terry Mage tertanggal 19 Januari 2021, diberi tanda T.I.II-16;
17. Foto copy Bill Of Quantity (BOQ) Pekerjaan Pembangunan Villa Tanjung Agustus 2021, diberi tanda T.I.II-17;

Halaman 38 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



18. Foto copy Printout Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 9 Tahun 2011 halaman 24 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Utara Tahun 2011-2031, diberi tanda T.I.II-18;
19. Foto copy Printout Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 Halaman 12 tentang Batas Sepadan Pantai, diberi tanda T.I.II-19;
20. Foto copy Printout Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 21/PERMEN-KP/2018 Halaman 16 Tentang Tata Cara Penghitungan Batas Sempadan Pantai, diberi tanda T.I.II-20;
21. Foto copi Printout Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Halaman 9 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, diberi tanda T.I.II-21a;
22. Foto copy Printout Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Halaman 10 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, diberi tanda T.I.II-21b;
23. Foto copy Printout Peraturan Bupati Lombok Utara Nomor 20 Tahun 2020 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Tanjung Tahun 2020-2040, diberi tanda T.I.II-22;
24. Foto-foto bangunan Villa Sorong Jukung Tanjung, diberi tanda T.I.II-23;

Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga digunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini, kecuali bukti T.I.II-10, T.I.II-14, T.I.II-18, T.I.II-19, T.I.II-20, T.I.II-21a, T.I.II-21b, T.I.II-22 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat di persidangan Para Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Martodi :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Pak Terje Para Tergugat I dan tidak kenal dengan Para Tergugat II akan tetapi saksi tahu dengan ibu Renita Para Tergugat II dan tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat tetapi tahu dan tidak memiliki hubungan hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat baik jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang benar dipersidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu villa yang yang diperkarakan berada di Dusun Karang Jukung;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Dusun di Dusun Karang Jukung Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa saksi tidak dilibatkan dalam masalah pembangunan villa tersebut termasuk dalam ijin tetangga dan ijin membangun;
- Bahwa saksi tidak tahu sama sekali dengan ijin membangun villa tersebut;
- Bahwa kalau musim angin barat sudah mulai masuk musimnya maka pecahan ombak bisa menyampai 10 sampai 100 meteran masuk ke pemukiman warga;
- Bahwa menurut saksi tidak aman membangun villa ditempat tersebut dan tidak bisa dilanjutkan untuk membangun villa;
- Bahwa setelah membangun villa tersebut masih aman-aman saja tetapi kalau sekarang apabila angin musim barat maka bangunan tersebut bisa kena;
- Bahwa jarak bangunan Villa sekitar 10 meter perkiraan saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu kontrak antara Pak Terry dengan Pak Terje;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan pak Terry dan Pak Terje akan tetapi saksi tahu dengan ibu Renita;
- Bahwa pembangunan villa tersebut perkiraan saksi dibangun sekitar tahun 2016;
- Bahwa dulu pada waktu pembangunan villa tersebut ombak tidak sampai mengenai bangunan villa tersebut akan tetapi sekarang-sekarang sudah terkena ombak;
- Bahwa disebelah timur bangunan villa tersebut ada sebuah hotel bernama Mina dan lebih dulu hotel mina dibangun daripada dengan bangunan villa yang diperkarakan dan letaknya bangunan villa tersebut sejajar dengan hotel mina;
- Bahwa ada pohon kelapa yang tumbuh didepan bangunan villa tersebut;
- Bahwa selama saksi menjadi kepala dusun, saksi tidak pernah mendengar ada complain terkait pembangunan villa dari orang yang bernama Terje dan Renita;
- Bahwa saksi pernah meninjau pembangunan villa tersebut selaku saksi sebagai Kepala Dusun;
- Bahwa saksi tidak pernah diberitahukan sampai dengan sekarang terkait pembangunan villa tersebut;

Halaman 40 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kalau pembangunan villa tersebut sudah dilaporkan kepada Kepala Desa;
- Bahwa rumah saksi berada jauh dari bangunan villa tersebut;
- Bahwa saksi jarang datang ke lokasi pembangunan villa pada saat masa pembangunannya akan tetapi untuk sekarang-sekarang ini saksi sering datang ke lokasi;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau pak Terry dan pak Terje datang ke lokasi pembangunan villa tersebut;
- Bahwa ada tukang bangunan yang digunakan dari warga sekitar pembangunan villa tersebut;
- Bahwa kondisi bangunan villa sekarang strukturnya sudah rusak;
- Bahwa lebih dulu dibangun bangunan villa daripada kolam renang yang ada di lokasi tersebut;;
- Bahwa bangunan villa tersebut strukturnya mulai rusak disekitar tahun 2018 karena sudah tidak ada aktifitas;
- Bahwa sepengetahuan saksi lamanya pengerjaan bangunan villa tersebut sekitar 3 (tiga) bulan;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan tersebut dibangun diatas tanahnya siapa dan saksi tidak tahu tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa tanah tersebut sekarang miliknya ibu Reni;
- Bahwa saksi tidak tahu yang mempunyai nama yang ada di Sertifikat Hak Milik yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian antara mereka yang membangun dan yang membeli villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan berhentinya pembangunan villa tersebut;
- Bahwa setahu saksi kalau jarak pembangunan villa dengan bibir pantai sudah ada aturannya sekitar 30 meter dari bibir pantai yang ada di aturan desa setempat;
- Bahwa aturan tersebut sejak tahun 2002;
- Bahwa saksi sebagai kadus di lokasi pembangunan tersebut menginformasikan apabila ada bangunan maka minta ijin terlebih dahulu kepada saksi selaku Kepala Dusun;
- Bahwa pemilik bangunan tidak ada meminta ijin kepada saksi dan tidak ada sanksi yang saksi berikan kepada pemilik bangunan karena menyangkut kepemilikan hak milik;
- Bahwa saksi tahu orang yang bernama Samiun, H. Endang, Aini mempunyai tanah disekitaran obyek bangunan villa tersebut;

Halaman 41 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut miliknya Subiana Zakaria;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara kedua belah pihak;
- Bahwa menurut saksi bangunan villa tersebut berjarak sekitar 10 meter dari bibir pantai untuk kondisi yang sekarang dan waktu dibangun juga jaraknya 10 meter juga;
- Bahwa saksi tidak menegur pembangunan villa tersebut karena hak prerogatifnya pemilik bangunan tersebut dan menurut saksi bangunan villa tersebut sejajar dengan hotel mina;
- Bahwa sepengetahuan saksi bangunan villa tersebut tidak mempunyai IMB;

2. Saksi Juliana Lestari :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat baik jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang benar;
- Bahwa jabatan saksi pada saat bekerja dengan pak Terje Hansen Moegster adalah sebagai Assisten Manajer;
- Bahwa saksi berhenti bekerja dengan pak Terje Hansen Moegster pada tahun 2019;
- Bahwa saksi tahu ada sebuah perjanjian antara Penggugat dengan pak Terje Hansen Moegster tentang pembelian Villa;
- Bahwa villa tersebut berada di daerah Lombok Utara Tanjung;
- Bahwa saksi pernah kerumahnya pak Terry bersama dengan ibu Popi;
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim pada bukti surat T.I.II-1 dan T.I.II-2;
- Bahwa harga diperjanjian sejumlah \$230.000 (dua ratus tiga puluh ribu US Dollar);
- Bahwa system pembayarannya dilakukan secara bertahap;
- Bahwa pembayaran dihentikan oleh pak Terje karena pak Terje mengatakan pembangunan bangunan tersebut dibangun tanpa IMB;
- Bahwa pak Terje pernah complain terhadap bangunan tersebut karena pada saat kami kesana air laut sudah sampai ke bangunan villa dan beberapa bulan kemudian pak Terje akhirnya mengetahui pembangunan tersebut dibangun tanpa IMB;
- Bahwa pak Terje mengetahui hal tersebut disampaikan dari pihak pengacara;

Halaman 42 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



- Bahwa saksi pernah melihat bukti T.I.II-14 seperti yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa saksi mengetahui hanya sampai sebatas apa yang saksi terangkan tadi;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Terry hanya sebatas dikenalkan oleh ibu Popi dan saksi pernah bertemu dengan pak Terry;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja lagi dengan pak Terje sejak tahun 2019;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Terje sejak tahun 2018 pada saat saksi mulai bekerja dengan pak Terje;
- Bahwa saksi diperlihatkan kontrak antara pak Terry dengan pak Terje dimana pak Terry selaku penjual dan pak Terje sebagai pembeli;
- Bahwa untuk tanggal perjanjian detailnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi dikasih lihat perjanjian tersebut pada pertengahan tahun 2018;
- Bahwa saksi membaca sekilas halaman depan perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi lupa pasal-pasal yang ada didalam perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi lupa terkait IMB tidak ada didalam perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tahu terkait harga dan time line pembayaran didalam perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi pernah berkunjung di villa tanjung tersebut di bulan Desember tahun 2018 untuk pengecekan;
- Bahwa pada saat saksi berkunjung ke villa tersebut sudah tidak ada yang bekerja;
- Bahwa saksi tidak tahu kondisi villa pada saat awal pembangunan villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu dokumen dokumen yang lain terkait dengan perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tepatnya pembayaran yang dilakukan oleh pak Terje kepada pak Terry akan tetapi pembayaran dilakukan melalui transfer;
- Bahwa saksi tahu dari manajer utama kalau pembayaran tersebut sudah ditransfer sejumlah \$130.000 (seratus tiga puluh ribu US Dollar) dan sudah diterima oleh pak Terry;
- Bahwa total kontraknya bernilai \$230.000 (dua ratus tiga puluh ribu US Dollar);
- Bahwa nilai kontrak tersebut untuk pembayaran 1 (satu) villa;



- Bahwa nama saksi tidak ikut didalam perjanjian tersebut, saksi hanya membaca saja perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi kurang tahu terkait perjanjian tersebut sudah dilaksanakan atau belum oleh para pihak;
- Bahwa sudah ada uang yang dibayarkan dari Para Tergugat pak Terje kepada Penggugat pak Terry sejumlah \$130.000 (seratus tiga puluh ribu US Dollar);
- Bahwa setahu saksi nilai perjanjian tersebut untuk 1 (satu) villa karena memang yang dibahas oleh pak Terje hanya 1 (satu) villa saja;
- Bahwa yang diperjanjikan tersebut rencananya untuk 3 (tiga) villa;
- Bahwa saksi tidak tahu dalam masing-masing villa ada kolam renangnya;
- Bahwa saksi tidak tahu jangka waktu pembangunan 3 (tiga) villa tersebut;
- Bahwa saksi diberitahukan oleh pak Terje pembangunan villa tersebut dihentikan pembayarannya karena dibangun tanpa IMB;
- Bahwa pada saat saksi berkunjung kelokasi villa tersebut yang kebetulan sedang dalam keadaan air pasang sehingga saksi melihat air laut sudah masuk ke villa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada kesepakatan letak bangunan diperjanjian tersebut;
- Bahwa dari keterangan pak Terje yang saksi dengar akan dibangun 3 villa akan tetapi kalau didalam kontrak perjanjian tersebut saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa selain bukti surat dan saksi pihak Para Tergugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang ahli ke depan persidangan yang telah memberi keterangan di bawah sumpah, selengkapannya sebagaimana tercatat di dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Ahli Atas Nama Ir. Abdul Haris, S.T;

- Bahwa Ahli menunjukkan Curriculum vitae kepada Majelis Hakim;
- Bahwa Ahli baru kali ini menjadi Ahli pada persidangan;
- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Terje Hansen Moegster dan Renita Astridian Para Tergugat serta Ahli tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Penggugat Magee Terry William dan tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Ahli dalam keadaan sehat baik jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang benar;

Halaman 44 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



- Bahwa Peraturan Menteri nomor 11 tahun 2019 itu mengenai perjanjian jual beli perumahan disitu dituangkan hak dan kewajiban antara pihak penjual dengan pembeli, misalnya di Pasal 4 dijelaskan pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana yang dimaksud Pasal 3 harus memiliki paling sedikit kepastian peruntukan ruang yang kedua kepastian Hak atas tanah kemudian yang ketiga kepastian status penguasaan rumahnya kemudian yang ke empat peijinan pembangunan perumahan lalu yang kelima jaminan pembangunan perumahan, semua itu harus ada kepastian sebelum pra perjanjian jual beli rumah yang diatur dalam Peraturan Menteri nomor 11 tahun 2019;
- Bahwa sudah jelas didalam Pasal 10 yakni PPJB dilakukan setelah pembangunan memenuhi persyaratan dan kepastian status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan ijin mendirikan bangunan dan biasa kalau kita membeli rumah status kepemilikan rumah itu tanahnya ada sertifikat sementara rumahnya izin mendirikan bangunan, hal tersebut sudah include setiap ada pembelian rumah dan diperaturan inipun sudah dituangkan kewajiban kita sebagai penjual;
- Bahwa kalau tanah ini dibuktikan dengan sertifikat maka bangunan dibuktikan dengan IMB (ijin mendirikan bangunan);
- Bahwa dengan adanya pasal 6 ini penjual sudah jelas berdasarkan Peraturan Menteri nomor 11 tahun 2019 terkait sertifikat dan IMB karena ini ha katas tanah dan bangunan;
- Bahwa sempadan pantai berdasarkan Perpres 51 Tahun 2006 di Pasal 1 ayat (2) sudah jelas dituangkan sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi pantai minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi kearah darat;
- Bahwa kalau untuk membandingkan aturan Ahli tidak mempunyai kapasitas tetapi kalau di sempadan pantai termasuk di peraturan menteripun jelas dituangkan menurut pendapat Ahli peraturan hal tersebut dituangkan di RT/RW sehingga berdasarkan pertimbangan di daerah ada pertimbangan-pertimbangan lain sehingga sepadan pantai itu yang tertuang di peraturan Presiden dan Menteri di ubah tapi itupun RT/RW harus disetujui oleh kementerian PUPR, jadi tidak bisa misalnya peraturan bupati dengan RT/RW dibuat sendiri tapi itu atas pengawasan dari pihak PUPR;
- Bahwa berdasarkan kunjungan Ahli pada tanggal 24 juli persis di pondasi bangunan itu sudah ada ombak dan itu sudah tergerus, kemungkinan hal

Halaman 45 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



tersebut berada di dalam itik daerah pasang air laut karena pondasi bangunan sudah tergerus oleh air pasang;

- Bahwa bukti T I.II-14 adalah tidak diberikan rekomendasi IMB artinya IMB tidak boleh terbit kalau sudah ada Berita Acara seperti yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim dengan kata lain bangunan tidak boleh dilanjut dan distop dulu sampai ada IMB keluar tapi kalau sudah seperti ini dan sudah masuk daerah pasang;
- Bahwa Ahli tidak bisa atau tidak tahu proses terbitnya IMB akan tetapi kalau Ahli melihat dari kasat mata dan dari kunjungan memang bangunan tersebut berada didaerah Pasang dan bagaimana menentukan ketika IMB terbit Ahli tidak berani komentar;
- Bahwa semestinya harus terbit SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) terlebih dahulu apabila IMB terbit belakangan;
- Bahwa SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) mencantumkan tata ruang jadi apabila sudah terbit SKRK bisa pengembang membangun bangunan terlebih dahulu untuk peruntukkannya;
- Bahwa dengan kata lain jika mempunyai SKRK maka sudah mengantongi IMB;
- Bahwa terkait dengan penggelapan bukan kapasitas Ahli akan tetapi seperti yang Ahli jelaskan tadi kalau untuk kepemilikan tanah yaitu sertifikat dan kalau untuk kepemilikan bangunan yaitu IMB;
- Bahwa bukan kapasitas Ahli terkait kontrak tetapi Ahli memahami peraturan menteri tadi mengenai bangunan dan tanah itu saja;
- Bahwa Ahli merupakan Ahli yang bisa menilai kondisi bangunan;
- Bahwa ahli sebagai Ahli teknik bangunan gedung memang pekerjaan Ahli menghitung untuk perencanaan bangunan baru dan bangunan lama, Ahli mencoba menghitung persentase bangunan tersebut dengan anggaran yang sekarang;
- Bahwa Ahli baru dihadapan sidang ditunjukkan perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri nomor 11 tahun 2019 ijin tanah dan bangunan itu melekat antara tanah dengan sertifikat dan bangunan dengan Ijin mendirikan bangunan;
- Bahwa semua bangunan harus mempunyai IMB bukan sebatas bangunan perumahan saja;
- Bahwa pemerintah sudah menghimbau untuk bangunan lama membuat IMB dengan ada pemutihan;

Halaman 46 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa IMB boleh terbit setelah adanya bangunan tetapi hal tersebut diperuntukkan untuk bangunan lama;
- Bahwa pernah ada pengalaman di Kota Mataram sedang membangun bangunan tetapi IMB belum diproses maka hal tersebut dihentikan membangun oleh perijinan;
- Bahwa IMB bisa diterbitkan belakangan apabila sudah mempunyai SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota);
- Bahwa berdasarkan Perda nomor 9 tentang Rencana Tata Ruang Daerah Tanjung dan sekitarnya dihalaman 24 pada point d menurut Ahli yang pernah berkunjung ke lokasi villa apabila diterjemahkan dalam Bahasa Peraturan Presiden mengenai titik pasang tertinggi kami lihat itu sudah termasuk didaerah pasang sementara sepadan itu adalah 100 meter dari titik pasang tertinggi;
- Bahwa Ahli menyatakan bingung terkait dengan IMB bisa di urus belakangan karena tidak konsisten dengan ada keputusan yang pada tahun sebelumnya dan Ahli tidak bisa berkomentar;
- Bahwa hasil penilaian yang Ahli hitung terhadap bangunan tersebut sebesar 58 persen karna Ahli tidak bisa menilai kolam renang karena kolam renang tersebut dalam kondisi air laut pasang dan dalam kondisi sudah rusak;
- Bahwa terkait dalam penilaian Ahli diminta secara pribadi oleh pihak Para Tergugat sehingga Ahli melakukan penilaian tanpa adanya klarifikasi dengan pihak-pihak terkait;
- Bahwa penilaian tersebut berdasarkan penglihatan visual dan kami gambar baru kami menghitung;
- Bahwa Ahli mengamati semua fisik pada bangunan tersebut;
- Bahwa batu bata yang terlihat dibawah bangunan adalah pondasi yang sudah tergerus air laut;
- Bahwa penentuan cakar ayam tergantung dari kondisi tanah dan apabila kondisi tanah yang terkena gerusan air laut seperti bangunan tersebut seharusnya menggunakan footplat/cakar ayam;
- Bahwa berdasarkan visual kami kemudian kami gambar dan dalam bentuk gambar tersebut kami menghitung volumenya dengan terperinci;
- Bahwa hasil akhir dari penilaian Ahli berdasarkan Peraturan Menteri nomor 28 tahun 2016 dan karena bangunan tersebut sudah lama, kami hanya membandingkan menggunakan analisa Peraturan Menteri nomor

Halaman 47 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr

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)



28 tahun 2016 kemudian dibandingkan dengan biaya bangunan per meter persegi ditahun ini 2021;

- Bahwa kalau dari perhitungan dimana Ahli tidak menghitung kolam renang yang sudah rusak sehingga Ahli hitung yang masih utuh yang kemudian mendapatkan perhitungan 58 persen dari biaya bangunan permeter persegi tahun 2021;
- Bahwa pada bangunan banyak yang belum terpasang seperti jendela hanya kusennya saja;
- Bahwa setelah kami hitung kemaren itu total angkanya sekitar Rp. 466.000.000 (empat ratus enam puluh enam juta rupiah) kemudian asumsi total biaya bangunan sampai selesai itu sekitar Rp. 798.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dalam tahun ini, kami bandingkan angka Rp. 466.000.000 (empat ratus enam puluh enam juta rupiah) dengan Rp. 798.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) ketemu 58,49 persen;
- Bahwa kolam tidak dapat dihitung karena dalam keadaan sudah tergerus air laut;
- Bahwa IMB bentuknya wajib didalam membangun sebuah bangunan berguna pada bangunan untuk memenuhi syarat secara teknis dalam aturan negara;
- Bahwa harus ada gambar bangunan untuk mendapatkan IMB, kalau bangunan bertingkat perlu perhitungan strukturnya kemudian akan dilihat kelayakan bangunan tersebut;
- Bahwa IMB tersebut adalah kewajiban dari sebuah bangunan apalagi nanti bangunan tersebut digunakan sebagai kantor maka harus memiliki SLF (Sertifikat Laik Fungsi) dan untuk kewajiban pemilik hotel setiap 5 (lima) tahun harus mengajukan SLF bangunan;
- Bahwa IMB seharusnya diajukan sebelum pembangunan bangunan karena ditakutkan tidak sesuai dengan tata ruang;
- Bahwa apabila tidak mempunyai IMB ketika pada saat penggusuran atau pembebasan lahan maka bangunan tersebut tidak bisa dinilai;
- Bahwa Ahli menilai bangunan tersebut pada kondisi yang sekarang dan sudah disampaikan bangunan tersebut dibangun sebelum peristiwa gempa Lombok;
- Bahwa ahli tidak menggunakan hak klarifikasi kepada pihak yang terkait karena pada awalnya Ahli diminta untuk berhitung saja;

Halaman 48 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



- Bahwa harga material yang dipergunakan adalah pada tahun 2021 dan harga material tahun 2021 lebih mahal daripada harga material pada tahun 2017;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa dalam perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak sebagai mana dalam perkara ini maka majelis telah melakukan peninjauan setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 24 September 2021 dan hasil dari Peninjauan setempat tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang peninjauan setempat tertanggal 24 September 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mengajukan kesimpulan tertulis para pihak tidak mengajukan bukti-bukti yang lainnya lagi dan telah merasa cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang terurai dalam berita acara persidangan yang mempunyai relevansi, dipandang sebagai telah termuat dalam putusan ini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa sesudah tidak ada hal-hal yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan, akhirnya pihak Penggugat dan Para Tergugat mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dikemukakan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat telah menyampaikan jawaban tertulisnya sebagaimana dikemukakan, dan setelah dicermati di dalam jawaban pihak Para Tergugat tersebut mengandung eksepsi/keberatan;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat keberatan/Eksepsi dari pihak Para Tergugat, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara Majelis terlebih dahulu mempertimbangkan poin poin eksepsi/keberatan yang dikemukakan oleh Para Tergugat dibawah ini;

Menimbang, bahwa Adapun eksepsi Para Tergugat sebagai berikut

1. Gugatan Melanggar Asas Exceptio Non Adimleti Contractus;

Bahwa gugatan Wanprestasi a quo termasuk dalam kategori Exceptio Non Adimleti Contractus, sehingga Para Tergugat mohon kepada Yang



Mulia Majelis Hakim agar gugatan wanprestasi a quo digugurkan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; bahwa sebagaimana diketahui Asas Exceptio Non Adimleti Contractus menyatakan bahwa seseorang tidak dapat menyatakan pihak lain wanprestasi jika ia sendiri telah lebih dahulu wanprestasi (vide buku perjanjian, karangan Prof. Subekti, SH., halaman 57-58) Yang kutipannya sebagai berikut "Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya. Jangan mengganggu saya lalai, kalau kamu sendiri juga melalaikan kewajibanmu;

2. Bahwa terkait dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pernah kami sampaikan pada bulan Juni 2020 melalui surat somasi kami dan jawaban Somasi pada tanggal 19 Januari 2021 kepada Penggugat untuk mengingatkan Penggugat bahwa telah mendirikan bangunan tanpa IMB (ijin mendirikan bangunan);
3. Bahwa Para Tergugat tolak dalil pada angka 7 Karena Para Tergugat tertarik dan setuju untuk membeli tanah dan Villa yang Penggugat tawarkan lengkap dengan gambar proyek bangunan dengan 3 Villa diatas tanah tersebut. Selain itu Penggugat juga menawarkan tambahan fasilitas berupa dinding penahan ombak (Retaining wall) di sampaikan baik secara lisan maupun melalui koresponden email oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap poin poin eksepsi di atas Majelis akan mempertimbangkannya secara komprehensif sebagai berikut :

Tentang Eksepsi Asas Exceptio Non Adimleti Contractus;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan jika gugatan Para Penggugat dapat digugurkan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sesuai dengan Asas Exceptio Non Adimleti Contractus menyatakan bahwa seseorang tidak dapat menyatakan pihak lain wanprestasi jika ia sendiri telah lebih dahulu wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan keberatan dimaskud Penggugat telah menyampaikan pendapatnya sebagaimana tertuang di dalam repliknya, selanjutnya Majelis akan memberikan pendapatnya;

Menimbang, bahwa Eksepsi merupakan bagian dari jawaban Para Tergugat terhadap gugatan, Eksepsi pada pokoknya adalah tentang bantahan-bantahan tertentu atau suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak berkaitan langsung pokok perkara. Eksepsi pada dasarnya mempersoalkan keabsahan formal dari surat gugatan Penggugat;

Halaman 50 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Menimbang, bahwa Eksepsi secara garis besarnya mencakup eksepsi kewenangan mengadili dan eksepsi mengenai syarat formil gugatan, secara umum dalam praktek dikenal beberapa jenis eksepsi

Menimbang, bahwa Eksepsi Formal Atau Eksepsi Prosesuil adalah eksepsi ini di dasarkan pada keabsahan formal suatu gugatan, Para Tergugat meminta kepada pengadilan agar menyatakan agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Eksepsi Prosesuil secara garis besarnya terbagi dua kelompok yaitu eksepsi kewenangan mengadili dan eksepsi diluar kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa dalam praktiknya terdapat beberapa macam eksepsi mengenai syarat formal suatu surat gugatan di antaranya adalah Eksepsi eror in persona dan berbentuk Eksepsi gemis aanhocdnigheid, Eksepsi plurium litis consortium yakni Eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat cacat formil karena pihak yang ditarik sebagai Para Tergugat tidak lengkap atau pihak Penggugat tidak lengkap. Tidak lengkap para pihak menyebabkan pihak-pihak yang tidak ditarik atau duduk didalam gugatan dapat dirugikan, dan dapat menimbulkan terjadinya penyeludupan hukum karena dimungkinkan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap atau sengaja disembunyikan oleh pihak pihak tertentu yang duduk sebagaiPenggugat;

Menimbang, bahwa bentuk Eksepsi lainnya adalah Eksepsi ex juri terti, adalah eksepsi menyatakan gugatan Penggugat kabur dikarenakan ada pihak ketiga yang tidak ditarik sebagai Para Tergugat,pihak yang ditarik dapat didudukkan sebagai Para Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai turut Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Eksepsi juga dapat berbentu eksepsi mengenai nebis in idem, yang menyatakan bahwa perkara yang sama telah pernah diputus oleh Pengadilan sebelumnya. Putusan yang didalamnya melekat nebis in idem adalah putusan yang bersifat positif,yaitu putusan yang telah memeriksa dan memutus pokok perkara,baik dikabulkan maupun ditolak. Putusan yang didalamnya melekat unsur nebis in idem, selain bersifat positif juga harus telah berkekuatan hukum tetap. Dalam Pasal 1917 KUHPerdara disebutkan: "Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak sama dalam hubungan yang sama pula;

Menimbang, bahwa lainnya seperti Eksepsi obscuur libel yakni eksepsi gugatan yang diajukan tidak jelas permasalahannya (kabur). Dalam 125 ayat 1



HIR dan pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan, Dasar hukum gugatan tidak jelas, Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, Objek sengketa tidak jelas;

Menimbang, bahwa secara teoritis juga dikenal beberapa Eksepsi yang sebenarnya sudah mencakup pokok perkara atau EKSEPSI MATERIL yaitu eksepsi yang diajukan dengan tujuan agar hakim memeriksa perkara yang sedang berlangsung tidak melanjutkan pemeriksaan karena dalil gugatannya bertentangan dengan hukum perdata (hukum materil). Bahwa yang tergolong eksepsi materil adalah : Premtoir exceptie, Dilatoir exceptie yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat belum dapat dikabulkan, karena persyaratan yang diajukan Penggugat belum terpenuhi, Premtoir exceptie, yaitu tangkisan yang menghalangi dikabulkannya gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil pertama eksepsi sebagaimana dikemukakan Para Tergugat yang mendasarkan pada azas seseorang tidak bisa menyatakan orang melakukan wanprestasi jika dirinya sendiri telah melakukan wanprestasi, maka menurut majelis eksepsi dimaksud dapat digolongkan dalam martial eksepsi maka untuk membuktikan hal tersebut diperlukan pemeriksaan pokok perkara maka dengan demikian menurut majelis Eksepsi pertama Para Tergugat di tolak;

Menimbang, bahwa esksepsi selebih dari pihak Para Tergugat setelah dicermati tidak terkait dengan alasan alasan Esksepsi meerut teory dan praktik sebagaimana dikemukakan diatas dan setelah dicermati eksepsi tersebut sudah mencakup pada pokok perkara yang perlu pembuktian lebih lanjut maka eksepsi ke dua dan ketiga Para Tergugat juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai dalil dalil eksepsi Para Tergugat ternayat seluruh eksepsi ditolak, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA;

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konvensi adalah merupakan gugatan wanprestasi/ perbuatan ingkar janji;

Menimbang, bahwa inti permasalahan Penggugat dan Para Tergugat adalah Penggugat dan Para Tergugat telah bersepakat untuk melakukan kerja sama dalam pembangunan villa, dimana Penggugat sebagai orang yang membangun dan Para Tergugat adalah pihak yang membeli atau dengan kata lain Penggugat adalah sebagai kontrakto dan Para Tergugat sebagai konsumen.



Bahwa untuk menjalankan kesepakatan tersebut Para Tergugat telah menrehkan/membayarkan uang muka pembangunan villa kepada Penggugat dan Penggugat telah melakukan pembanguana fisik sebanyak 1 (unit) villa. Bahwa kemudian dalam perjalannya Pihak Para Tergugat tidak melanjutkan pembayaran kepada pihak Penggugat karena villa yang dibangun oleh Penggugat tersebut mengalami kerusakan yang disebabkan oleh adanya abrasi pantai yang menyebabkan sebagian bangunan villa tergerus pasang air laut. Bahwa kemudian Penggugat merasa dirugikan sehingga mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat adalah apakah benar phak Para Tergugat telah ingkar janji karena tidak membayar sisa pembayaran villa yang telah dibangun Penggugat sehingga Penggugat menderita kerugian dan Perbuatan Pihak Para Tergugat tersebut tergolong sebagai Perbuatan ingkar janjia atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat adalah pihak yang mendalilkan peristiwa dimaksud maka kepada pihak Penggugat lah dibebankan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg dan atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya siapa yang mendalilkan adanya suatu peristiwa maka kepadanya lah dibebankan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil tersebut, oleh karena itu berikut ini akan dipertimbangkan pembuktian dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa di persidangan pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) alat bukti yang sah yakni berupa surat dan saksi persoalannya adalah apakah dengan bukti surat dan saksi yang ada, Penggugat berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan ataukah tidak, maka untuk mengetahui hal tersebut Majelis akan mempertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dan menilai pembuktian yang diajukan Penggugat dengan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-15 serta alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat apakah berdasarkan alat-alat bukti sebagaimana tersebut di atas Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya atau kah tidak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam prinsip pembuktian perkara perdata maka yang diutamakan atau didahulukan adalah alat bukti surat hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 284 R.Bg yang menjelaskan urutan alat bukti yang pertama adalah alat bukti surat, karena itu dalam menilai apakah Penggugat berhasil atau tidak membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 dan P-2 masing-masing berupa Surat Somasi dalam bahasa Inggris yang dilayangkan oleh Para Tergugat Kepada Penggugat tanggal 16 Juni 2020 dan Surat Somasi yang dilayangkan oleh Penggugat kepada Terje Hensen Moegster dan Renita Astriadin tanggal 18 Januari 2021. Bahwa jika dicermati kedua bukti surat tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak bukan oleh pejabat yang berwenang. Bahwa dari aspek nilai pembuktian kedua bukti surat tersebut mengandung bukti permulaan, dan dari kedua bukti tersebut menjelaskan jika pihak Penggugat telah menyampaikan peringatan kepada piha Para Tergugat agar menyelesaikan pembayaran villa yang telah dibangun oleh Penggugat dan sebaliknya pihak Para Tergugat juga telah menyampaikan somasi kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda bukti P-3 Surat berupa surat jawaban Somasi dari Para Tergugat tanggal 19 Januari 2021 maka bukti tersebut dipergunakan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini. Bukti surat tersebut tergolong sebagai akta dibawah tangan yang membuktikan jika Para Tergugat telah menanggapi surat somasi yang dilayangkan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat lainnya yang bertanda bukti P-4 berupa Akta Notaris berupa pernyataan Jual Beli Nomor : 12 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Masyhuda Nur'ahsan, S.H.,M.H. tanggal 11 Desember 2020. Bahwa akta notaris tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sehingga mengandung pembuktian sempurna, di dalamnya menjelaskan tentang adanya kesepakatan /perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat tentang jual beli villa;

Menimbang, bahwa bukti Surat Penggugat bertanda bukti P-5 berupa Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 72 antara ibu Subiana Zakaria selaku penjual dengan Terry William Mage selaku pembeli yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris dan PPAT Petra Mariawati A.I.S.SH tertanggal 24 Oktober 2014. Bahwa akta notaris tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat

Halaman 54 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr

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)



yang berwenang sehingga mengandung pembuktian sempurna, didalamnya menjelaskan tentang adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan pihak pemilik lahan;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat lainnya yang bertanda bukti P-6 berupa Akta Kuasa Menjual Nomor 73 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris dan PPAT Petra Mariawati A.I.S.SH tertanggal 24 Oktober 2014. Bahwa akta notaris tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sehingga mengandung pembuktian sempurna, di dalamnya menjelaskan, di dalam surat dimaksud menjelaskan adanya kuasa menjual dari Nyonya Subiana Zakaria kepada Terry William Hagee, Nyonya Glenda Lee Hiron dan tuan Leonard Ross Coggan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1195 Desa Tanjung Kecamatan Tanjung Kabupaten Lombok Utara Provinsi Nusa Tenggara Barat atas nama Subiana Zakaria dengan Luas 1.303 M2 tanggal 24 Agustus 2010. Bahwa sertifikat hak milik tergolong sebagai akta autentik yang mengandung pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, di dalamnya dengan surat tersebut membuktikan jika atas tanah yang dibangun villa tersebut telah bersertifikat.;

Menimbang, bahwa Bukti Surat P-8 berupa surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung antara Penggugat dan Para Tergugat tertanggal 21 April 2015. Bahwa surat perjanjian dimaksud tergolong sebagai akta di bawah tangan karena dibuat oleh para pihak sendiri sehingga memiliki kandungan bukti permulaan, yang didalamnya menjelaskan tentang adanya kesepakatan/perjanjian jual beli tanah dan villa, dimana pihak Penggugat selaku penjual dan pihak Para Tergugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa bukti P-9 berupa Surat Keputusan Bupati Lombok Utara Nomor SK-IMB-520801-30032021-01 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Utara tertanggal 30 Maret 2021. Bahwa bukti surat tersebut tergolong dalam akta autentik yang mengandung nilai bukti sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, didalamnya menjelaskan tentang ijin mendirikan bangunan atas bangunan villa yang dijual oleh Penggugat kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P-10 berupa Surat Rekomendasi Nomor : 043/191.a/TKPRD-KLU/2020 tentang Kesesuaian Pemanfaatan Ruang untuk Pembangunan Villa yang dikeluarkan oleh Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Pemerintah Kabupaten Lombok Utara tertanggal 13 Oktober 2020. Bahwa surat yang tergolong sebagai akta autentik tersebut menjelaskan



adanya rekomendasi dari dinas terkait, terkait pemanfaatan ruang untuk pembangunan villa;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat lainnya bertanda bukti P-11 berupa gambar sket bangunan villa Tanjung yang dibuat guna kelengkapan Izin Mendirikan Bangunan Villa milik Para Tergugat yang dikerjakan oleh Penggugat. Gambar dimaksud adalah bagian dari bukti surat bertanda bukti P-9 dan telah dipertimbangkan diatas dimana bukti surat P-11 membuktikan tentang adanya surat ijin mendirikan bangunan atas villa yang dibangun oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat bertanda bukti P-12 berupa Surat Pertimbangan Teknis Nomor : 600/56/DPU-PR/IMB/2021 Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tertanggal 24 Maret 2021. Bukti tersebut berhubungan dengan bukti P-9 dan telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat lainnya yang bertanda bukti P-13 berupa Surat Pemberitahuan atas nama Terry Milliam Mage permohonan penundaan penyerahan bukti surat yang hendak diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-14 berupa Terjemahan Surat Somasi dalam Bahasa Indonesia yang dilayangkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat tertanggal 16 Juni 2020, bukti tersebut identik dengan bukti surat sebelumnya mengenai adanya somasi dari Penggugat kepada Para Tergugat dan telah dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat tanda bukti P-15 berupa Foto-foto kegiatan pelaksanaan pembangunan Villa pada awal tahun 2016, foto dimaksud membuktikan proses pembangunan villa oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menelaah dengan seksama dari bukti-bukti surat tersebut apakah dapat membuktikan dalil-dalil pihak Penggugat atau kah tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan titel gugatan yang diajukan oleh Pihak Penggugat maka yang harus dibuktikan adalah apakah benar Penggugat telah membangun villa yang diperjanjikan dengan pihak Para Tergugat namun villa yang dibangun oleh pihak Penggugat tersebut dihentikan pembayarannya oleh Para Tergugat sehingga perbuatan dimaksud merupakan perbuatan ingkar janji yang mendatangkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat tanda bukti P-1, P-2, P-3 dan P-14 membuktikan tentang adanya keberatan dari pihak Penggugat karena villa yang telah dibangun oleh Penggugat dihentikan pembayarannya atau tidak diteruskan pembayarannya hingga lunas oleh pihak Para Tergugat, sedangkan bukti surat tanda bukti P-5, P-6 dan P-7 membuktikan bahwa obyek tanah yang



dibangun villa oleh pihak Penggugat merupakan tanah yang dibeli penggugat dari pihak lain dan tanah tersebut sudah ada alas hak nya berupa sertifikat hak milik namun masih atas nama pemegang hak awal yaitu Subian zakaria;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat lainnya bertanda bukti P-8 membuktikan adanya perjanjian jual beli villa antara Penggugat dan Para Tergugat sedangkan bukti surat Penggugat tanda bukti P-9, P-10 dan P-12 membuktikan tentang adanya ijin mendirikan bangunan atas villa yang dibangun oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti saksi saksi Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 4 (empat) orang saksi dimana saksi ke-1 (satu) atas nama Manggini Silpen, S.T menerangkan saksi mengetahui pekerjaan dari pak Terry/Penggugat untuk mengerjakan bangunan Villa di Lombok Utara, saksi sebagai mandor di pengerjaan bangunan villa tersebut, villa tersebut antara akhir 2016 dan awal 2017 mulai dikerjakan, lokasi villa dekat dengan kawasan pantai. Bahwa bangunan tersebut progresnya bisa dikatakan mendekati selesai sekitar minimal 80 persen konstruksi bangunan induknya. Bahwa pada saat saksi mengerjakan villa tersebut masih ada pohon kelapa didepan bangunan tersebut tepatnya didepan kolam. Bahwa saksi melihat ada benda semacam batu bronjong didepan villa pada saat saksi mengerjakan fisik bangunan villa tersebut yang posisinya lumayan jauh dari kolam. Bahwa saksi tidak tahu penyebab pengerjaan villa tersebut tidak selesai, secara jelas saksi tidak tahu tetapi dengar-dengarnya pembayaran yang belum selesai, bangunan yang belum terpasang adalah pintu, jendela akan tetapi finishing bangunan sudah dikerjakan, posisi bangunan tersebut berada di atas pantai, ombak tidak sampai atas apabila ada ombak pecah dipantai tersebut dan untuk jaraknya saksi tidak tahu, saksi tidak ingat luas bangunan inti villa tersebut. Bahwa saksi tidak tahu bangunan tersebut tidak mempunyai IMB, saksi tidak tahu kalau ombak datang bisa melebihi dari bangunan villa tersebut, selama saksi dilokasi obyek villa tersebut saksi tidak pernah melihat ombak yang mengenai bangunan tersebut. Bahwa yang membuat perencanaan bangunan tersebut adalah pak Terry seperti sket gambarnya akan tetapi saksi tidak tahu siapa yang menggambar sket tersebut. Bahwa Para Tergugat 1 Terje pernah datang ke lokasi obyek bangunan. Bahwa kedua belah pihak pernah datang ke Lokasi obyek bangunan untuk menunjukkan Denah Bangunan yang akan dibangun. Bahwa saksi tidak ingat jumlah uang yang saksi terima dalam pengerjaan bangunan tersebut. Bahwa pengerjaan bangunan villa tersebut tidak

Halaman 57 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



dilanjutkan karena yang saksi dengar-dengar kabar distop pembayaran dari pembeli yakni pak Terje. Bahwa saksi memborong pengerjaan villa tersebut perbagian atau perpartisi, pondasi bangunan tersebut menggunakan batu gunung. Bahwa bangunan kolam masih berada didarat yang saksi kerjakan bukan berada dilaut, saksi tidak tahu kenapa kolam tersebut berada di laut sekarang ini, saksi tidak ingat volume bangunan yang saksi bangun saat itu dan tidak menggunakan konstruksi cakar ayam pada bangunan tersebut, hitungan ongkos kerja dan harga material dijadikan 1 (satu), pondasi dibayarkan Rp.800.000 (delapan ratus ribu) permeter kubik. Bahwa saksi bisa menilai bangunan tersebut sebesar 80 (delapan puluh) persen dari bangunan yang jadi atas dasar perkiraan saksi saja. Bahwa saksi tidak ada kontrak pengerjaan bangunan dengan Penggugat hanya melakukan pekerjaan borongan saja. Bahwa saksi tidak menggunakan RAB dalam pengerjaan Villa tersebut karena pengerjaannya bertahap dan perbagian, tidak pernah ada complain terkait dengan bangunan tersebut, ada hotel atau bangunan disebelah kanan bangunan dibatasi oleh jalan yang posisinya sejajar dengan bangunan villa tersebut;

Menimbang, bahwa saksi ke 2 (dua) atas nama Saksi Zulkipli saksi kenal dengan pak terry karena dia sering berkunjung ke kampung saksi, saksi pada tahun 2014 awal tahun 2015 menjabat sebagai Kepala Dusun Sementara di Dusun Sorong Jukung, pak Terry dan istrinya mempunyai tanah di Dusun Sorong Jukung dan membangun bangunan sampai sekarang belum selesai. Bahwa bangunan tersebut berhadapan langsung dengan pantai, saksi tahu tanah tersebut sudah milik istrinya pak Terry pada saat pembangunan bangunan villa ditanah tersebut, saksi istirahat dalam jabatan sebagai Kepala Dusun awal tahun 2015 beberapa bulan setelahnya baru dimulai pembangunan bangunan villa itu, kolam renang yang lebih dahulu digarap kemudian baru mulai galian pondasi bangunan inti dibangun, saksi melihat sendiri pembangunan tersebut karena saksi terus berada disana. Bahwa didepan bangunan inti ada kolam renangnya dan didepan kolam renang tidak ada air laut akan tetapi ada pohon kelapa dengan pohon cemara dan disamping pohon cemara ada beronjongan dan dari beronjongan ke air laut jaraknya sekitar 20 meteran dan kami sering menggunakan lokasi tersebut untuk aktivitas bermain bola. Bahwa didepan pohon kelapa ada pohon cemara dan ditarik kebelakang sekitar 7 meter ada 1 pohon kelapa disana dan ditengah tengahnya ada beronjong kawat terus baru ditarik kebelakang baru ada pembangunan kolam disana, maksud dari dibangunnya batu beronjongan tersebut adalah untuk pemecah air laut. Bahwa

Halaman 58 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



disebelah kanan bangunan villa tersebut berdiri hotel mina dan hotel mina berdiri terlebih dahulu karena dibangun pada tahun 2014. Bahwa terhentinya pembangunan villa tersebut ditahun 2017 pertengahan karena jeda setengah tahun terjadi gempa dan material yang ada dilokasi tidak terpakai. Bahwa yang saksi tahu terhentinya pembangunan itu karena gempa Lombok itu saja karena pada saat terjadinya gempa pada malam hari lalu dipagi harinya tukang tukang bangunan tersebut sudah tidak ada, dari pohon kelapa dengan air laut jaraknya lumayan jauh dan didepan pohon kelapa ada beronjong lalu didepan beronjong ada pohon cemara kemudian baru garis pantai. Bahwa saksi melihat bangunan villa tersebut terakhir sudah mulai terbuka pondasi dari bangunan villa itu, untuk keadaan sekarang ini apabila air laut sedang pasang airnya sampai didepan kolam renang saja. Bahwa saksi pernah mendengar peraturan Bupati tentang RT/RW membangun di pinggiran pantai dengan jarak 50 meter, menurut saksi bangunan villa tersebut terbangun sekitar 80 persen dan kolam renang tinggal pemasangan keramik pada saat itu, kalau diperkirakan dulunya ketika tahun 2015 keatas jarak antara bangunan ke pantai jauh sekali karena jarak antara bangunan dengan kolam renang sekitar 12 atau 13 meter dan dari kolam ke beronjongan berjarak sekitar 12 meteran juga lalu jarak dari beronjongan ke depan masih bisa kita bermain bola;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat ke-3 atas nama Arya Suprayuda, A.Md menjelaskan saksi tahu Penggugat ada membangun villa di Dusun Sorong Jukung yang ada didekat hotel Mina Tanjung, saksi pernah kelokasi bangunan villa tersebut sekitar tahun 2017, saksi mengetahui villa itu dibangun untuk dijual, bangunan villa itu dijual kepada kliennya yang bernama pak Terje, saksi pernah dikasih lihat kontrak atau perjanjian terkait dengan jual beli villa tersebut sekitar tahun 2017, saksi melihat dan membaca halaman depan kontrak tersebut dalam bentuk Bahasa inggris, kontrak perjanjian tersebut mendasari dibangunkannya bangunan villa tersebut dan menjual kepada pak Terje, nilai kontrak tersebut kalau dirupiahkan sekitar 2,5 milyar dan untuk nilai mata uang asing sekitar \$230.000 (dua ratus tiga puluh ribu US Dollar). Bahwa pada saat saksi ke obyek sengketa sekitar tahun 2017 bangunan villa tersebut tidak ada terkena air laut di bangunan inti villa tersebut. Bahwa nilai \$ 230.000 (dua ratus tiga puluh ribu US Dollar) sepertinya merupakan harga tanah dan termasuk biaya pembangunan villa tersebut, saksi pernah diceritakan oleh pak Terry bangunan tersebut terhenti karena belum dibayar oleh pihak yang dibangun tersebut. Bahwa saksi tidak terlalu memperhatikan surat somasi yang ditunjukkan oleh Pak Terry apakah ada kop surat atau tidak, inti isi perjanjian

Halaman 59 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



saksi tidak tahu hanya dikasih tunjuk saja, saksi dikasih tunjuk kontrak perjanjian tersebut pada saat pertama pembangunan villa;

Menimbang, bahwa Saksi ke-4 (empat) Penggugat atas nama Subiana Zakaria menjelaskan saksi pernah mempunyai tanah di Dusun Sorong Jukung tetapi sudah dibeli oleh Pak Terry pada tahun 2014, tanah yang dibeli oleh Pak Terry sekitar 16 (enam belas) are, tanah tersebut ada 2 (dua) sertifikat, semuanya sudah selesai terkait jual beli tersebut ditahun 2014, dulu saksi pernah dengar saja diatas tersebut dibangun villa oleh Pak Terry, karyawannya pak Terry datang kepada saksi untuk meminta tandatangan karena tanah itu masih atas nama saksi jadi saksi dimintai tandatangan untuk membuat IMB dan selebihnya saksi tidak tahu, yang mengajukan atas nama saksi tetapi tanah tersebut sudah saksi jual kepada pak Terry terus karyawannya pak Terry datang kerumah saksi katanya mau bikin IMB karena tanah masih atas nama saksi jadi karyawannya pak Terry meminta tanda tangan saksi untuk pembuatan IMB tanah tersebut dan selebihnya saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat mengungkapkan beberapa hal diantaranya benar villa telah dibangun oleh Penggugat, bahwa dasar pembangunan tersebut atas perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Para Tergugat dimana pihak Penggugat sebagai pihak yang membangun dan menjual tanah kepada Para Tergugat beserta tanahnya, dalam perjalanannya pembangunan villa terhenti dan oleh pihak Para Tergugat tidak melanjutkan pembayaran villa dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Penggugat baik melalui surat dan saksi maka Majelis berkesimpulan Penggugat dapat membuktikan jika villa telah dibangun dan Para Tergugat belum melunasi pembayaran, namun demikian dari pembuktian tersebut Majelis memandang hal tersebut belum secara otomatis membuktikan adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Para Tergugat karena untuk mengetahui hal tersebut Majelis harus terlebih dahulu mempertimbangkan pembuktian dari pihak Para Tergugat atas dalil dalil sangkalannya di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Para Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-24, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut Majelis akan mempertimbangkan dan memberikan penilaian terhadap bukti dimaksud;

Menimbang, bahwa bukti Surat Para Tergugat tanda bukti T.I.II-1 berupa Surat Sales Agreement Land And Villa Tanjung tertanggal 21 April 2015. Bahwa bukti surat dimaksud tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh para



pihak dan diwaarmerking/disahkan oleh notaris, surat tersebut membuktikan tentang perjanjian jual beli villa antara Penggugat dan Para Tergugat berdasarkan perjanjian jual beli yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat tanda bukti T.I.II.2 berupa Terjemahan Resmi Perjanjian Jual Beli Tanah dan Villa Tanjung tertanggal 21 April 2015. Bahwa perjanjian tergolong sebagai akta di bawah tangan yang mengandung nilai pembuktian permulaan didalam surat dimaksud menerangkan adanya perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat tanda bukti T.I.II-3 berupa Surat Somasi/Teguran dari Lembaga Bantuan Hukum (Law Aid Institution) Lombok Barat Nomor 25.LBH-LH/VI/2020 tertanggal 13 Juni 2020. Bahwa bukti surat dimaksud tergolong sebagai akta di bawah tangan yang mengadung bukti permulaan, di dalamnya menjelaskan jika pihak Para Tergugat telah melakukan teguran/somasi kepada pihak Penggugat karena pembangunan villa yang menjadi tanggung jawab pihak Penggugat sesuai perjanjian belum selesai;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat tanda bukti T.I.II-4 berupa Title Sotation Letter dari Lembaga Bantuan Hukum (Law Aid Institution) Lombok Barat Nomor 25.LBH-LH/VI/2020 tertanggal 13 Juni 2020, bahwa bukti surat yang tergolong sebagai akta autentik yang mengandung permulaan pembuktian tertulis tersebut menjelaskan adanya peringatan dari pihak Para Tergugat kepada Penggugat mengenai pembangunan villa yang tidak sesuai dengan floor plan;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-5 berupa surat Taggapan Somasi dari LBH Bonafide Nomor 27/S.Som/LBH.BF/VI/2020 tertanggal 22 Juni 2020. Bahwa surat tersebut merupakan tanggapan dari pihak Penggugat atas somasi yang dilayangkan oleh pihak Para Tergugat mengenai belum selesainya pembangunan villan yang menjadi tanggung jawab pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-6, T.I.II-7, sampai dengan T.I.II-9 masing masing berupa Foto copy Confirmation Of Transaction akun atas nama Terje Hansen Moegster atas transfer uang elektronik internasional senilai US \$23.000 (dua puluh tiga ribu US Dollar) ke Rekening PT Bank Bucopyn TBK atas nama Terry William Mage tertanggal 12 Mei 2015, surat Confirmation Of Transaction akun atas nama Terje Hansen Moegster atas transfer uang elektronik internasional senilai US \$30.000 (tiga puluh ribu US Dollar) ke Rekening PT Bank Bucopyn TBK atas nama Terry



William Mage tertanggal 28 Februari 2017, surat Confirmation Of Transaction akun atas nama Terje Hansen Moegster atas transfer uang elektronik internasional senilai US \$40.000 (empat puluh ribu US Dollar) ke Rekening PT Bank Bucopyn TBK atas nama Terry William Mage tertanggal 28 Agustus 2017 dan surat Confirmation Of Transaction akun atas nama Terje Hansen Moegster atas transfer uang elektronik internasional senilai US \$35.000 (tiga puluh lima ribu US Dollar) ke Rekening PT Bank Bucopyn TBK atas nama Terry William Mage tertanggal 24 Februari 2017. Bahwa bukti pembayaran dapat digolongkan sebagai bukti autentik karena dibuat oleh Lembaga keuangan resmi/perbankan, didalam surat tersebut membuktikan jika Para Tergugat telah melakukan sejumlah pembayaran kepada pihak Penggugat, pembayaran tersebut merupakan pelaksanaan kewajiban Para Tergugat pembeli yang harus melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang dibuat di dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-10 berupa 5 (lima) lembar surat FLOOR PLAN dengan Spesifikasi bangunan villa. Bahwa surat yang tergolong sebagai akta di bawah tangan yang mengandung permulaan pembuktian tertulis menjelaskan jika pihak Para Tergugat selaku pembeli villa telah membuat gambar rencana pembangunan villa / floor plan dengan spek villa;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-11 berupa Passport Nomor 31294779 atas nama Terje Hansen Moegster, bukti dimaksud tergolong sebagai akta autentik yang di dalamnya menjelaskan tentang status kewarganegaraan pihak Para Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T-12 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Renita Astridian NIK 3175106404700007, bukti yang tergolong sebagai akta autentik tersebut menjelaskan identitas orang yang Namanya disebutkan di dalam KTP dimaksud;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat tanda bukti T.I.II-13 berupa Kartu Ijin Tinggal Tetap Elektronik (e-KITAP) atas nama Terje Hanse Moegster. Bahwa bukti surat tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang didalamnya menjelaskan tentang status Para Tergugat sebagai warga negara asing yang memiliki ijin tinggal tetap di Indonesia;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-14 berupa Surat Rekomendasi BKPRD Kabupaten Lombok Utara tertanggal 1 November 2017. Bahwa bukti surat tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Lombok Utara Cq. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, dalam surat dimaksud menjelaskan jika lokasi yang dimohonkan untuk pembangunan villa yang hendak dijual Penggugat kepada Para Tergugat tidak sesuai dengan peraturan daerah nomor : 9 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah (RT/RW) Kabupaten Lombok Utara sehingga tidak bisa diberikan rekomendasi;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-15 dan T.I.II-16 masing masing berupa Surat Somasi Nomor 08/S.Som/ADV-MA/II/2021 kepada Terje Hansen Moegster dan Renita Astriadin tertanggal 18 Januari 2021 dan Jawaban Somasi Nomor 022/HLO/JS/II/2021 kepada Saudara Terry Mage tertanggal 19 Januari 2021. Bahwa surat yang dapat digolongkan sebagai akta di bawah tangan karena dibuat oleh para pihak sendiri sehingga mengandung permulaan pembuktian tertulis yang didalamnya membuktikan jika baik Penggugat dan Para Tergugat saling mengirimkan somasi atas permasalahan terkait dengan pembangunan villa;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-17 berupa Bill Of Quantity (BOQ) Pekerjaan Pembangunan Villa Tanjung Agustus 2021. Bukti surat tersebut dapat digolongkan sebagai akta autentik karena dibuat oleh ahli penghitungan konstruksi bangunan namun demikian oleh karena penghitungan tersebut dilakukan oleh Para Tergugat secara sepihak bukan oleh tim appraisal independent maka bukti dimaksud terima sebagai bukti permulaan pembuktian tertulis. Bahwa didalam surat tersebut pada pokoknya menjelaskan tentang hasil penghitungan dan nilai bangunan villa yang telah dibangun oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-18 berupa Printout Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Utara Nomor 9 Tahun 2011 halaman 24 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Utara Tahun 2011-2031. Bahwa bukti surat tersebut tidak mengandung nilai pembuktian langsung terhadap dalil pihak Para Tergugat namun dapat dijadikan dasar bagi majelis dalam mempertimbangkan putusan ini atau dapat menjadi salah satu landasan hukum/sumber hukum dalam menjatuhkan putusan perkara aquo;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-19 berupa copy Printout Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 Halaman 12 tentang Batas Sepadan Pantai. Bahwa bukti surat tersebut tidak mengandung nilai pembuktian langsung terhadap dalil pihak Para Tergugat namun dapat dijadikan dasar bagi majelis dalam mempertimbangkan putusan ini

Halaman 63 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



atau dapat menjadi salah satu landasan hukum/sumber hukum dalam menjatuhkan putusan perkara aquo;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-20 sampai dengan T.I.II-22 masing masing berupa Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 21/PERMEN-KP/2018 Halaman 16 Tentang Tata Cara Penghitungan Batas Sempadan Pantai, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Halaman 9 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Halaman 10 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Bahwa bukti surat tersebut tidak mengandung nilai pembuktian langsung terhadap dalil pihak Para Tergugat namun dapat dijadikan dasar bagi majelis dalam mempertimbangkan putusan ini atau dapat menjadi salah satu landasan hukum/sumber hukum dalam menjatuhkan putusan perkara aquo;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-23 berupa Peraturan Bupati Lombok Utara Nomor 20 Tahun 2020 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Tanjung Tahun 2020-2040. Bahwa bukti surat tersebut tidak mengandung nilai pembuktian langsung terhadap dalil pihak Para Tergugat namun dapat dijadikan dasar bagi majelis dalam mempertimbangkan putusan ini atau dapat menjadi salah satu landasan hukum/sumber hukum dalam menjatuhkan putusan perkara aquo;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II 24 berupa bangunan Villa Sorong Jukung Tanjung;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan memberikan penilaian terhadap bukti bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah dicermati maka bukti surat bertanda bukti T.I.II-1 dan T.I.II-2 masing masing membuktikan jika diantara Penggugat dan Para Tergugat telah dibuat kesepakatan kerja sama pembangunan villa dimana Penggugat selaku orang yang membangun dan menyediakan lahan dan pihak Para Tergugat selaku orang yang akan membeli villa tersebut, bukti surat mana identik dengan bukti surat yang sama juga diajukan oleh pihak Penggugat. Bahwa dari bukti surat tersebut mengandung dan menentukan hak dan kewajiban masing masing pihak, dimana pihak penggugat selaku pihak yang akan membangun dan menjualkan villa kepada pihak Para Tergugat yang mana pihak Para Tergugat berkewajiban untuk melakukan pelunasan pembayaran terhadap villa yang akan dibangun Penggugat tersebut. Bahwa dalam pasal 2



perjanjian tersebut pihak Para Tergugat selaku pembeli harus melakukan pembayaran secara bertahap hingga lunas melalui tranfer rekening antar bank sedangkan di pasal 3 perjanjian dimaksud pihak Penggugat selaku pihak yang menjual harus menyerahkan villa dan tanah sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini kepada Para Tergugat selaku pembeli setelah selesai pembangunan villa tersebut beserta pembayaran Kembali biaya secara penuh;

Menimbang, bahwa bukti surat selanjutnya yang diajukan pihak Para Tergugat yakni bukti surat bertanda bukti T.I.II-3, T.I.II-4, T.I.II-6, T.I.II-15 dan T.I.II-16 membuktikan adanya surat menyurat perihal keberatan masing masing pihak, dimana pihak Para Tergugat menyampaikan peringatan pembangunan villa yang tidak sesuai progress dan perencanaan serta pihak Penggugat menanggapi dan menyampaikan somasi terkait dengan belum lunasnya pembayaran yang menjadi kewajiban pihak Para Tergugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.II-6, T.I.II-7, T.I.II-8 dan T.I.II-9 serta T.I.II-17 membuktikan jika Para Tergugat telah melakukan pembayaran atas pembangunan villa yang dilakukan oleh pihak Penggugat, pembayaran mana dilakukan dengan cara transfer melalui rekening;

Menimbang, bahwa bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-11 sampai T.I.II-13 merupakan dokumen kependudukan yang didalamnya membuktikan identitas kewarganegaraan masing masing pihak dan menjadi lampiran dalam proses surat menyurat antara masing masing pihak;

Menimbang, bahwa kemudian bukti surat Para Tergugat bertanda bukti T.I.II-18, T.I.II-19, T.I.II-20, T.I.II-21, T.I.II-22 dan T.I.II-23 merupakan peraturan daerah dan peraturan pemerintah tentang perijinan pembangunan bangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan alat bukti Surat, saksi yang diajukan oleh pihak Para Tergugat tersebut di atas maka Majelis berkesimpulan Penggugat dapat membuktikan beberapa dalil positifnya di antara mengenai pembayaran terhadap villa yang dijual oleh Penggugat kepada Para Tergugat secara bertahap, selain itu telah membuktikan mengenai area pembangunan yang tidak direkomendasikan dari pemerintahan setempat karena lokasi pembangunan tidak sesuai dengan lokasi yang diperuntukkan untuk membangun villa karena terlalu dekat dengan bibir pantai serta pembangunan villa yang menjadi tanggung jawab pihak Penggugat sampai selesai baru diserahkan kepada pihak Para Tergugat dengan demikian maka Para Tergugat telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya melalui alat bukti surat tersebut;



Menimbang, bahwa selain mengajukan surat Para Tergugat telah pula mengajukan saksi dan ahli di depan persidangan maka selanjutnya majelis akan mempertimbangkan alat bukti saksi dan ahli yang diajukan Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa Para Tergugat di persidangan selain mengajukan bukti surat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi ke depan persidangan yang telah memberi keterangan di bawah sumpah dan terhadap alat bukti saksi tersebut Majelis akan mempertimbangkan sejauh mana kandungan keterangan saksi dimaksud mendukung dalil bantahannya di bawah ini;

Menimbang, bahwa saksi ke- 1 (satu) pihak Para Tergugat atas nama Martodi pada pokoknya menjelaskan saksi tahu villa yang yang diperkarakan berada di Dusun Karang Jukung, saksi sebagai Kepala Dusun di Dusun Karang Jukung Kabupaten Lombok Utara, jika musim angin barat sudah mulai masuk musimnya maka pecahan ombak bisa menyampai 10 sampai 100 meteran masuk ke pemukiman warga, menurut saksi tidak aman membangun villa ditempat tersebut dan tidak bisa dilanjutkan untuk membangun villa, kalau sekarang apabila angin musim barat maka bangunan tersebut bisa kena, jarak bangunan Villa sekitar 10 meter perkiraan saksi, pembangunan villa tersebut perkiraan saksi dibangun sekitar tahun 2016, saksi pernah meninjau pembangunan villa tersebut selaku saksi sebagai Kepala Dusun, saksi tidak pernah diberitahukan sampai dengan sekarang terkait pembangunan villa tersebut, kondisi bangunan villa sekarang strukturnya sudah rusak, bangunan villa tersebut strukturnya mulai rusak disekitar tahun 2018 karena sudah tidak ada aktifitas. Bahwa setahu saksi kalau jarak pembangunan villa dengan bibir pantai sudah ada aturannya sekitar 30 meter dari bibir pantai yang ada di aturan desa setempat, aturan tersebut sejak tahun 2002, saksi sebagai kadus dilokasi pembangunan tersebut menginformasikan apabila ada bangunan maka minta ijin terlebih dahulu kepada saksi selaku Kepala Dusun, pemilik bangunan tidak ada meminta ijin kepada saksi dan tidak ada sanksi yang saksi berikan kepada pemilik bangunan karena menyangkut kepemilikan hak milik, menurut saksi bangunan villa tersebut berjarak sekitar 10 meter dari bibir pantai untuk kondisi yang sekarang dan waktu dibangun juga jaraknya 10 meter juga, sepengetahuan saksi bangunan villa tersebut tidak mempunyai IMB;

Menimbang, bahwa saksi ke-2 (dua) Para Tergugat atas nama Saksi Juliana Lestari saksi pernah bekerja dengan Para Tergugat saat ini tidak lagi, Lestari pada pokoknya menjelaskan jabatan saksi pada saat bekerja dengan



pak Terje Hansen Moegster adalah sebagai Assisten Manajer, saksi berhenti bekerja dengan pak Terje Hansen Moegster pada tahun 2019, saksi tahu ada sebuah perjanjian antara Penggugat dengan pak Terje Hansen Moegster tentang pembelian Villa, villa tersebut berada di daerah Lombok Utara Tanjung, saksi pernah melihat perjanjian yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim pada bukti surat T.I.II-1 dan T.I.II-2, harga diperjanjian sejumlah \$230.000 (dua ratus tiga puluh ribu US Dollar), system pembayarannya dilakukan secara bertahap, pembayaran dihentikan oleh pak Terje karena pak Terje mengatakan pembangunan bangunan tersebut dibangun tanpa IMB. Bahwa pak Terje pernah complain terhadap bangunan tersebut karena pada saat kami kesana air laut sudah sampai ke bangunan villa dan beberapa bulan kemudian pak Terje akhirnya mengetahui pembangunan tersebut dibangun tanpa IMB. Bahwa pak Terje mengetahui hal tersebut disampaikan dari pihak pengacara, saksi pernah melihat bukti T.I.II-14, saksi diperlihatkan kontrak antara pak Terry dengan pak Terje dimana pak Terry selaku penjual dan pak Terje sebagai pembeli, saksi membaca sekilas halaman depan perjanjian tersebut saksi lupa pasal-pasal yang ada didalam perjanjian tersebut, saksi lupa terkait IMB tidak ada didalam perjanjian tersebut, saksi pernah berkunjung di villa tanjung tersebut di bulan Desember tahun 2018 untuk pengecekan. Bahwa saksi tahu dari manajer utama kalau pembayaran tersebut sudah ditransfer sejumlah \$130.000 (seratus tiga puluh ribu US Dollar) dan sudah diterima oleh pak Terry total kontraknya bernilai \$230.000 (dua ratus tiga puluh ribu US Dollar), nilai kontrak tersebut untuk pembayaran 1 (satu) villa, sudah ada uang yang dibayarkan dari Tergugat pak Terje kepada Penggugat pak Terry sejumlah \$130.000 (seratus tiga puluh ribu US Dollar), pada saat saksi berkunjung kelokasi villa tersebut yang kebetulan sedang dalam keadaan air pasang sehingga saksi melihat air laut sudah masuk ke villa;

Menimbang, bahwa dari keterangan ke dua saksi pihak Para Tergugat tersebut menjelaskan tentang beberapa hal yang terkait erat dengan dalil bantahan pihak Para Tergugat di antaranya bahwa saksi saksi tersebut keterangannya bersesuaian antara satu dan lainnya saksi mengetahui secara persis peristiwa di dalam perkara ini dan yang utamanya adalah keterangan saksi dapat membuktikan beberapa hal dari dalil sangkalan pihak Para Tergugat di antaranya adalah saksi saksi mengetahui jika benar pembangunan villa telah dibangun oleh pihak Penggugat, villa dibangun dekat bibir pantai saat gelombang pasang air laut sampai mengenai bangunan villa, villa yang



dibangun saat ini telah rusak akibat gelombang pasang, Para Tergugat telah melakukan pembayaran kepada pihak Penggugat serta bangunan;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut terungkap pula fakta hukum jika bangunan villa telah mengalami kerusakan dan hal ini dikuatkan dengan fakta di lapangan pada saat majelis melakukan peninjauan setempat dimana saat itu ditemukan villa tersebut belum selesai pengerjaannya 100 persen namun telah mengalami kerusakan dimana bagian depan teras villa telah tergerus air laut bahkan kolam renang villa tersebut telah sampai masuk ke dalam laut terpisah dari bangunan villa;

Menimbang, bahwa selain bukti surat dan saksi pihak Para Tergugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang ahli ke depan persidangan yang telah memberi keterangan di bawah sumpah atas nama Nama Ir. Abdul Haris, S.T yang pada pokoknya menjelaskan Peraturan Menteri nomor 11 tahun 2019 itu mengenai perjanjian jual beli perumahan disitu dituangkan hak dan kewajiban antara pihak penjual dengan pembeli, misalnya di Pasal 4 dijelaskan pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana yang dimaksud Pasal 3 harus memiliki paling sedikit kepastian peruntukan ruang yang kedua kepastian Hak atas tanah kemudian yang ketiga kepastian status penguasaan rumahnya kemudian yang ke empat perijinan pembangunan perumahan lalu yang kelima jaminan pembangunan perumahan, semua itu harus ada kepastian sebelum pra perjanjian jual beli rumah yang diatur dalam Peraturan Menteri nomor 11 tahun 2019. Bahwa sudah jelas didalam Pasal 10 yakni PPJB dilakukan setelah pembangunan memenuhi persyaratan dan kepastian status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan ijin mendirikan bangunan dan biasa kalau kita membeli rumah status kepemilikan rumah itu tanahnya ada sertifikat sementara rumahnya izin mendirikan bangunan, hal tersebut sudah include setiap ada pembelian rumah dan diperaturan inipun sudah dituangkan kewajiban kita sebagai penjual;

Menimbang, bahwa dalam keterangan lainnya ahli menjelaskan kalau tanah ini dibuktikan dengan sertifikat maka bangunan dibuktikan dengan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), sempadan pantai berdasarkan Perpres 51 Tahun 2006 di Pasal 1 ayat (2) sudah jelas dituangkan sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi pantai minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi kearah darat, berdasarkan kunjungan Ahli pada tanggal 24 juli persis di pondasi bangunan itu sudah ada ombak dan itu sudah tergerus, kemungkinan hal tersebut berada di dalam titik daerah pasang air laut karena pondasi bangunan sudah tergerus



oleh air pasang. Bahwa bukti T.II-14 adalah tidak diberikan rekomendasi IMB artinya IMB tidak boleh terbit kalau sudah ada Berita Acara seperti yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim dengan kata lain bangunan tidak boleh dilanjutkan dan distop dulu sampai ada IMB keluar tapi kalau sudah seperti ini dan sudah masuk daerah pasang, semestinya harus terbit SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) terlebih dahulu apabila IMB terbit belakangan, SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) mencantumkan tata ruang jadi apabila sudah terbit SKRK bisa pengembang membangun bangunan terlebih dahulu untuk peruntukkannya dengan kata lain jika mempunyai SKRK maka sudah mengantongi IMB;

Menimbang, bahwa ahli sebagai Ahli teknik bangunan gedung memang pekerjaan Ahli menghitung untuk perencanaan bangunan baru dan bangunan lama, Ahli mencoba menghitung persentase bangunan tersebut dengan anggaran yang sekarang Ahli baru dihadapan sidang ditunjukkan perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri nomor 11 tahun 2019 ijin tanah dan bangunan itu melekat antara tanah dengan sertifikat dan bangunan dengan Ijin mendirikan bangunan. Bahwa berdasarkan Perda nomor 9 tentang Rencana Tata Ruang Daerah Tanjung dan sekitarnya dihalaman 24 pada point d menurut Ahli yang pernah berkunjung ke lokasi villa apabila diterjemahkan dalam Bahasa Peraturan Presiden mengenai titik pasang tertinggi kami lihat itu sudah termasuk didaerah pasang sementara sepadan itu adalah 100 meter dari titik pasang tertinggi;

Menimbang, bahwa hasil penilaian yang Ahli hitung terhadap bangunan tersebut sebesar 58 persen karna Ahli tidak bisa menilai kolam renang karena kolam renang tersebut dalam kondisi air laut pasang dan dalam kondisi sudah rusak, Ahli mengamati semua fisik pada bangunan tersebut, bata yang terlihat bangunan adalah pondasi yang sudah. penentuan cakar ayam tergantung dari kondisi tanah dan apabila kondisi tanah yang terkena gerusan air laut seperti bangunan tersebut seharusnya menggunakan footplat/cakar ayam. Bahwa hasil akhir dari penilaian Ahli berdasarkan Peraturan Menteri nomor 28 tahun 2016 dan karena bangunan tersebut sudah lama, kami hanya membandingkan menggunakan analisa Peraturan Menteri nomor 28 tahun 2016 kemudian dibandingkan dengan biaya bangunan per meter persegi ditahun ini 2021. Bahwa setelah kami hitung kemaren itu total angkanya sekitar Rp. 466.000.000 (empat ratus enam puluh enam juta rupiah) kemudian asumsi total biaya bangunan sampai selesai itu sekitar Rp. 798.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dalam tahun ini, kami bandingkan angka Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

466.000.000 (empat ratus enam puluh enam juta rupiah) dengan Rp. 798.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) ketemu 58,49 persen. Bahwa harus ada gambar bangunan untuk mendapatkan IMB, kalau bangunan bertingkat perlu perhitungan strukturnya kemudian akan dilihat kelayakan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan yang ahli kemukakan diperoleh fakta hukum jika terhadap bangunan villa yang tidak selesai dibangun oleh Penggugat tersebut telah dilakukan perhitungan prosentasi jumlah fisik dan anggaran bangunan villa yang sudah jadi, IMB dalam sebuah pembangunan villa merupakan sebuah kewajiban serta ahli tidak dapat menghitung volume kolam renang karena kolam sudah sampai kedalam laut sehingga sulit dianalisa untuk diperhitungkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tentang bukti surat dan saksi serta ahli yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis berkesimpulan jika dari ke tiga alat bukti tersebut pihak Para Tergugat telah dapat membuktikan dalil sangkalannya karena antara kedua alat bukti tersebut telah saling menguatkan satu dan lainnya bahkan dari alat alat bukti tersebut ada yang tergolong sebagai akta autentik serta menimbulkan bukti persangkaan jika benar Para Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, bahkan Para Tergugat telah menunaikan prestasinya berupa kewajiban untuk melakukan pembayaran walaupun dalam hal ini belum sebaliknya bangunan villa yang dibangun penggugat tersebut tidak selesai bahkan telah mengalami kerusakan. Bahwa dengan demikian maka walaupun berdasarkan pembuktian Penggugat yang telah membuktikan tentang pembangunan villa akan tetapi pembangunan tersebut tidak selesai 100 persen sehingga tidak diserahkan kepada Para Tergugat sebagaimana tercantum di dalam pasal 3 perjanjian jual beli villa dan tanah yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Para Tergugat dimana pada pasal 3 ayat (1) menentukan bahwa Penjual menyatakan dan berjanji untuk menyerahkan villa dan Tanah sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini kepada pembeli setelah selesainya pembangunan villa tersebut beserta pembayaran Kembali biaya secara penuh;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dalam perkara ini bangunan villa dalam keadaan rusak dan hingga saat ini belum diserahkan kepada Para Tergugat selaku pembeli di sisi lain pihak Para Tergugat telah melakukan sejumlah pembayaran, selain itu berdasarkan fakta hukum yang terungkap dari bukti surat ditemukan jika lokasi pembangunan villa tidak

Halaman 70 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



mendapat rekomendasi untuk diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan yang disebabkan oleh jarak pembangunan villa dengan sepadan pantai terlalu dekat tidak memenuhi syarat jarak yang ditentukan, Adapun kemudian Penggugat telah membuktikan jika terhadap pembangunan villa tersebut telah mendapat ijin mendirikan bangunan namun ijin tersebut terbit di tahun 2020 jauh sesudah bangunan villa dimaksud mulai dikerjakan di tahun 2016 atau 2018, sehingga demikian maka Para Tergugat tidak terbukti melakukan inkar janji atau wanprestasi sebagai mana dalil Penggugat bahkan sebaliknya pihak Para Tergugat telah menunaikan sebagian kewajibannya selaku pembeli namun tidak sama sekali menerima prestasi dari pihak Penggugat karena villa yang dibangun telah rusak dan tidak pernah diserahkan kepada pihak Para Tergugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya di lain pihak Para Tergugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya maka Majelis memandang petitum Penggugat tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi didalam jawabannya mengajukan gugatan balik/Rekonvensi yang pada pokoknya sebagaimana dikemukakan didalam jawabannya;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi adalah/Penggugat Rekonvensi :

- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah membayar tanah dan Villa kepada Tergugat Rekonvensi sejumlah USD 128.00 dari total harga USD 230.000 dan menurut Tergugat Rekonvensi progres pembangunan Villa saat ini mencapai 80%;
- Bahwa sesuai kesepakatan awal antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, selain Villa Para Penggugat Rekonvensi akan dibangun diatas tanah tersebut juga ada 2 buah Villa lainnya yang akan dibangun diatas tanah tersebut, bahwa Tergugat Rekonvensi dalam tawarannya juga akan membangun 2 buah Villa lainnya (tetangga) selain Villa Para Penggugat Rekonvensi, hal ini sesuai dengan konsep project building gambar yang diberikan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi tertanggal 23 Mei 2015, agar Para Penggugat Rekonvensi tertarik untuk membeli tanah dan Villa yang ditawarkan oleh Tergugat Rekonvensi, bukan atas kemauan Para Penggugat Rekonvensi



apalagi sampai Para Penggugat Rekonvensi yang menunjukkan lokasi tanah tempat dimana villa Sorong Jukung Tanjung dibangun;

- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi tertarik dan setuju untuk membeli tanah dan Villa yang Tergugat Rekonvensi tawarkan lengkap dengan gambar proyek bangunan dengan 3 Villa diatas tanah tersebut yaitu design tertanggal 23 Mei 2015, selain itu Tergugat Rekonvensi juga menawarkan untuk menambah fasilitas, inilah yang menjadi salah satu alasan mengapa membuat Para Penggugat Rekonvensi lebih tertarik untuk membeli Villa di atas tanah tersebut hal ini merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Pembangunan Villa Para Penggugat Rekonvensi hampir selesai dikerjakan, Tergugat Rekonvensi tidak membangun 2 buah Villa lain sesuai dengan kesepakatan, sebaliknya Para Penggugat Rekonvensi mendapat informasi langsung dari GLEND A, salah satu pembeli Villa yang menyatakan bahwa GLEND A mengklaim sebagai pemilik tanah seluas setengah (\pm 650 m²) dari total luas tanah (1.303 m²) di atas sertifikat No. 1195, atas nama SUBIANA ZAKARIA dan GLEND A tidak dapat memastikan batas-batas tanah yang diklaim sebagai miliknya, selain itu GLEND A menginformasikan bahwa GLEND A akan membatalkan untuk membangun Villanya dengan cara memutuskan kontraknya dengan Tergugat Rekonvensi, agar tidak membangun Villa/membatalkan pembangunan Villa diatas tanah tersebut dengan menyampaikan alasan kekecewaan kepada Tergugat Rekonvensi, bahwa untuk itu Para Penggugat Rekonvensi meminta pengembalian uang yang telah Para Penggugat Rekonvensi bayarkan kepada Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa sesuai dengan fakta informasi yang Para Penggugat Rekonvensi dapatkan dari GLEND A tersebut di atas, tanah dan Villa yang dibeli oleh dari Para Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi berpotensi menimbulkan masalah / konflik kepemilikan dengan GLEND A atau pihak lain dan dapat dipastikan, akan terjadi tidak akan ada pembangunan Villa lain yang akan dibangun diatas tanah tersebut sehingga memang benar maksud dan pernyataan Tergugat Rekonvensi saat pembangunan Villa dilanjutkan, tiba-tiba Tergugat Rekonvensi menyatakan, bahwa hanya Villa Para Penggugat Rekonvensi saja yang akan selesai dibangun, karena tidak ada Villa lain di atas tanah tersebut yang akan dibangun, hal

Halaman 72 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



ini akan sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi dan ini akan melanggar kesepakatan bersama;

- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian selain uang pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.728.000.000. (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) disamping itu Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian inmaterial sebesar Rp. 1000.000.000., (satu milyar rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- ✓ Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak membantah adanya pembelian tanah dan bangunan villa di atasnya sebagaimana dalil gugatan Rekonvensi para Penggugat Rekonvensi pada pon 3 (tiga) karena sesuai dengan fakta yang sebenarnya;
- ✓ Bahwa terkait dengan desain pembangunan villa oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalil jawaban Para Penggugat Rekonvensi pada point ke-4 (empat) sebenarnya telah disepakati bersama bersifat fleksibel sesuai dengan mengikuti perkembangan aturan terkait dengan perizinan, oleh karena itu terkait dengan hal dimaksud tidak dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Villa Tanjung tertanggal 21 April 2015;
- ✓ Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak sependapat dengan nominal uang yang disetorkan/dibayarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalil jawaban Para Penggugat Rekonvensi pada point ke-5 (lima). Uang yang telah disetorkan oleh Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi bukan sejumlah USD 128.000 dari total keseluruhan USD 230.000 melainkan USD 115.000 yang jika diekuivalenkan dengan rata-rata nilai tukar rupiah saat ini senilai Rp 14.000,- (empat belas ribu rupiah) maka berjumlah Rp.1.610.000.000,- (satu milyar enam ratus sepuluh juta rupiah);
- ✓ Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak sependapat dengan dalil-dalil Para Penggugat Rekonvensi terkait dengan desain pembangunan 2 (dua) unit villa lain didekat villa yang dibeli oleh Para Penggugat Rekonvensi, dimana kemudian dengan tidak dibangunnya 2 (dua) unit villa dimaksud oleh Tergugat Rekonvensi saat ini dijadikan alasan untuk menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;



- ✓ Dalam hal ini yang perlu dipahami oleh Para **Penggugat Rekonvensi** adalah pembangunan 2 (dua) unit villa yang lokasinya sama dengan villa milik Para **Penggugat Rekonvensi** tentunya akan dibangun setelah ada pembeli yang ingin berinvestasi, sama seperti Para **Penggugat Rekonvensi** saat ini, sehingga sangat tidak mungkin **Tergugat Rekonvensi** akan membangun 2 (dua) unit villa tanpa adanya pembeli; Para Penggugat Rekonvensi juga seharusnya mengerti, villa milik Tergugat Rekonvensi dibangun dengan dana-dana yang telah disetorkan oleh Para Penggugat Rekonvensi sendiri, bahkan timbulnya permasalahan ini juga dikarenakan Para Penggugat Rekonvensi belum menyerahkan sejumlah uang untuk penyelesaian pembangunan villa milik Tergugat Rekonvensi sendiri. Oleh karena itu sangat tidak masuk akal jika tidak dibangunnya 2 (dua) unit villa di lokasi yang sama dengan villa milik Tergugat Rekonvensi dijadikan alasan untuk menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah dengan seksama inti permasalahan pokok yang dijadikan dasar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah mengenai kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi mengenai pembangunan 3 (tiga) unit villa, dimana dalam kesepakatan tersebut Penggugat Rekonvensi selaku pembeli dan Tergugat Rekonvensi selaku penjual. Bahwa dalam perjalannya Tergugat Rekonvensi telah membangun 1 (satu) villa sedangkan 2 (unit) villa lainnya tidak dibangun sedangkan 1 villa yang tengah dibangun juga terhenti karena Pihak Penggugat Rekonvensi tidak melanjutkan pembayaran dengan alasan : pertama villa tersebut dibangun tidak memiliki ijin mendirikan bangunan karena sangat dekat dengan sepadan pantai, legalitas tanah yang dibangun villa tersebut berpotensi bermasalah dan Tergugat Rekonvensi tidak membangun 2 (dua) unit villa lainnya sehingga akan mengurangi nilai investasi Penggugat Rekonvensi dan bertentangan dengan kesepakatan awal pembangunan villa. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak membangun villa sesuai dengan harapan tersebut maka Penggugat Rekonvensi menderita kerugian materil sejumlah uang yang telah dibayarkan kepada pihak Para Tergugat Rekonvensi karena villa yang dibeli hingga saat ini tidak pernah diserahkan oleh pihak Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi karena telah mengalami kerusakan yang disebabkan oleh abrasi air laut yang mengenai bangunan villa;



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi selaku pihak yang mendalilkan peristiwa maka Penggugat Rekonvensi dibebankan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat dan saksi serta ahli dan sebagaimana Majelis telah mempertimbangkan bukti surat dan saksi serta ahli yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam pertimbangan hukum pada gugatan Konvensi sebagaimana tersebut di atas yang pada pokoknya dari bukti surat dan saksi serta ahli ternyata Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan jika Penggugat Rekonvensi telah melakukan sejumlah pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi sebagai bentuk komitmen dan pelaksanaan perjanjian jual beli villa sebagaimana dimaksud dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dengan demikian maka Penggugat Rekonvensi telah melakukan prestasinya sedangkan sebaliknya pihak Tergugat Rekonvensi justru tidak melakukan prestasinya atau kewajiban hukumnya sebagaimana ditentukan didalam perjanjian dimana dari 3 (tiga) yang disepakati hanya dibangun 1 (satu) villa selain itu 1 (satu) villa yang dibangun juga tidak selesai bahkan telah mengalami kerusakan yang disebabkan bangunan villa terlalu dekat dengan bibir pantai sehingga tergerus oleh air laut pasang bahkan kolam renang villa dimaksud telah masuk ke dalam laut. Bahwa ini berarti pihak Tergugat Rekonvensi tidak melakukan kewajibannya sebagaimana tertulis didalam perjanjian yang disepakati antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi tidak memperoleh villa sebagaimana menjadi haknya didalam perjanjian, dengan demikian, maka Majelis Hakim mengambil alih seluruh pertimbangan hukum tentang pembuktian yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam gugatan Konvensi secara mutatis mutandis dan digunakan sebagai pertimbangan hukum dalam mempertimbangkan mengenai gugatan Penggugat Rekonvensi sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pembuktian dalil sangkalan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana tertuang di dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan jika Tergugat Rekonvensi tidak membantah dalil ke-3 (tiga) Penggugat Rekonvensi dimana dalil tersebut tentang Para Penggugat Rekonvensi yang mendalilkan telah membeli sebuah villa dan tanah dari Tergugat Rekonvensi sedangkan dalil gugatan Penggugat Rekonvensi yang disangkal oleh Tergugat Rekonvensi adalah terkait dengan



jumlah uang yang disetorkan oleh Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi bukan sejumlah USD 128.000 dari total keseluruhan USD 230.000 melainkan USD 115.000, kemudian;

Menimbang, bahwa oleh karena itu mengenai dalil yang telah diakui tidak perlu dipertimbangkan lagi sedangkan mengenai dalil adanya perbedaan jumlah uang yang telah disetorkan dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi dimana terdapat perbedaan jumlah yang didalilkan oleh masing-masing pihak, maka terkait hal tersebut majelis mengacu pada pembuktian tertulis masing masing pihak, dimana pihak Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan pembuktian mengenai jumlah pembayaran sedangkan pihak Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat terkait dengan pembayaran dimana sesuai dengan bukti T.I.II-6, T.I.II-7 dan T.I.II-8 dimana dalam bukti transaksi pengiriman uang sebanyak beberapa kali dengan jumlah total USD 128.000 dan jika dikurs kan dalam mata uang rupiah dengan perhitungan 1 USD Rp. 14.000 sehingga total uang yang telah disetorkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.1.792.000.000,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa sedangkan terkait dengan dalil sangkalan Para Tergugat selebihnya berkaitan dengan jumlah villa yang harus dibangun dimana versi Penggugat Rekonvensi Tergugat Rekonvensi memiliki tanggung jawab membangun 3 (tiga) villa sedangkan menurut Tergugat Rekonvensi 2 villa lainnya akan dibangun setelah ada pihak lain yang hendak berinvestasi, maka menurut Majelis hal tersebut tidak dapat menghilangkan tanggung jawab hukum Tergugat Rekonvensi yang seharusnya membangun 1 (satu) hingga selesai dan diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana menurut tolak ukur atau pemikiran dari Tergugat Rekonvensi akan tetapi dalam kenyataannya 1 (satu) unit villa dimaksud juga tidak selesai dibangun bahkan telah mengalami kerusakan sebagaimana dipertimbangkan di atas, sehingga dengan demikian maka Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya terkait dengan gugatan Rekonvensi pihak Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari sekian banyak bukti yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi baik itu berupa surat dan saksi tidak menguatkan dalil bantahannya gugatan Penggugat Rekonvensi, bahkan dari bukti surat berupa perjanjian yang sama sama diajukan Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi (P-8 dan T.I.I-2 berupa perjanjian jual beli villa) dimana dalam pasal 3 ayat (1) surat perjanjian tersebut menentukan bahwa Penjual menyatakan dan berjanji untuk menyerahkan villa dan Tanah sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini



kepada pembeli setelah selesainya pembangunan villa tersebut beserta pembayaran Kembali biaya secara penuh. Bahwa sesuai dengan fakta hukum yang terungkap jika hingga gugatan ini diajukan Penggugat Rekonvensi tidak menerima villa yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonvensi sebaliknya Penggugat Rekonvensi telah melakukan sejumlah pembayaran maka pihak Para Tergugat Rekonvensi lah yang telah telah melanggar isi perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya disisi lain pihak Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya sehingga dengan demikian pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ada di pihak yang menang sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pihak yang kalah maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum pihak Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Petitum pertama Penggugat Rekonvensi menuntut agar Pengadilan menerima gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya. Bahwa mengenai petitum pertama Majelis berpendapat belum dapat ditentukan dikabulkan atau tidak sulur atau sebagian gugatan Rekonvensi karena bergantung pada seluruh atau sebagian tuntutan Penggugat Rekonvensi dikabulkan, maka Petitum poin 1 ditangguhkan untuk sementara ini;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-2 (dua) Penggugat Rekonvensi menuntut agar supaya Pengadilan menyatakan sah bahwa perjanjian jual beli tanah dan Villa tertanggal 21 April 2015 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi. Bahwa oleh karena perjanjian yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak dalam perkara telah sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku khususnya tentang syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan sepanjang pemeriksaan perkara ini belum ada pembatalan dari salah satu pihak maka perjanjian tersebut masih mengikat secara hukum, sehingga dengan demikian tuntutan ke-2 (dua) Penggugat Rekonvensi dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka ke-3 (tiga) pihak Penggugat Rekonvensi menuntut agar Pengadilan mengatakan menghukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "wanprestastie", yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu didalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum. Bahwa wanprestasi dapat



berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.. Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Menimbang, bahwa Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu didasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdara maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa pengertian wanprestasi sebagai diuraikan di atas dihubungkan dengan peristiwa dalam perkara aquo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat khususnya dalam tuntutan terhadap pihak Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan ingkar janji, maka majelis setelah menghubungkan dengan salah satu kewajiban pihak Tergugat Rekonvensi dalam perjanjian yang dibuat khususnya pada pasal 3 yang mewajibkan Tergugat Rekonvensi untuk membangun villa hingga selesai dan menyerahkan kepada pihak Para Penggugat Rekonvensi dalam kenyataannya pihak Tergugat Rekonvensi tidak selesai membangun villa dan tidak menyerahkan kepada pihak Penggugat Rekonvensi bahkan villa dimaksud telah mengalami kerusakan, maka hal tersebut digolongkan sebagai perbuatan wanprestasi yakni tidak melakukan sesuatu secara sempurna sebagaimana diperjanjikan, berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan ke-3 (tiga) Penggugat Rekonvensi dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan angka ke-4 pihak Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan sah terhadap harta benda yang dimiliki Tergugat Rekonvensi tersebut guna menjamin pelaksanaan perjanjian dan/putusan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini sesuai pasal 1311 KUHPerdara terhadap Villa milik Tergugat Rekonvensi yaitu Rileys Retreat yang terletak di Jl. I Gede Nakti No.9, Tanaq Embet, Batu Layar Nusa Tenggara Barat 83355 dengan luas tanah seluas 1500m². untuk sita jaminan / conservatoir beeslaag;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ke-4 (empat) tersebut Majelis berpendapat oleh karena didalam perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh Para pihak didalam perkara ini tidak menyebutkan atau memperjanjikan harta sebagai jaminan dan juga selama berjalannya sidang perkara ini Majelis Hakim tidak pernah menetapkan tentang sita jaminan/conservatoir beeslaag, maka tuntutan ke-4 (empat) di tolak;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-5 (lima) Penggugat Rekonvensi menuntut agar supaya Pengadilan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar dan mengembalikan uang Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.728.000.000. (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan kerugian inmaterial sebesar Rp. 1000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara lunas seketika. Dilakukan secara konsinyasi melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram selambat lambatnya 30 hari kalender sejak putusan dibacakan atau diberitahukan. Apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau membayar dan mengembalikan uang Para Penggugat Rekonvensi yang telah dibayarkan kepada Tergugat Rekonvensi dan kerugian inmaterial diatas secara sukarela, maka harta benda yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi Villa milik Tergugat Rekonvensi yang terletak yaitu Rileys Retreat yang terletak di Jl. I Gede Nakti No.9, Tanaq Embet, Batu Layar Nusa Tenggara Barat 83355 dengan luas tanah seluas 1500 m² untuk di jual atau di lelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk membayar dan mengembalikan uang Para Penggugat tersebut sebesar Rp. 1.728.000.000 (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan kerugian inmaterial sebesar Rp.1.000.000.000., (satu milyar rupiah). Sehingga jumlah keseluruhan kerugian Para Penggugat Rekonvensi dapat dihitung sebesar Rp. 1.000.000.000., (satu miliar rupiah) + Rp. 1.728.000.000., (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) = Rp. 2.728.000.000., (dua milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara lunas dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila ada kelebihan hasil dari penjualan Villa tersebut akan dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi dan apabila kurang maka haruslah ditambah oleh Tergugat Rekonvensi;

Halaman 79 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Menimbang, bahwa dasar hukum penggantian ganti rugi mengacu pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa menurut teori klasik ganti kerugian karena wanprestasi yang dijadikan acuan adalah keadaan di mana seandainya perjanjian dilaksanakan, sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum yang dijadikan acuan adalah sebisa mungkin mengembalikan pihak yang dirugikan kepada keadaan sebelum perbuatan melawan hukum terjadi, sehingga pada wanprestasi ganti rugi yang dapat dituntut dapat juga termasuk ganti rugi terhadap keuntungan yang diharapkan seandainya perjanjian terlaksana, yang mana besarnya kerugian sudah bisa diduga dan dihitung sebelumnya, sedangkan dalam ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, yang dapat dituntut hanyalah ganti rugi yang nyata diderita oleh pihak yang dirugikan (reliance loss);

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada ketentuan mengenai penggantian ganti rugi di atas dan sesuai dengan pembuktian Penggugat yang telah membuktikan dalilnya khususnya terkait dengan jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, maka majelis mengabulkan tuntutan tersebut namun terkait dengan jumlah yang dituntut oleh karena terdapat item pekerjaan berupa kolam renang yang tidak dihitung dan telah dikerjakan oleh Tergugat Rekonvensi maka majelis menghitungnya sebagai biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat Rekonvensi dengan rincian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membayar kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.728.000.000 (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah menilai bangunan Villa Bangunan dan kolam, untuk fisik villa telah diperhitungkan saksi Ahli sebesar Rp. 466.000.000 (empat ratus enam puluh enam juta rupiah) dan kolam belum dihitung oleh Ahli karena sudah rusak diperkirakan sebesar Rp. 126.200.000 (seratus dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) maka uang yang dikembalikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.728.000.000 (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) – Rp. 466.000.000 (empat ratus enam puluh enam juta rupiah) – Rp. 126.200.000 (seratus dua puluh enam



juta dua ratus ribu rupiah) = Rp. 1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah) yang harus dibayar kepada Para Penggugat Rekonvensi, demikian juga terkait dengan kerugian immaterial yang dituntut, oleh karena hal tersebut tidak dibuktikan nilai kerugiannya maka majelis berpendapat untuk ditolak, maka dengan demikian tuntutan ke-5 (lima) dikabulkan untuk sebagian sebesar Rp.1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa tuntutan ke-6 (enam) Penggugat Rekonvensi menuntut agar Pengadilan memerintahkan Para Penggugat Rekonvensi untuk mengambil dan menerima uang atas sebesar Rp. 1.728.000.000 (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan kerugian inmaterial sebesar Rp.1000.000.000 (satu milyar rupiah). Sehingga jumlah keseluruhan kerugian Penggugat Rekonvensi dapat dihitung sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) + Rp. 1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) = Rp.2.728.000.000, (dua milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara lunas seketika. Dilakukan secara konsinyasi melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram selambat lambatnya 30 hari kalender sejak putusan dibacakan atau diberitahukan;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksekusi terhadap suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang pasti akan dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dimana Tindakan tersebut harus sesuai dengan peraturan hukum yang mengatur serta standar prosedur yang ditentukan termasuk didalamnya pejabat yang memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi sesuai dengan bunyi putusan. Bahwa dalam tuntutan ke-6 (enam) tersebut diatas Penggugat Rekonvensi seolah olah menginginkan Penggugat sendiri yang melakukan tindakan eksekusi yang tentunya hal ini bertentangan dengan aturan dan standar pelaksanaan eksekusi yang ditentukan dan oleh karena Pengadilan telah memiliki aturan dan standar prosedur pelaksanaan Eksekusi dan hal tersebut bertentangan dengan tuntutan Penggugat Rekonvensi maka tuntutan ke-6 (enam) Penggugat Rekonvensi ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-7 (tujuh) Penggugat Rekonvensi menuntut agar supaya Pengadilan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa oleh karena tuntutan dwangsom lajim dikenakan kepada pihak yang lalai dalam menjalankan putusan terkait dengan penyerahan suatu benda, dan terhadap Tergugat Rekonvensi telah



dihukum untuk membayar sejumlah uang ganti rugi kepada pihak Penggugat Rekonvensi, maka menurut Majelis Tergugat Rekonvensi tidak perlu dihukum lagi untuk membayar uang dwangsom dengan demikian maka tuntutan ke-7 (tujuh) ditolak;

Menimbang, bahwa ternyata berdasarkan pertimbangan mengenai petitum Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian oleh Majelis maka dengan demikian tuntutan pertama Penggugat Rekonvensi ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam perkara Konvensi yang telah dinyatakan gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan kalah dan gugatan ditolak untuk seluruhnya dan Gugatan Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, maka pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang besaran tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1338, 1320, 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-pasal dalam Rbg, Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dua kali terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, serta dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah perjanjian jual beli tanah dan Villa tertanggal 21 April 2015 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar dan mengembalikan uang Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.100.000.000. (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Para

Halaman 82 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Penggugat Rekonvensi secara lunas seketika dilakukan secara konsinyasi melalui kepaniteraan terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap dan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mau membayar dan mengembalikan uang Para Peggugat Rekonvensi yang telah dibayarkan kepada Tergugat Rekonvensi diatas secara sukarela, maka harta benda yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi berupa Villa milik Tergugat Rekonvensi yang terletak yaitu Rileys Retreat yang terletak di Jl. I Gede Nakti No.9, Tanaq Embet, Batu Layar Nusa Tenggara Barat 83355 dengan luas tanah seluas 1500 m2 untuk dijual atau dilelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk membayar dan mengembalikan uang Para Peggugat tersebut dan apabila ada kelebihan hasil dari penjualan Villa tersebut akan dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi dan apabila kurang maka haruslah ditambah oleh Tergugat Rekonvensi;

5. Menolak gugatan Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Membebankan ongkos perkara kepada Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang diperhitungkan sebesar Rp. 1.775.000,00 (satu juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Senin Tanggal 22 November 2021 oleh kami SRI SULASTRI, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, MUSLIH HARSONO, S.H.,M.H. dan MAHYUDIN IGO, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 1 Desember 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi kedua Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi pula oleh IKHSAN SUHARYADI, S.Kom.,S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram dan dihadiri oleh Kuasa Peggugat dan Kuasa Para Tergugat secara elektronik;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd.

Ttd.

Halaman 83 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2021/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUSLIH HARSONO, S.H.,M.H.

SRI SULASTRI, S.H.,M.H

Ttd.

MAHYUDIN IGO, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

IKHSAN SUHARYADI, S.Kom.,S.H,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp.	10.000,00
2. Redaksi	: Rp.	10.000,00
3. Sumpah	: Rp.	10.000,00
4. Proses	: Rp.	75.000,00
5. PNBP	: Rp.	70.000,00
6. Panggilan	: Rp.	360.000,00
7. Pemeriksaan setempat	: Rp.	1.240.000,00
8. Sita	: Rp.	-
Jumlah	: Rp.	1.775.000,00

(satu juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)