



PUTUSAN
Nomor 104/Pdt.G/2023/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:

Ketut Ciriadi, berkedudukan di Banjar Dinas Ancak, Bungkulan, Sawan, Kabupaten Buleleng, Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. IMAM ZARKASI, SH beralamat di Jalan Pendidikan No.3 Blok 6 Lantai 2 Gomong Kota Mataram berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2023 nomor register 415/SK.PDT/2023/PN Mtr sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

PT Sincere Wonderfull Future, bertempat tinggal di Gili Trawangan, Gili Indah, Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Akhmad Suhaedi,SH, dan Muhamad Mansyur,S.H.,M.H, keduanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum, berkedudukan di Jl. Gora II, Pondok Buak, Desa Batu Kumbung, Kecamatan Lingsar, Kabupaten Lombok Barat, berdasarkan surat Kuasa Nomor; 09/Adv.REDY & RKN/SK.Pdt/VI/2023,tanggal 8 Juni 2023, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 19 Mei 2023 dalam Register Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



1. Bahwa Penggugat memiliki 8 (delapan) bangunan Villa lengkap dengan isinya (reseption, dapur, beserta segala sesuatu yang ada didalamnya), dengan nama CINTA COTTAGES yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, hal mana bangunan villa tersebut berdiri di atas lahan seluas $\pm 1.500 \text{ m}^2$ sebagaimana tercatat dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Penggugat dan Haji Malik dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah Pak Agung
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Timur : Italia Restaurant
Sebelah Selatan : Jalan Kelapa

Selanjutnya disebut: ----- **OBYEK SENGKETA;**

2. Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2019, Penggugat dan Tergugat bersepakat melakukan perjanjian jual beli atas Obyek Sengketa (8 Bangunan Villa beserta segala sesuatu yang ada didalamnya), yang mana kemudian Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh Direktur sekaligus mewakili Direksi, bersepakat untuk mengangkat diri dengan Akta Notariil dihadapan Notaris AMILIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.Kn, sesuai dengan AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI Nomor: 01, tertanggal 5 Nopember 2019;

3. Bahwa adapun Pengugat dan Tergugat telah menyepakati nilai jual beli obyek sengketa dengan harga sebesar Rp. 8.000.000.000,- (*delapan miliar rupiah*) dengan sistem pembayaran sebagai berikut:

- Pembayaran Pertama dilakukan pada tanggal 1 Nopember 2019 sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);
- Pembayaran Kedua dilakukan pada bulan Februari 2020 sebesar Rp. 4.800.000.000,- (*empat miliar delapan ratus juta rupiah*);
- Pembayaran Ketiga dilakukan tanggal 31 Juli 2020 sebesar Rp. 1000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);
- Pembayaran Keempat dilakukan pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*satu miliar lima ratus juta rupiah*);
- Pembayaran Kelima dilakukan pada tanggal 30 Maret 2021 sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);

4. Bahwa setelah penanda tangan Akta tersebut, kemudian pada bulan Februari 2020 Tergugat menguasai dan mengambil alih pengoperasian obyek sengketa. Akan tetapi, sampai dengan saat ini Tergugat belum memenuhi kewajibannya untuk membayar pelunasan harga jual beli Obyek Sengketa. Hal mana tentunya, Tergugat baru membayar harga Obyek Sengketa dengan cicilan pembayaran Tahap Pertama dan Tahap Kedua sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima miliar rupiah*).

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlebih lagi, sampai saat ini Tergugat tidak bersedia untuk melunasi cicilan pembayaran Tahap Ketiga, Tahap Keempat dan Tahap Kelima sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga miliar rupiah*). Oleh karena Tergugat tidak bersedia melunasi harga pembelian Obyek Sengketa tersebut jelaslah Tergugat telah melakukan **Perbuatan Cidera Janji**

(Wanprestasi) yang sangat merugikan Penggugat;

5. Bahwa dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 01 yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SERTIKA NASUTION, SH., MKn., tanggal 5 Nopember 2019, dalam pasal 1 ayat (3) disebutkan:

"... jika Tergugat terlambat membayar harga Obyek Sengketa melebihi 1 (satu) tahun, maka Tergugat bersedia membayar finlaty/denda sebesar 30%."

Dengan demikian, perbuatan Tergugat yang tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga miliar rupiah*) harus bersedia membayar finlaty/denda sebesar 30 % senilai Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*), sehingga total kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat menjadi Rp. 3.900.000.000,- (*tiga miliar sembilan ratus juta rupiah*);

6. Bahwa selain itu, sejak Tergugat menguasai dan mengambil alih obyek sengketa, Tergugat dapat menikmati hasil atas pengoperasian/ penyewaan obyek sengketa, yang mana jika diperinci sebagai berikut:

a. Harga Sewa Villa perkamar adalah Rp. 750.000,-/ perhari, maka pendapatan Villa setiap hari dikali 8 (delapan) kamar adalah sebesar Rp. 6.000.000,- (*enam juta rupiah*);

b. Penghasilan rata-rata Villa setiap tahun Rp. 6.000.000,- x 365 hari = Rp. 2.190.000.000,- (*dua miliar seratus sembilan puluh juta rupiah*);

c. Penghasilan yang diperoleh Tergugat dengan mengoperasikan Villa Penggugat selama 3 Tahun (2020 sampai 2023) adalah sebesar Rp. 2.190.000.000,- x 3 tahun = Rp. 6.570.000.000,- (*enam miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah*);

7. Bahwa dengan tindakan Tergugat yang tidak mau memenuhi kewajibannya untuk melunasi harga Jual Beli atas obyek sengketa, maka jelas Tergugat telah terbukti memiliki Itikad Tidak Baik (Tekwader Trouw). Terlebih lagi, dengan hasil penyewaan Villa sebagaimana disebutkan pada point angka 6 (enam) di atas, seharusnya Tergugat sudah bisa dan mampu untuk melunasi harga jual beli obyek sengketa;

8. Bahwa Penggugat telah melakukan berbagai upaya agar Tergugat mau melunasi kewajiban nya kepada Penggugat, bahkan Penggugat telah menempuh upaya secara kekeluargaan, akan tetapi tetap tidak

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuahkan hasil, sementara disatu sisi Tergugat dapat menikmati hasil penyewaan Obyek Sengketa;
Oleh sebab itu, satu-satunya upaya hukum yang Penggugat lakukan adalah mengajukan gugatan Pembatalan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat yang tertuang dalam Akta Notaris AMALIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.kn., Nomor:01 Tanggal 5 Nopember 2019;

9. Bahwa selama Perkara Gugatan ini dalam pemeriksaan, maka untuk menjamin agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sehingga Pengugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *A Quo* untuk Menyatakan dan Menetapkan bahwa sebelum perkara ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan selanjutnya Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak mengeluarkan segala surat-surat dan/atau segala Putusan Hukum yang berkaitan dengan Obyek Sengketa serta Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan segala aktivitas serta melakukan tindakan-tindakan pengoperasian terhadap Obyek Sengketa;

10. Bahwa Gugatan Provisionil ini sesuai dengan ketentuan Pasal 51 sampai dengan pasal 57 RV dan Pasal 332 dan Pasal 351 RV, dimana Gugatan Provisionil merupakan tindakan pendahuluan guna kepentingan Penggugat yang telah banyak dirugikan sebelum putusan akhir di jatuhkan;

11. Bahwa permohonan Gugatan Provisionil ini mengacu pula pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No, 4 Tahun 2001 yang bersifat serta merta guna melindungi kepentingan Penggugat yang lebih besar, karena Penggugat menghawatirkan dengan tetap beroperasinya Obyek Sengketa akan menimbulkan kerusakan dan mengurangi nilai manfaat dari obyek sengketa;

12. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah **Perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*)**, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah sepantasnya Tergugat dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada Penggugat;

13. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

- Kerugian Materil apabila obyek sengketa masih dikelola oleh Penggugat selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp. 6.570.000.000,- (*enam miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah*);

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Immateriil berupa adanya tekanan psikologis yang tidak dapat dinilai dengan uang. Namun, untuk kepentingan gugatan ini maka Penggugat mengajukan taksiran nilai uang yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);

Hal mana jika kerugian Materil dan Immateriil tersebut dijumlahkan yakni sebesar **Rp. 7.570.000.000,- (*tujuh miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah*)**;

Sehingga wajar dan patut apabila kerugian tersebut, oleh Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara *A Quo* memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kerugian tersebut;

14. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia (*Illusoir*), kabur dan tidak bernilai serta untuk menghindari Tergugat mengalihkan dan/atau menguasai obyek sengketa, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan Penggugat pada poin angka 1 (satu) di atas;

15. Bahwa Penggugat sangat menghawatirkan Tergugat tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini setelah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht*), maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo*, untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*), sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari, atas keterlambatan / kelalaian dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

16. Bahwa oleh karena alas hak yang digunakan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya berdasarkan alas hak serta fakta hukum yang kuat dan tidak terbantahkan, maka sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR, sudah seharusnya apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara *A Quo* memberikan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voraad*);

17. Bahwa timbulnya perkara ini akibat ulah Tergugat, sehingga beralasan hukum untuk menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

18. Bahwa hal-hal lain akan Penggugat buktikan dalam persidangan pembuktian nanti;

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menentukan hari persidangan, kemudian memanggil Penggugat dan Tergugat untuk diperiksa dan diadili, selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

A. DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat secara keseluruhan;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak mengeluarkan segala surat-surat dan/atau segala Putusan Hukum yang berkaitan dengan Obyek Sengketa sampai dengan perkara *A Quo Berkekuatan Hukum Tetap (BHT)*;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan segala aktivitas serta melakukan tindakan-tindakan pengoperasian terhadap Obyek Sengketa sampai dengan perkara *A Quo Berkekuatan Hukum Tetap (BHT)*;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli, dengan Akta Notaris Nomor: 01 Tanggal 5 Nopember 2019, yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.kn.;
3. Menyatakan hukum (*Vooklraad Vorecht*) perbuatan Tergugat adalah Perbuatan **CIDERA JANJI (WANPRESTASI)**;
4. Menyatakan hukum (*Vooklraad Vorecht*) BATAL Jual Beli atas Obyek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Nomor: 01 Tanggal 5 Nopember 2019, yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.kn.;
5. Mengabulkan permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Pengugat terhadap 8 (delapan) bangunan Villa (beserta segala sesuatu yang ada didalamnya), yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : Tanah Pak Agung
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Italia Restaurant
 - Sebelah Selatan : Jalan Kelapa

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri (PN) Mataram terhadap obyek sengketa;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat secara sukarela, dan bila dipandang perlu dilakukan secara eksekusi paksa dengan bantuan aparat penegak hukum yang berwenang;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat dengan perincian:
 - Kerugian Materil sebesar Rp. 6.570.000.000,- (*enam miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah*);
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap harinya kepada Penggugat atas keterlambatan/ kelalaian Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
10. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, *Verzet* dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voraad*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kadek Dedy Arcana, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, oleh karena surat gugatan ada revisi menyangkut batas sebelah barat, yang sebelumnya adalah tanah pak Agung menjadi Cinta Family yang tidak merubah substansi gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki 8 (delapan) bangunan Villa lengkap dengan isinya (reseption, dapur, beserta segala sesuatu yang ada didalamnya), dengan nama CINTA COTTAGES, yang berdiri di atas lahan seluas ± 1.100 m², terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, hal mana bangunan villa tersebut tercatat pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) seluas $\pm 1.500 \text{ m}^2$ atas nama

Penggugat dan Haji Malik dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Barat : Tanah Pak Agung
- b. Sebelah Utara : Jalan
- c. Sebelah Timur : Italia Restaurant
- d. Sebelah Selatan : Jalan Kelapa
- e. Selanjutnya disebut: ----- **OBYEK SENGKETA;**

2. Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2019, Penggugat dan Tergugat bersepakat melakukan perjanjian jual beli atas Obyek Sengketa (8 Bangunan Villa beserta segala sesuatu yang ada didalamnya), yang mana kemudian Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh Direktur sekaligus mewakili Direksi, bersepakat untuk mengkatkan diri dengan Akta Notariil dihadapan Notaris AMILIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.Kn, sesuai dengan AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI Nomor: 01, tertanggal 5 Nopember 2019;

3. Bahwa adapun Pengugat dan Tergugat telah menyepakati nilai jual beli obyek sengketa dengan harga sebesar Rp. 8.000.000.000,- (*delapan miliar rupiah*) dengan sistem pembayaran sebagai berikut:

- Pembayaran Pertama dilakukan pada tanggal 1 Nopember 2019 sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);
- Pembayaran Kedua dilakukan pada bulan Februari 2020 sebesar Rp. 4.800.000.000,- (*empat miliar delapan ratus juta rupiah*);
- Pembayaran Ketiga dilakukan tanggal 31 Juli 2020 sebesar Rp. 1000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);

- Pembayaran Keempat dilakukan pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*satu miliar lima ratus juta rupiah*);
- Pembayaran Kelima dilakukan pada tanggal 30 Maret 2021 sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);

4. Bahwa setelah penanda tangan Akta tersebut, kemudian pada bulan Februari 2020 Tergugat menguasai dan mengambil alih pengoperasian obyek sengketa. Akan tetapi, sampai dengan saat ini Tergugat belum memenuhi kewajibannya untuk membayar pelunasan harga jual beli Obyek Sengketa. Hal mana tentunya, Tergugat baru membayar harga Obyek Sengketa dengan cicilan pembayaran Tahap Pertama dan Tahap Kedua sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima miliar rupiah*). Terlebih lagi, sampai saat ini Tergugat tidak bersedia untuk melunasi cicilan pembayaran Tahap Ketiga, Tahap Keempat dan Tahap Kelima sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga miliar rupiah*). Oleh karena Tergugat tidak bersedia melunasi harga pembelian Obyek Sengketa tersebut jelaslah Tergugat telah

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan **Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi)** yang sangat merugikan Penggugat;

5. Bahwa dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 01 yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SERTIKA NASUTION, SH., MKn., tanggal 5 Nopember 2019, dalam pasal 1 ayat (3) disebutkan:

a. "... jika Tergugat terlambat membayar harga Obyek Sengketa melebihi 1 (satu) tahun, maka Tergugat bersedia membayar finalty/denda sebesar 30%."

b. Dengan demikian, perbuatan Tergugat yang tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga miliar rupiah*) harus bersedia membayar finalty/denda sebesar 30 % senilai Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*), sehingga total kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat menjadi Rp. 3.900.000.000,- (*tiga miliar sembilan ratus juta rupiah*);

6. Bahwa selain itu, sejak Tergugat menguasai dan mengambil alih obyek sengketa, Tergugat dapat menikmati hasil atas pengoperasian/ penyewaan obyek sengketa, yang mana jika diperinci sebagai berikut:

- Harga Sewa Villa perkamar adalah Rp. 750.000,-/ perhari, maka pendapatan Villa setiap hari dikali 8 (delapan) kamar adalah sebesar Rp. 6.000.000,- (*enam juta rupiah*);

- Penghasilan rata-rata Villa setiap tahun Rp. 6.000.000,- x 365 hari = Rp. 2.190.000.000,- (*dua miliar seratus sembilan puluh juta rupiah*);

- Penghasilan yang diperoleh Tergugat dengan mengoperasikan Villa Penggugat selama 3 Tahun (2020 sampai 2023) adalah sebesar Rp. 2.190.000.000,- x 3 tahun = Rp. 6.570.000.000,- (*enam miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah*);

7. Bahwa dengan tindakan Tergugat yang tidak mau memenuhi kewajibannya untuk melunasi harga Jual Beli atas obyek sengketa, maka jelas Tergugat telah terbukti memiliki Itikad Tidak Baik (Tekwader Trouw). Terlebih lagi, dengan hasil penyewaan Villa sebagaimana disebutkan pada point angka 6 (enam) di atas, seharusnya Tergugat sudah bisa dan mampu untuk melunasi harga jual beli obyek sengketa;

8. Bahwa Penggugat telah melakukan berbagai upaya agar Tergugat mau melunasi kewajiban nya kepada Penggugat, bahkan Penggugat telah menempuh upaya secara kekeluargaan, akan tetapi tetap tidak membuahkan hasil, sementara disatu sisi Tergugat dapat menikmati hasil penyewaan Obyek Sengketa;

Oleh sebab itu, satu-satunya upaya hukum yang Penggugat lakukan adalah mengajukan gugatan Pembatalan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat yang tertuang dalam Akta Notaris AMALIA

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)



SARTIKA NASUTION, S.H., M.kn., Nomor:01 Tanggal 5 Nopember 2019;

9. Bahwa selama Perkara Gugatan ini dalam pemeriksaan, maka untuk menjamin agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sehingga Pengugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *A Quo* untuk Menyatakan dan Menetapkan bahwa sebelum perkara ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan selanjutnya Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak mengeluarkan segala surat-surat dan/atau segala Putusan Hukum yang berkaitan dengan Obyek Sengketa serta Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan segala aktivitas serta melakukan tindakan-tindakan pengoperasian terhadap Obyek Sengketa;

10. Bahwa Gugatan Provisionil ini sesuai dengan ketentuan Pasal 51 sampai dengan pasal 57 RV dan Pasal 332 dan Pasal 351 RV, dimana Gugatan Provisionil merupakan tindakan pendahuluan guna kepentingan Penggugat yang telah banyak dirugikan sebelum putusan akhir di dijatuhkan;

11. Bahwa permohonan Gugatan Provisionil ini mengacu pula pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No, 4 Tahun 2001 yang bersifat serta merta guna melindungi kepentingan Penggugat yang lebih besar, karena Penggugat menghawatirkan dengan tetap beroperasinya Obyek Sengketa akan menimbulkan kerusakan dan mengurangi nilai manfaat dari obyek sengketa;

12. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah **Perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*)**, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah sepantasnya Tergugat dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada Penggugat;

13. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

- Kerugian Materil apabila obyek sengketa masih dikelola oleh Penggugat selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp. 6.570.000.000,- (*enam miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah*);
- Kerugian Immateriil berupa adanya tekanan psikologis yang tidak dapat dinilai dengan uang. Namun, untuk kepentingan gugatan ini maka Penggugat mengajukan taksiran nilai uang yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);



Hal mana jika kerugian Materil dan Immateriil tersebut dijumlahkan yakni sebesar **Rp. 7.570.000.000,- (tujuh miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah);**

Sehingga wajar dan patut apabila kerugian tersebut, oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *A Quo* memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kerugian tersebut;

14. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia (*Illusoir*), kabur dan tidak bernilai serta untuk menghindari Tergugat mengalihkan dan/atau menguasai obyek sengketa, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan Penggugat pada poin angka 1 (satu) di atas;

15. Bahwa Penggugat sangat menghawatirkan Tergugat tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini setelah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht*), maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo*, untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*), sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari, atas keterlambatan / kelalaian dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

16. Bahwa oleh karena alas hak yang digunakan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya berdasarkan alas hak serta fakta hukum yang kuat dan tidak terbantahkan, maka sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR, sudah seharusnya apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *A Quo* memberikan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, *Verzet* dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voraad*);

17. Bahwa timbulnya perkara ini akibat ulah Tergugat, sehingga beralasan hukum untuk menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

18. Bahwa hal-hal lain akan Penggugat buktikan dalam persidangan pembuktian nanti;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Mataram dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menentukan hari persidangan, kemudian memanggil Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk diperiksa dan diadili, selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

C. DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat secara keseluruhan;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak mengeluarkan segala surat-surat dan/atau segala Putusan Hukum yang berkaitan dengan Obyek Sengketa sampai dengan perkara A Quo Berkekuatan Hukum Tetap (BHT);
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan segala aktivitas serta melakukan tindakan-tindakan pengoperasian terhadap Obyek Sengketa sampai dengan perkara A Quo Berkekuatan Hukum Tetap (BHT);

D. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli, dengan Akta Notaris Nomor: 01 Tanggal 5 Nopember 2019, yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.kn.;
3. Menyatakan hukum (*Vooklraad Vorecht*) perbuatan Tergugat adalah Perbuatan **CIDERA JANJI (WANPRESTASI)**;
4. Menyatakan hukum (*Vooklraad Vorecht*) **BATAL** Jual Beli atas Obyek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Nomor: 01 Tanggal 5 Nopember 2019, yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.kn.;
5. Mengabulkan permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Penggugat terhadap 8 (delapan) bangunan Villa (beserta segala sesuatu yang ada didalamnya), yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Barat : Cinta Family
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Timur : Italia Restaurant
Sebelah Selatan : Jalan Kelapa
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri (PN) Mataram terhadap obyek sengketa;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat secara sukarela, dan bila dipandang perlu dilakukan secara eksekusi paksa dengan bantuan aparat penegak hukum yang berwenang;

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat dengan perincian:

- Kerugian Materil sebesar Rp. 6.570.000.000,- (*enam miliar lima ratus tujuh puluh juta rupiah*);
- Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap harinya kepada Penggugat atas keterlambatan/ kelalaian Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

10. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, *Verzet* dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voraad*);

11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1.-----DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

2.-----Bahwa setelah Tergugat mempelajari Gugatan Penggugat, ternyata Gugatan Penggugat mengalami keKaburan atau tidak jelas karena tujuan utama dalam Gugatan yang diajukan tersebut **adalah Pembatalan Jual Beli**, namun didalam posita Gugatan, Penggugat menguraikan tantang **Peristiwa Wanprestasi** dan didalam Petitum Angka 2 Penggugat meminta agar di Sahkan Jual beli dengan Akta Notaris Nomor : 1 tanggal 5 Nopember 2019, dan Petitum Angka 3 meminta agar perbuatan Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Cidera janji (Wanprestasi) dan Selanjutnya dalam petitm angka 4 Penggugat juga meminta agar Jual beli dengan Akta Notaris Nomor : 1 tanggal 5 Nopember 2019 di BATALKAN,

1. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian ikatan jual beli dengan Akta Notaris Nomor; 01 tanggal 5 November 2019,yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SARTIKA NASUTION,S.H.,M.Kn;

2. Menyatakan hukum (*Vookkraard vorecht*)perbuatan Tergugat adalah perbuatan CIDERA JANJI (WANPRESTASI);

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



3. Menyatakan hukum (Vooklraad Vorecht) BATAL, jual beli atas Obyek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris 01 tanggal 5 November 2019, yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.kn;

3. sehingga jika melihat Rekontruksi Gugatan tersebut sangatlah tidak jelas dan kabur dan tentu mengalami Kontradiktif antara Posita yang satu dengan yang lainnya dan antara Petitum yang satu dengan yang lainnya dengan kata lain tidak seirama, dan juga dalam hukum acara Perdata tidak boleh menggabungkan antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan pembatalan, sehingga dengan hal tersebut Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4.-----

5.-----

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

6.-----Bahwa didalam Gugatan, Penggugat hanya mengajukan Gugatan Kepada PT. SINCERE WONDERFULL FUTURE, sementara didalam perikatan jual beli sebagaimana termuat dalam Akta Notaris Nomor : 1 tanggal 5 Nopember 2019, yang melakukan Perikatan Jual beli bukan hanya Siswandi selaku Direktur PT. SINCERE WONDERFULL FUTURE akan tetapi terdapat 2 (dua) pihak lainnya yaitu MAKHLOUF DOUDOU yang merupakan Direktur dari PT. DAMAI PONDOK HALYMA dan juga seseorang bernama ANTOINE VINCEN TRIJEAN selaku person.

7.-----PIHAK KESATU

1. Tuan ANTONES VINCENT TRIJEAN, lahir di Clamart, pada tanggal 10-06-1982 (sepuluh bulan Juni tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh dua), pekerjaan Swasta bertempat tinggal di 20 Cours Jean Gabin, 92160 Antony, Perancis, pemegang Passport Perancis Nomor: 15AV66692, yang berlaku sampai dengan tanggal 13-04-2025 (tiga belas bulan April tahun dua ribu dua puluh lima), Warga Negara Perancis, dan saat ini berada di Kota Mataram;-----

2. Tuan MAKHLOUP DOUDOU, lahir di Bougaa, pada tanggal 20-01-1987 (dua puluh bulan Januari tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tujuh), pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Dusun Gili

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, pemegang Passport Aljazair nomor; 156273678, berlaku sampai dengan tanggal 06-07-2025 (enam bulan Juli tahun dua ribu dua puluh lima), warga Negara Aljazair, dan saat ini berada di Kota Mataram;-----

3. Tuan SISWANDI, lahir di Karang Subagan, pada tanggal 12-01-1987 (dua belas bulan Januari tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tujuh), pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Karang Subagan, Desa Karang Subagan, Kecamatan Karangasem, Bali;

8.----Bahwa dengan tidak ditariknnya seluruh pihak yang melakukan Transaksi jual beli incase MAKHLOUF DOUDOU dan ANTOINE VINCEN TRIJEAN , maka secara otomatis Gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap, karena pertanggung jawaban hukum tidak pada satu orang atau satu badan hukum saja tetapi pada semua pihak yang terlibat.

9.-----

10.-----

11.-----**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok perkara ini, dan pada intinya Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara nyata dan tegas oleh Tergugat;

2. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada poin angka 2 dan 3 dalil tersebut tidak benar karna faktanya didalam perikatan jual beli sebagaimana termuat dalam Akta Notaris Nomor : 1 tanggal 5 Nopember 2019, yang diperjual belikan adalah **Asset** PT. CINTA COTTAGE , yang faktanya Asset tersebut tidak pernah di inbrenk atau didaftarkan sebagai Asset dari PT. CINTA COTTAGE, sehingga dengan demikian jelas jika penggugat telah menyatakan sesuatu yang tidak benar terhadap obyek yang diperjual belikan.

• 8 (delapan) buah bangunan villa lengkap dengan isinya, resetion, dapur dan segala sesuatu yang terdapat di dalamnya yang merupakan asset dari PT.CINTA COTTAGE TRAWANGAN dan jumlah barang-barang tersebut terdapat dalam lampiran akta ini;-----

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada poin angka 4 hal tersebut tidak benar karena setelah penanda tangan Akta Perjanjian Jual beli tersebut pada bulan Maret 2020 Tergugat hanya bisa menguasai Villa tersebut dan tidak bisa beroperasi karena bencana alam yaitu adanya Virus Corona (Covid 19) sehingga Indonesia Khususnya Lombok dan daerah Pariwisata khususnya Trawangan di Lockdown oleh Pemerintah sehingga Para Investor dan Pengusaha mengalami Kerugian termasuk Tergugat, dan disisi lain didalam Perjanjian Jual Beli pada pasal 4 telah dijelaskan jika terjadi **force major** maka akan diadakan musyawarah mufakat mengenai sistem pembayaran,

12.-----Dalam hal terjadi bencana alam,huru hara,perang dan lain sebagainya yang merupakan (*force major*),yang mengakibatkan pihak kedua tidak bisa melakukan kegiatan operaisonal dan menyebabkan terhentinya kegiatan usaha,maka para pihak sepakat untuk mengadakan pertemuan kembali mengenai system pembayaran sampai menemukan kata sepakat paling lambat 1(satu) bulan setelah terjadi *force major*, sehingga dengan adanya Covid 2019 yang bahkan baru dicabut oleh Pemerintah pada tanggal 21 Juni 2023, maka keterlambatan tersebut bukanlah suatu bentuk dari sebuah wanprestasi.

13.-----

4. Bahwa begitu juga terhadap dalil Gugatan Penggugat pada poin angka 5 dan 6 tersebut adalah merupakan dalil yang tidak rasional dan tidak patuh dan tunduk terhadap isi dari Perjanjian jual beli tersebut seperti yang Tergugat Uraikan pada jawaban angka 5 diatas, sehingga dengan hal tersebut Tergugat tidak diwajibkan untuk melakukan Pembayaran atau pembayaran Finalty sebelum adanya kesepakatan bersama mengenai tehnis pembeyaran berikutnya dan lebih-lebih Pemerintah sudah mengambil alih tanah letak berdirinya 8 unit Villa tersebut karena tanah tersebut merupakan tanah milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat sebagaimana yang termuat dalam Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor : 1 tanggal 22 Desember 1993;

5. Dan berdasarkan pasal 4 perjanjian secara jelas juga dinyatakan jika obyek diambil oleh pemerintah maka tidak ada kewajiban bagi Tergugat untuk membayar kepada penggugat.



14.----Apabila dikemudian hari tanah tersebut diambil alih oleh pemerintah, dan mengakibatkan digusur atau dihancurkan objek yang diperjualbelikan, selama dalam jangka waktu pembayaran maka Pihak Kedua tidak harus melanjutkan sisa pembayaran dan perjanjian ini akan batal secara otomatis, Uang pembayaran yang sudah diterima oleh Pihak Kesatu akan menjadi milik Pihak Kesatu serta tidak berkewajiban mengembalikan kepada Pihak Kedua sedangkan benda bergerak yang masih bisa diambil akan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kedua;-----

6. Bahwa oleh karena nyata tanah tersebut milik dari pemerintah, dan telah diambil oleh pemerintah Pemprov. NTB maka tidak ada kewajiban lagi bagi Tergugat untuk melanjutkan jual beli tersebut, terlebih saat ini Tergugat harus mengeluarkan sejumlah uang setiap tahun kepada Pemerintah atas pengelolaan Tanah Tersebut.

7. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada Poin angka 7, Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa Tergugat hanya tunduk terhadap Isi dari Perjanjian Jual Beli tersebut karena dalam pasal 4 tersebut sudah sangat jelas dan terang bahwa Penggugat tidak diwajibkan untuk melakukan Pembayaran lebih lanjut dikarekan tanah tersebut sudah diambil alih oleh Pemerintah dan syarat untuk bisa mengelola tempat tersebut harus Tergugat membuat perjanjian kerja sama yang sistemnya pemamfaatan lahan dan Tergugat harus bayar setiap tahun sesuai dengan isi perjanjian dengan Pemerintah, sehingga jika mengaju pada pasal 4 dalam Perjanjian Jual Beli dengan Akta Notaris Nomor : 1 tanggal 5 Nopember 2019 Tergugat tidak diwajibkan untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat;

8. Bahwa begitu juga terhadap dalil gugatan Penggugat pada Angka 8, bahwa dengan Penomoran atau peristiwa yang terjadi seperti yang terurai diatas yang membuat kerugian sangat besar bagi Tergugat sehingga Tergugat telah berupaya dengan cara kekeluargaan untuk meminta supaya uang yang 5 (lima) Milyar tersebut Penggugat kembalikan dan 8 unit Villa tersebut Tergugat kembalikan pula kepada Penggugat namun tidak juga membuahkan hasil sehingga Tergugat sepakat untuk Jual Beli dengan Akta Notaris Nomor : 1 tanggal 5 Nopember 2019 di BATALKAN, dan Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan uang sejumlah 5 (lima) Milyar tersebut kepada Tergugat tanpa syarat;

9. Bahwa begitu juga terhadap dalil Gugatan Penggugat pada Poin angka 9,10 dan 11 hal tersebut merupakan dalil yang mengada-ada tanpa didasarkan

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti yang kuat karena Tergugat menguasai dan mengelola Villa tersebut didasarkan dengan alas Hak yang benar dan Kuat dan ditambah lagi Tergugat telah melakukan kerja sama dengan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat terhadap tanah tersebut dan Tergugat juga telah melakukan Pembayaran kepada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat supaya Penguasaan terhadap tanah tersebut legal dan sebagai bentuk Tergugat tunduk dan patuh terhadap pemerintahan, sehingga dengan hal demikian dalil tersebut harus di tolak;

10. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada poin angka 12 dan 13 hal tersebut merupakan dalil yang menggada-ada karena tidak dibarengi dengan bukti autentik disisi lain Tergugat juga tidak bisa di hukum untuk melakukan pembayaran terhadap kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan alasan sebagaimana yang terurai pada dalil-dalil Jawaban diatas, sehingga dalil Gugatan Tersebut harus ditolak;

11. Bahwa terhadap dalil Gugatan Pada poin angka 14, dalil tersebut merupakan dalil yang tidak rasional dan tidak logika karena tidak akan mungkin Tergugat menjual atau mengalihkan Obyek Sengketa yang Tergugat Beli begitu Mahal dan mana mungkin pula ada yang berani beli dengan harga segitu, sedangkan Penggugat saja diminta untu mengembalikan uang sejumlah 5 (lima) Milyar tidak mau dan tidak bisa, dan disisi lain tanah letak berdirinya Villa tersebut sudah menjadi Milik pengelollan Tergugat sebagaimana yang Tergugat uraikan pada angka 7 diatas, sehingga dalil tersebut harus ditolak;

12. Bahwa begitu juga terhadap dalil Gugatan pada angka 15 dalil tersebut harus dikesampingkan atau ditolak dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang Tergugat telah uraikan diatas dengan rinci dan jelas;

13. Bahwa terhadap dalil Gugatan pada poin angka 16 dan 17 hal tersebut membutuhkan pembuktian lebih lanjut sehingga dalil tersebut sangat beralasan hukum untuk di kesampingkan;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Eksepsi dan Jawaban diatas sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan apa yang dikemukakan dalam Gugatan Rekonvensi ini; selanjutnya Tergugat konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi.

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap hal-hal yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan diatas sudah jelas dan terang benderang bahwa Perjanjian Jual Beli dengan Akta Notaris Nomor : 1 tanggal 5 Nopember 2019 yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi mengalami cacat hukum dikarenakan

1. Tanah tempat berdirinya bangunan adalah milik pemerintah sementara Penggugat Rekonvensi dalam membeli bangunan dan villa tentunya dengan adanya Tanah.
2. Tidak ada izin atas bangunan secara legal dari pemerintah
3. Obyek yang diperjual belikan bukan merupakan asset dari PT.

CINTA COTTAGE

4. Tergugat Rekonvensi tidak pernah bercerita secara jujur kepada Penggugat Rekonvensi terhadap posisi situasi dan kondisi obyek yang diperjual belikan, sehingga ada itikad yang tidak jujur dari Tergugat Rekonvensi.

5. Bahwa atas tindakan Terguat Rekonvensi yang menjual barang yang tidak benar, dan sekarang diambil oleh pemerintah, maka Jual Beli tersebut harus dinyatakan batal dan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);

6. Bahwa keseluruhan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, Penggugat Rekonvensi dengan ini memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum Perjanjian Jual Beli dengan Akta Notaris Nomor : 1 tanggal 5 Nopember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SATRIKA NASUTION, S.H, M.Kn adalah Batal;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membongkar / memindahkan bangunan yang berdiri diatas tanah Pengelolaan / pemanfaatan lahan yang telah diberikan kepada Pengugat Rekonvensi.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat / Tergugat Rekonvesi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Dan atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat tersebut penggugat telah mengajukan repliknya pada tanggal 31 Agustus 2023 , kemudian atas Replik penggugat tersebut tergugat juga telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 7 September 2023;

Menimbang untuk menguatkan dalil gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ketut Ciriadi, diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas “PT.Cinta Cottages Trawangan”, Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris Hamzan Wahyudi,S.H,M.Kn,Tanggal 02 Mei 2016 diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum & Hak Asasi Manusia Nomor;AHU-0022497,AH.01.01,tahun 2016 tertanggal 04 Mei 2016 diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum & Hak Asasi Manusia Nomor; AHU-0022497.AH.01.01 Tahun 2016,tertanggal 04 Mei 2016, diberi tanda P –4 ;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- | 5. | Fotokopi | Surat | Keterangan | Domisili | Usaha |
|--|----------|-------|------------|----------|-------|
| Nomor;503/52/Pemb/03/V/2016, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Gili Indah tertanggal 16 Mei 2015 diberi tanda P-5 ; | | | | | |
| 6. Fotokopi Surat Izin TempatUsaha Nomor; 503/217/SITU/PMD/2016,yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Lombok Utara,Kecamatan Pemenang,tertanggal 24 Mei 2016, diberi tanda P -6 ; | | | | | |
| 7. Fotokopi Perjanjian perikatan jual beli Nomor 01 yang dibuat dihadapan Notaris Amalia Sartika Nasution,S.H,M.Kn,tanggal 05 November 2019, diberi tanda P -7 ; | | | | | |
| 8. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum & Hak Asasi Manusia Nomor AHU-0057892.AH.01.01 Tahun 2019,tertanggal 05 November 2019, diberi tanda P -8 ; | | | | | |
| 9. Fotokopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum & Hak Asasi Manusi Nomor; AHU-0057892.AH.01.01 Tahun 2019,tertanggal 05 November 2019, diberi tanda P -9 ; | | | | | |
| 10. Fotokopi Surat Pemebritahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor; 52.08.050.003.003-0256.O;tahun 2017,atas nama H.Malik/Ketut Ciriadi, diberi tanda P - 10; | | | | | |
| 11. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran(STTS) tahun 2017 diberi tanda P-11; | | | | | |
| 12. Fotokopi Surat Pemeritahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor; 52.08.050.003.003-0256.O;tahun 2018,atas nama H.Malik/Ketut Ciriadi, diberi tanda P-12; | | | | | |
| 13. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2018 diberi tanda P -13; | | | | | |
| 14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Trehutang (SPPT) Nomor 52.08.050.003.003-0256.O;tahun 2019,atas nama H.Malik/Ketut Ciriadi, diberi tanda P-14 ; | | | | | |
| 15. Fotokopi Surat Pemebritahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor; 52.08.050.003.003-0256.O;tahun 2021,atas nama H.Malik/Ketut Ciriadi, diberi tanda P -15 ; | | | | | |
| 16. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2021, diberi tanda P -16; | | | | | |
| 17. Fotokopi Invoice Pajak PBB tahun 2022, diberi tanda P -17 ; | | | | | |

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1,P-8, P-9 dan 17 berupa fotokopi dari Fotokopi sebagai bukti permulaan;

Menimbang untuk menguatkan dalil gugatannya penggugat selain mengajukan bukti surat juga mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang didengar dibawah sumpah menurut agamanya :

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. saksi Prof.Dr.H.ZAINAL ASIKIN,S.H.,S.U, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat pernah kerumah saksi sekitar tahun 2022 kemudian menyampaikan masalah dengan membawa akta Notaris yang dibuat 05 Nopember 2000 oleh Notaris Amalia tentang pembayaran jual beli hotel belum dilunasi dan minta saya untuk menengahi karena pihak Tergugat kurang belum membayar kurang lebih 3 Milyar;
- Bahwa karena saksi memiliki SK Gubernur untuk percepatan investasi dan penyelesaian konflik kalau ada konflik akan memperhambat investasi dan Mou tidak bisa diteruskan dengan Pemda harus di tindak lanjuti jadi HGB terhambat menjadi HGB sehingga Saya bersedia jadi penengah dan pada bulan November 2022 Saya menghubungi biro hukum untuk mempertemukan Penggugat dengan Tergugat berhasil bertemu di café Aliya dan dikuasakan biro hukum Yuda SH dan Kuasa hukum sesere dan bicara dilunasi walaupun tidak bersama denda;
- Bahwa pada saat itu saksi mencoba untuk menghilangkan denda agar persilisihan selesai namun pihak Tergugat minta waktu untuk komuniasi dengan kliennya di luar negeri kemudian setelah 3 bulan dilanjutkan selanjutnya ada pertemuan di café begibung ada kuasa penggugat dan ada orang pemda UPTD yang namanya Mawardi untuk perkara gili dan disampaikan 3 hal yaitu dibayar pokoknya dan dilelang bagi dua hasilnya dan kamarnya dibagi 2 akan tetapi tidak ada tanggapan sehingga saya menyarankan untuk menyelesaikan ke Pengadilan;
- Bahwa saksi tidak ingat tanggal mediasinya yang saksi ingat itu terjadi pada bulan November 2022 sebanyak 2 (dua) kali pertemuan dalam mediasi tersebut;
- Bahwa pada saat mediasi pertama yang hadir Pak Yuda, saksi bersama kuasa dari Tergugat, dan saksi di pihak Penggugat, Penggugat tidak hadir karena masih di bali karena tidak ada reaksi maka kami hubungi Pak mawardi dan saksi juga menyinggung isi perjanjian
- Bahwa dalam pelaksanaan mediasi itu pihak Tergugat tidak menyebutkan tentang klausul untuk pelunasan hutang sejumlah 5 milyar;
- Bahwa pada saat pelaksanaan mediasi tersebut pihak Tergugat mengatakan kalau belum membayar sisa hutangnya karena pada saat itu sedang wabah Korona;
- Bahwa Mou antara PT sincere dengan Pemda ini sebagai Basic untuk dibuatkan HGB oleh BPN karena masih konflik tidak di proses karena pernah diukur namun di tolak oleh salah satu pihak ;

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah menyuruh Orang untuk menyegel lokasi tanah sengketa;
 - Bahwa pada saat pelaksanaan mediasi tersebut pihak Tergugat juga mengajukan tawaran dan dari Tergugat menawarkan kembali 3 milyar dan Penggugat kembali 3 milyar namun saksi tidak mengatakan karena diluar perjanjian ;
 - Bahwa ada kegiatan dari oknum menyegel H Rais untuk menyegel Vila namun oleh Prof Asikin tidak pernah dilakukan karena proses pengadilan sudah masuk gugatan tapi belum dipanggil;
2. saksi **VICTOR THEODOROS,B.Com.,** memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:
- Bahwa saksi menghadiri mediasi yang kedua dimana saat itu yang dihadiri oleh Prof Asikin dan Kuasa dari Tergugat ;
 - Bahwa dalam pertemuan di pelaksanaan mediasi tersebut kedua belah pihak di carikan titik temu apakah pihak Tergugat akan membayar sisa pembayaran yang belum dibayar atau mengembalikan dana serta dicarikan pihak ketiga untuk Take over namun saya melihat masalahnya masih rumit dan belum selesai ; Dapat saya menyebutkan bahwa setahu saya dari pembayaran sejumlah 1 Milyar Tergugat belum membayar sisanya sejumlah 3 milyar;
 - Bahwa sebelum adanya pelaksanaan mediasi,saya sudah pernah mendatangi obyek sengketa dimana berbentuk Villa dengan jumlah kamar 8 kamar;
 - Bahwa batas-batas atas obyek sengketa tersebut adalah sebagai berikut;
 - Sebelah Barat; bangunan ibu bela yang memiliki bangunan;
 - Sebelah utara; jalan
 - Sebelah selatan ;jalan;
 - Sebelah timur ibu bela ;
 - Bahwa Ibu bela dengan Ketut Ciriadi itu merupakan orang yang sama Haji Rais adalah teman saksi yang berasal dari Lombok Tengah dan Ia juga orang yang menunjukan lokasi kepada saksi untuk berinvestasi ;
 - Bahwa penyevelan Villa itu kepentingan saksi karena Ibu Bella mengeluh kalau Pihak Tergugat belum melunasi sisa pembayaran Villa dan saksi karena niat investasi untuk ketemu dengan Pak Iswandi
 - Bahwa penyevelan villa tersebut atas saran Ibu Bella,sehingga pada saat itu warga datang untuk mencari solusi terbaik;
 - Bahwa Akta jual beli pernah saksi baca sekilas ada jual beli 8 milyar dan saksi tidak terlalu dalam membacanya namun ada keuangan yang belum selesai;

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)



Menimbang bahwa atas keterangan para saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang untuk menguatkan dalil jawabannya tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta pendirian Perseroan Terbatas "PT.Sincere Wonderfull Future", Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Fatin Bahanan, S.H., M.Kn, tertanggal 31 Oktober 2019, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor; AHU-0057982.AH.01.01 tahun 2019 tentang pengesahan pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.Sincere Wonderfull Future, tertanggal 5 November 2019 diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor; AHU-0057892.AH.01.01 tahun 2019 tentang pengesahan pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.Sincere Wonderfull Future, tertanggal 5 November 2019, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT.Sincere Wonderfull Future Nomor 21 yang dibuat dihadapan Notaris Lili Hidayati, tertanggal 30 Agustus 2023, diberi tanda T-4 ;
5. Fotokopi Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Sincere Wonderfull Future, diberi tanda T-5 ;
6. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusi Nomor AHU-0051705 AH.01.02 tahun 2023 tentang persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT.Sincere Wonderfull Future, tertanggal 31 Agustus 2023, diberi tanda T-6 ;
7. Fotokopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor; AHU-0051705 AH.01.02 Tahun 2023 Tentang persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT.Sincere Wonderfull Future, tertanggal 31 Agustus 2023, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor; 01 anantara Ketut Ciriadi sebagai penjual dengan Antonie Vincen Trijean, Mhoulouf dou dou, Siswandi selaku Direktur PT.Sincere Wonderfull Future, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Buku Tanah Hak Pengelolaan Nomor 01 Tahun 1993 terhadap tanah seluas 75 Ha yang didalamnya ada obyek sengketa, diberi tanda T-9 ;
10. Fotokopi Perjanjian Kontrak Produksi anantara Pemprov NTB dengan PT Gili Trawangan Indah Nomor 1 tahun 1995, diberi tanda T-10 ;
11. Fotokopi Keputusan Gubernur Nusa Tenggara Barat Nomor 180-501 tahun 2021 tentang Pemutusan Perjanjian Kontrak Produksi Antara Pemprov dengan PT.GTI tertanggal 16 September 2021, diberi tanda T-11;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor; 2/Pbt/KEM ATR/BPN/IX/2022, diberi tanda T – 12 ;
13. Fotokopi Perjanjian anantara Pemerintah Provinsi NTB dengan PT.Sincere Wonderful Future tentang pemanfaatan Tanah di atas Sebagian tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi NTB nomor 1 tanggal 27 Desember 1993 nomor; 900/225.GT/BPKAD/2022, tertanggal 19 Desember 2022, diberi tanda T – 13;
14. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Pemanfaatan Tanah di atas Sebagian tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi NTB Nomor 1, tanggal 22 Desember 1993, Nomor; 900/225.GT/BPKAD/2022, tertanggal 19 Desember 2022,, diberi tanda T – 14 ;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-17 berupa fotokopi dari Fotokopi sebagai bukti permulaan;

Menimbang untuk menguatkan dalil gugatannya Tergugat selain mengajukan bukti surat juga mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang didengar dibawah sumpah menurut agamanya :

1. saksi SARGA SURYA DATA dibawah sumpah meberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan perjanjian yang tertera bahwa letak Villa Cinta Cottages terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa sebelum kami melakukan penandatanganan perjanjian, kami melakukan survei terlebih dahulu ke lokasi obyek sengketa;
- Bahwa dapat saya menyebutkan bahwa batas-batas atas obyek sengketa itu adalah sebagai berikut;
 - Sebelah Utara; Jalan Raya;
 - Sebelah Selatan; Jalan
 - Sebelah Barat; Cinta Family;
 - Sebelah Timur; Floris Restaurant;
- Bahwa di lokasi terdapat 8 (delapan) bangunan berbentuk Villa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau materi gugatan ini adalah jual beli asset bukan jual beli tanah;
- Bahwa MOU GTI dengan Pemprov itu dilakukan sejak tahun 2022, sebelumnya tahun 2021 itu saya tidak mengetahui siapakah yang menguasai tanah di Gili Trawangan tersebut;
- Bahwa MOU tersebut tidak dapat dibatalkan, namun bila untuk kepentingan negara dapat dibatalkan;

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)



2. Saksi LALU MANAF GUNAWAN, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan perjanjian yang tertera bahwa letak Villa Cinta Cottages terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa sebelum kami melakukan penandatanganan perjanjian, kami melakukan survei terlebih dahulu ke lokasi obyek sengketa;
- Bahwa dapat saya menyebutkan bahwa batas-batas atas obyek sengketa itu adalah sebagai berikut;
 - Sebelah Utara; Jalan Raya;
 - Sebelah Selatan; Jalan
 - Sebelah Barat; Cinta Family;
 - Sebelah Timur; Floris Restaurant;
- Bahwa di lokasi terdapat 8 (delapan) bangunan berbentuk Villa;
- Bahwa Saya tidak mengetahui kalau materi gugatan ini adalah jual beli asset bukan jual beli tanah;
- Bahwa MOU GTI dengan Pemprov itu dilakukan sejak tahun 2022, sebelumnya tahun 2021 itu saya tidak mengetahui siapakah yang menguasai tanah di Gili Trawangan tersebut;
- Bahwa MOU tersebut tidak dapat dibatalkan,namun bila untuk kepentingan negara dapat dibatalkan;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa majelis juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek jual beli tersebut pada hari Selasa tanggal 3 Oktober 2023 yang hasilnya sebagai mana dalam Berita Acara menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Pembatal Perjanjian Jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris Amalia Sartika, SH., M.Kn., tanggal 5 Nopember 2023 ;

Menimbang bahwa oleh karena di dalam jawaban Tergugat adanya Eksepsi, maka majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat terlebih dahulu;

Dalam Eksepsi;

Menimbang bahwa eksepsi adalah tangkisan dari Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara;

Menimbang bahwa yang menjadi eksepsi dari Tergugat adalah :

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;
- 15.

Menimbang bahwa apa yang menjadi eksepsi dari Tergugat tersebut setelah majelis mencermati surat gugata penggugat majelis tidak melihat adanya kekaburan dalam gugatan tersebut dimana penggugat menjelaskan bahwa penggugat dan tergugat telah melakukan perjanjian jual beli didepan Notaris, dimana perjanjian jula beli tersebut tidak dilaksanakan secara penuh oleh Tergugat sehingga Tergugat menjadi wanprestasi, karena Tergugat wanprestasi maka Penggugat minta kepada majelis untuk membatalkan perjanjian tersebut, disamping itu juga;

Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena yang membuat dan menandatangani perjanjian tersebut adalah tiga orang, bahwa setelah majelis mencermati dengan seksama perjanjian ikatan jual beli tersebut ternyata tiga orang yang menandatangani tersebut bertindak selaku Direktur mewakili Direksi untuk dan atas nama PT Sincere Wanderfull Future yakni Tergugat sendiri sehingga menurut majelis gugatan Penggugat sudah benar menggugat pihak Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas maka semua eksepsi dari Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang bahwa dalam pokok perkara ternyata Tergugat selain membantah dalil gugatan penggugat juga mengajukan gugatan balik (rekoinvensi);

Dalam Konvensi:

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Pembatal Perjanjian Jual beli;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perikatan jual beli atas 8 (delapan) buah bangunan villa lengkap dengan isinya, reseption, dapur dan segala sesuatu yang terdapat didalamnya ;
2. Bahwa perjanjianperikatan jual beli tersebut dilakukan di kantor Notaris Amalia Sartika Nasutionn, SH., M.Kn.;
3. Bahwa benar sampai dengan saat ini Tergugat tidak melunasi harga beli dari obyek perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai pihak Tergugat tidak mau melunasi sisa harga jual dari obyek tersebut sedangkan obyek tersebut sudah ditempati oleh Tergugat ketika perjanjian ikatan jual beli tersebut dibuat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-17 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Prof. Dr. H. Zainal Asikin, S.H., S.U., 2 Victor Theodoros, B. Com.;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-7 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli serta Saksi yang pada pokoknya berpendapat antara Penggugat dan Tergugat ada perjanjian ikatan jual beli dan tergugat belum melunasi sisa pembayarannya sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-14 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Sarga Surya Data, 2. Lalu Manaf Gunawan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 tentang Akta Pendirian Perusahaan PT Sincere Wonderfull Future dan T-8 tentang Perjanjian Ikatan Jual beli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat ada perjanjian Ikatan Jual Beli dihadapan Notaris

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amalia Sartika Naution, SH., M.K.n. tentang atas 8 (delapan) buah bangunan villa lengkap dengan isinya, reseption, dapur dan segala sesuatu yang terdapat didalamnya sebesar Rp8000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dan atas perjanjian tersebut Tergugat telah menyerahkan uang kepada Penggugat untuk membayar obyek yang diperjanjikan tersebut sampai dengan cicilan pertama tahap dua bulan Februari 2020 sebesar Rp.5000.000.000,-(lima milyar rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp3000.000.000,-(tiga milyar rupiah) sampai dengan saat ini tidak dibayar oleh Tergugat ;

Menimbang bahwa namun demikian majelis juga akan mempertimbangkan apa benar Tergugat telah melakukan wanprestasi:

Menimbang bahwa perjanjian yang sah sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

- Kesepakatan kedua belah pihak (*Toesteming*);
- Kecakapan bertindak;
- Adanya objek perjanjian (*Onderwerp van Overeenkomst*); dan
- Adanya kausa yang halal (*Geoorloofde Oorzaak*).

Menimbang bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat sebagai mana bukti P-7/T-8 telah memenuhi persyaratan perjanjian yang sah sebagai mana pasal 1320 tersebut diatas;

Menimbang bahwa seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajiban apa yang telah diperjanjikan, telah lalai, alpa atau ingkar janji, dimana wanprestasi atau kelalaian /kealpaan dapat berupa :

- Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;*
- Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan;*
- Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;*
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;*

Menimbang bahwa sebagaimana kriteria perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi diatas, maka oleh karena tergugat Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan sebagai mana sesuai yang diperjanjikan maka perbuatan Tergugat tersebut sudah dapat dikatakan sebagai wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2, 3, dan 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 dan 6 oleh karena majelis elama peroses persidangan tidak pernah melakukan sita jaminan maka petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 karena obyek dari gugatan ini adalah perikatan jual beli maka petitum tersebut harus ditolak;

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang oleh karena perhitungan kerugian yang dialukan oleh Penggugat tidak didasari dengan bukti yang jelas hanya asumsi belaka maka petitum angk 8 tersebut juga harus ditolak;

Menimbang bahwa untuk petitum angka 9 oleh karena gugatan ini menyangkut pembatalan perjanjian maka petitum tersebut tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum 10 majelis juga tidak beralasan untuk itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi dapat dikabulkan sebagian;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian, maka gugatan Rekonvensi dari Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian dan didalam Gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320, pasal 1341 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli, dengan Akta Notaris Nomor: 01 Tanggal 5 Nopember 2019, yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.kn.;
3. Menyatakan hukum (*Vooklaard Vorecht*) perbuatan Tergugat adalah Perbuatan **CIDERA JANJI (WANPRESTASI)**;
4. Menyatakan hukum (*Vooklaard Vorecht*) BATAL Jual Beli atas Obyek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Nomor: 01 Tanggal 5 Nopember 2019, yang dibuat dihadapan Notaris AMALIA SARTIKA NASUTION, S.H., M.kn.;

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 104/Pdt.G/2023/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)



Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.893.000,00(satu juta delapan ratus Sembilan tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Rabu tanggal 27 Desember 2023, oleh kami, Kelik Trimargo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mukhlassuddin, S.H., M.H. dan Irlina, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Mtr tanggal 19 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 28 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yomi Nora Maya Arida, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim Anggota,

ttd

Mukhlassuddin, S.H., M.H.

ttd

Irlina, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Kelik Trimargo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Yomi Nora Maya Arida, S.H.



Perincian biaya :

| | | |
|---------------------------|---|-----------------|
| 1. Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3.....P | : | Rp75.000,00; |
| roses | : | |
| 4.....P | : | Rp60.000,00; |
| NBP | : | |
| 5.....P | : | Rp38.000,00; |
| anggilan | : | |
| 6.....P | : | Rp1.700.000,00; |
| emeriksaan setempat | : | |
| 7. Sita | : | Rp0,00; |
| Jumlah | : | Rp1.893.000,00; |

(satu juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu)