



**P U T U S A N**

**NOMOR: 690/PDT.G/2013/PN DPS**

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

**Mr. ROLAND O'NELL.** beralamat di Sunset Terrace Apartment, Jalan Pangkung Sari No. 37 Desa Seminyak, Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya I MADE PUTRA WIBAWA. SH.M.Hum Advokat Penasehat Hukum, berkantor di Kantor Advokat/Penasehat Hukum PUTRA WIBAWA & REKAN Jalan Suli No. 164 Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2013 yang selanjutnya disebut sebagai

**PENGGUGAT;**

**M E L A W A N :**

**PT. BALI1STOP.** Yang berkedudukan di jalan Raya Puri Gading No.1 Lingkungan Bhuana Gubug, Kelurahan Jimbaran Kuta Selatan, Kabupaten Badung Bali ( Telepon 0361-7822202 ) selanjutnya disebut sebagai

**TERGUGAT ;**-----

Pengadilan Negeri tersebut;-----

Setelah membaca berkas perkara;-----

Setelah mendengar keterangan Penggugat dan keterangan saksi-saksi;--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan setelah meneliti alat-alat bukti yang sah menurut Undang-Undang ;--

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Oktober 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 11 Oktober 2013, dengan Nomor: 690 / Pdt.G / 2013 / PN.Dps., yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebuah Villa dari Tergugat, terdiri dari 1 (satu) Kamar Plot No. 1 dengan luas bangunan 110 M2 dan luas tanah 200 M2, yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak milik No. 9561, luas asal: 1890 M2, tertulis atas nama : THEN HARDYANTO CHANDRA, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung ;-----
- 2 Bahwa, harga Villa (Tanah dan Bangunan) tersebut seharga U\$D. 204.000,- (dua rams empat ribu U\$ Dollar) ;-----
3. Bahwa, dari harga Villa tersebut sebesar U\$D. 204.000,-(dua ratus empat ribu U\$ Dollar), Penggugat telah membayar kepada Tergugat pada tanggal 30 Juni 2011 sebesar U\$D. 20.400,-(dua puluh ribu empat ratus U\$ Dollar) ;--
4. Bahwa, setelah Penggugat membayar uang muka kepada Tergugat sebesar U\$D.20.400,-(dua puluh ribu empat ratus U\$ Dollar), sampai gugatan ini diajukan Tergugat belum sama sekali ada mengerjakan bangunan Villa yang Penggugat beli dari Tergugat ;-----
5. Bahwa, Tergugat juga berjanji akan membangun fasilitas umum di dalam / lingkungan Resort tersebut berupa :-----
  - Manajemen di Lokasi;-----
  - Layanan Kamar 24 jam ;-----

### 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

- Penjagaan 24 jam ;-----
- Tranportasi ke Bandara;-----
- Resepsi / Ruang Tunggu;-----
- Tempat paker di dalam lokasi ;-----
- Kolam renang umum panjang 25 M ;-----
- Restorant ;-----
- Bar;-----
- Spa ;-----
- Salon Kecantikan ;-----
- Ruang Senam ;-----
- Pos Keamanan ;-----
- Internet Wireless 24 jam untuk seluruh resor ;-----

Yang sampai saat ini juga belum ada dibangun sama sekali ;-----

6. Bahwa, atas kelalaian Tergugat belum membangun / mengerjakan pembangunan Villa yang Penggugat beli dari Tergugat maupun fasilitas umum yang dijanjikan seperti pada point 5 diatas, maka sudah sepatutnya Tergugat dinyatakan dalam keadaan Wanprestasi (Cidra Jani) ; -----

7. Dihwa. atas kelalaian dan keterlambatan Tergugat membangun ViLLa yung Penggugt beli dari Tergugat manpun fasilitas umum yang dijanjikan, Pengguat mengundurkan diri selaku pembeli Villa dari Tergugat ;-----

8. Bahwa, dengan Wanprestasinya (Cidra Janji) Tergugat, maka sudah patut dan adil Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang muka Penggugat dan membayar kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat;-----

a. Terugian Materiil: -----

- Uang muka yang telah dibayar sebesar U\$D. 20.400,-(dua puluh ribu empat ratus U\$ Dollar);-----

Hal.3dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ongkos Pengacara Rp. 75.000.000,-(tujuh puluh limajuta rupiah);-----

b. Kerugian Immateriil : Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);-----

9. Bahwa, untuk menjamin kepastian hukum apabila gugatan Penggugat dikabulkan, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan meletakkan situ jaminan (conservatoir beslag) atas barang - barang milik Tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak ;-----

10. Bahwa, Penggugat juga sudah berupaya agar perkara ini dapat diselesaikan dengan kekeluargaan dengan cara Penggugat menghubungi Tergugat maupun melalui kuasa hukum Penggugat akan tetapi tidak ada titik temu ;-----

Berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

2. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat dalam keadaan Wanprestasi ;-----

3. Menyatakan Hukum bahwa, Tergugat belum mengerjakan pembangunan Villa yang Penggugat beli dari Tergugat maupun fasilitas umum yang dijanjikan ; --

4. Menyatakan Hukum bahwa, Penggugat mengundurkan diri sebagai pembeli Villa dari Tergugat ;-----

5. Menyatakan Hukum Penggugat telah membayar uang muka kepada Tergugat sebesar USD. 20.400,-(dua puluh ribu empat ratus U\$ Dollar);-----

6. Menyatakan Hukum Penggugat telah menderita kerugian berupa

a. Kerugian Materiil: -----

- Uang muka yang telah dibayar sebesar USD. 20.400,-(dua puluh ribu empat ratus U\$ Dollar) ;-----

- Ongkos Pengacara Rp. 75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah);----

b. Kerugian Immateriil : Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);-----

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang muka maupun membayar

ganti rugi kepada Penggugat berupa :-----

a. Kerugian Materiil: -----

- Uang muka yang telah dibayar sebesar USD. 20.400,-(dua puluh ribu empat ratus US\$ Dollar);-----

- Ongkos Pengacara Rp. 75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah) ;-----

b. Kerugian Immateriil : Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);-----

8. Menyatakan sah dan berharga sitajaminan (conservatoir beslag) yang telah dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Denpasar terhadap barang - barang milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergcrak ;-----

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya ;---

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya **I MADE PUTRA WIBAWA.SH**, dan Tergugat datang menghadap Kuasanya yaitu **GASPAR M. LAMAPAHA.SH**, berdasarkan surat Kuasa Substitusi tertanggal 20 Nopember 2013 ;-----

Bahwa Kuasa Tergugat menyerahkan kuasa tertanggal 19 Nopember 2013;-----

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2003 (yang telah diperbaharui dengan PERMA No. 1 2008), sebelum Majelis Hakim memeriksa perkara ini, atas permintaan Kuasa kedua belah pihak Majelis telah menunjuk Hakim Mediator **I DEWA GDE SUARDITHA.SH**, untuk

*Hal.5 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui Mediasi, sesuai penetapan penunjukan Hakim Mediator tertanggal 20 Nopember 2013;-----

Bahwa Kuasa Tergugat mengundurkan diri tertanggal 18 Desember 2013;

Mnimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu antara para pihak untuk berdamai, hal ini sesuai dengan surat dari Hakim Mediator tertanggal 18 Desember 2013, perihal Laporan Hasil Mediasi;-----

Menimbang bahwa oleh Hakim Mediator kedua belah pihak dalam perkara tersebut telah diusahakan untuk berdamai akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat ;-

Menimbang bahwa setelah gugatan tersebut dibacakan, penggugat menyatakan tetap pada isi gugatan tersebut;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan Jawabannya secara tertulis tertanggal 3 Februari 2014 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut: -----

**DALAM KONPENSI :-----**

**DALAM EKSEPSI :-----**

1. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas dengan alasan sebagai berikut :-----

- a. **Tidak disebutkannya Obyek Sengketa secara jelas ; -----**

Bahwa, apabila dicermati Posita Gugatan Penggugat, sangat jelas terlihat bahwa tidak disebutkannya batas-batas objek sengketa, gugatan yang tidak menyebut batas-batas objek sengketa oleh Putusan MA RI No. 1559 K/Pdt/1983, tanggal 23 Oktober 1984 dinyatakan *obscuur libel*, dan

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA RI No. 1149

K/Sip/1975, tertanggal 17 April 1979, yaitu secara tegas menyatakan surat

gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah

sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima. Maka dengan demikian

cukup alasan gugatan dinyatakan setidak-tidaknya tidak dapat diterima

atau gugatan ditolak seluruhnya ; -----

## **b. Gugatan Prematur ; -----**

Bahwa, dalil-dalil gugatan Penggugat prematur, karena Penggugat sendiri

belum melunasi kewajibannya sesuai waktu yang telah disepakati dalam

kesepakatan karena Penggugat baru hanya membayar uang muka untuk

rencana pembangunan villa dimaksud, andaikata Penggugat sudah

melunasi kewajibannya sesuai dengan tenggang waktu yang ditetapkan,

maka barulah Penggugat berhak mengajukan gugatan, oleh karena

sampai saat ini Penggugat belum membayar pembayaran cicilan tahap

kedua sebesar USD 40.800,- dimana barulah pembangunan villa dapat

mulai dilaksanakan oleh Tergugat, karena pembayaran uang muka

sebesar USD 20.400,- tersebut hanya untuk biaya pembelian lahan /

tanah, komisi penjualan serta pengurusan surat-surat ijin yang berkaitan

dengan pembangunan villa tersebut ( harga tersebut saja masih belum

cukup untuk membeli lahan dan pengurusan surat-surat ijin lainnya ), maka

sudah tepat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;---

## **DALAM POKOK PERKARA : -----**

Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas pengakuan

yang jelas dan tegas dengan alasan sebagai berikut :-----

*Hal.7 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.*

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa walaupun antara Tergugat dengan Penggugat belum dibuatkan suatu perjanjian, pada dasarnya suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik bilamana para pihak dalam perjanjian memiliki **itikad baik** untuk memenuhi prestasinya masing-masing sebagaimana telah disepakati bersama. Hal ini diatur secara jelas dalam pasal 1338 paragraf ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") yang menyatakan bahwa :

" Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." ;

2. Namun demikian adakalanya perjanjian tidak dipenuhi oleh salah satu pihak dalam perjanjian sehingga mengakibatkan pihak lainnya mengalami kerugian. Tidak dipenuhinya perjanjian tersebut dapat berupa :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan; -----
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; -----
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; -----
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ; -----

3. Terhadap kondisi yang demikian (tidak dipenuhinya suatu perjanjian oleh salah satu pihak), berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata, pihak yang dirugikan dapat menuntut :

- a. pelaksanaan pemenuhan perjanjian; -----
- b. pembatalan perjanjian; -----
- c. pelaksanaan pemenuhan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga; -----

## 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)



d. pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian ; ----

Yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (kosten), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang didapat seandainya si berhutang tidak lalai (winstderiving) ; -----

Dari uraian tersebut di atas, baik antara hubungan antara Tergugat dan Penggugat sesuai dengan surat penawaran dan penerimaan serta keterkaitan pasal-pasal baik yang termuat didalam surat penawaran dan penerimaan tersebut, oleh karena sebenarnya hubungan antara Tergugat dengan Penggugat belum dibuatkan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli ( karena perjanjian pengikatan jual beli akan dilakukan saat pembeli membayar pembayaran cicilan yang kedua yakni 20 % dari nilai yang disepakati ) maka tidak logis dan tidak ada dasar Penggugat melayangkan gugatan ini. Oleh karena itu alasan dalil-dalil Penggugat sangat tidak beralasan sehingga Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas ; -----

Bahwa, apa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum, baik mengenai Penawaran yang diajukan Penggugat kepada Tergugat dan tentang persetujuan tersebut serta mengenai Akibat persetujuan tersebut, dengan harapan dapat membantu Majelis Hakim dalam mencermati duduk perkara gugatan ini ;-----

1. Bahwa apa yang disebutkan dalam posita gugatan pada point 1 surat gugatan Penggugat adalah tidak benar seluruhnya karena yang benar adalah bahwa

*Hal.9dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membeli sebuah villa yang saat itu belum dibangun Tergugat (masih berupa rencana pembangunan villa), dimana pada saat penawaran dilakukan lahan tersebut masih berupa tanah kosong yang didalam tanah tersebut rencananya akan dibangun sebuah villa dengan luas bangunan 110 m2 diatas tanah seluas 200 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat hak milik No 9561 atas nama Then Hardyanto Chandra, yang terletak di Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung ;-----

2. Bahwa benar kesepakatan harga villa ( tanah dan bangunan ) adalah USD 204.000 ,-;-----
3. Bahwa posita pada point 3 ditanggapi Tergugat sebagai berikut Penggugat telah membayar uang muka kepada Tergugat dimana kesepakatan pembangunan villa tersebut dilakukan dengan pembayaran serta ketentuan-ketentuan pelaksanaan yang telah disepakati yakni ; -----
  - a. USD 20.400 sebagai uang muka ( termasuk tanda jadi USD 5.000 );-----
  - b. USD 40.800 pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli
  - c. USD 61.200 pada saat kemajuan pekerjaan pembangunan mencapai 30% ;--
  - d. USD 61.200 pada saat kemajuan pekerjaan pembangunan mencapai 60% ;--
  - e. USD 20.400 pada saat kemajuan pekerjaan pembangunan mencapai 100% dan penandatanganan Akta Jual Beli di Hadapan Notaris ditambah dengan pekerjaan tambahan lain;-----

Jadi pembayaran USD 20.400 yang diberikan Peggugat kepada Tergugat merupakan uang muka pembelian villa dimana uang tersebut Tergugat pergunakan sebagai pembayaran pembelian tanah yang diatasnya akan dibangun sebuah villa sesuai dengan point 1 diatas serta pengurusan surat-surat ijin berkaitan dengan pembangunan villa dimaksud. Kalau dilihat dari nilai harga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang sesungguhnya maka uang sebesar USD 20.400 tersebut tidak

sebanding dengan harga tanah yang ada tetapi karena semua bermula dari

etikad baik Tergugat maka dengan nilai USD 20.400 pengurusan surat-surat kepemilikan tanah dan ijin untuk pembangunan villa sudah mulai dilakukan oleh Tergugat ; -----

- Bahwa pembayaran uang muka yang dilakukan Penggugat juga tidak sesuai dengan tenggang waktu yang sebenarnya dimana uang tanda jadi sebesar USD 5.000 diberikan Penggugat pada tanggal 7 Juni 2011 dan pembayaran cicilan pertama ( uang muka ) sebesar 10 % dari nilai obyek diberikan masuk ke rekening Tergugat pada tanggal 27 Juni 2011 sedangkan penandatanganan Offer and Acceptance Letter ( Surat Penawaran dan Penerimaan ) dilakukan pada tanggal 24 Juni 2011 ;-----
- Bahwa seharusnya Penggugat membayar cicilan kedua sebesar 20% lagi dari nilai obyek yakni sebesar USD 40.800 kepada Tergugat setelah 30 hari dari tanggal 24 Juni 2011 namun oleh karena Penggugat meminta kepada Tergugat untuk memberi perpanjangan waktu menjadi 3 bulan ( 90 hari ) dari tanggal 24 Juni 2011 jadi jatuh tempo seharusnya 24 September 2011, dan hal tersebut sudah disetujui oleh Tergugat ;-----
- Bahwa atas kesepakatan tersebut pada akhir bulan Juli 2011 Penggugat kembali meminta perpanjangan waktu untuk pembayaran 20% tersebut dapat diberikan lagi 3 bulan dari waktu yang sudah disepakati karena ternyata Penggugat belum bisa menjual tanah miliknya yang terletak di Pecatu Dream Land yang saat itu sedang bermasalah, karena Tergugat mengerti kesulitan yang dihadapi Penggugat saat itu maka Tergugat kembali menyetujui perpanjangan yang dimohonkan Penggugat sehingga jatuh tempo pembayaran sebesar 20% dari nilai obyek, yang seharusnya dibayar oleh Penggugat pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Hal.11 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

( PPJB ) sampai batas waktu tanggal 24 Desember

2011;-----

- Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2011, Penggugat meminta uang muka yang telah dibayarkan kepada Tergugat dikembalikan kepada Penggugat ;-----

- Bahwa kondisi demikian Penggugat sendiri yang mengundurkan diri sebagai pembeli villa dari Tergugat ; -----

4. Bahwa posita gugatan pada point 4 dibantah oleh Tergugat dengan alasan bahwa uang muka sebesar USD 20.400 yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat sudah dipergunakan untuk membeli tanah ( lokasi yang akan didirikan villa ) dan untuk keperluan mengurus surat-surat ijin berkaitan dengan pembangunan villa tersebut dimana nilai tersebut sebenarnya masih jauh dari harga standard yang ada dan sesuai dengan kesepakatan maka pembangunan villa akan dimulai setelah pembayaran cicilan kedua yakni 20 % dari nilai obyek yaitu sebesar USD 40.800 pada saat itu pula baru dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat namun pembangunan villa tidak dapat dijalankan karena Penggugat sendiri yang meminta perpanjangan pembayaran sampai akhirnya pembatalan seperti yang Tergugat ungkapkan pada

5. Bahwa benar Tergugat berjanji akan membangun fasilitas umum di dalam lingkungan resort tersebut sesuai dengan posita gugatan Penggugat namun hal tersebut belum dapat direalisasikan oleh Tergugat karena memang pembangunan fasilitas umum tersebut akan dilakukan bila seluruh villa telah hampir selesai dibangun dan hal tersebut sudah lazim berlaku dan diberlakukan oleh seluruh pengembang property di Bali / Indonesia dengan demikian posita gugatan ini dikesampingkan ; -----

#### 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. Bahwa seperti yang Tergugat ungkapkan dalam eksepsi Tergugat diatas bahwa bagaimana mungkin pembangunan villa maupun fasilitas umum dapat dilakukan sementara Penggugat sendiri belum membayar cicilan kedua ( lalai tidak sesuai jadwal pembayaran ) sehingga seharusnya gugatan tersebut haruslah ditolak ;----
7. Bahwa Penggugat mengundurkan diri sebagai pembeli adalah merupakan hak dari Penggugat namun Tergugat tidak dapat mengembalikan uang muka sesuai permintaan Penggugat karena uang tersebut sudah dibelikan tanah namun Tergugat tetap akan memberi kesempatan kepada Penggugat apabila Penggugat bersedia membayar cicilan kedua sebesar USD 40.800 maka Tergugat akan mulai membangun villa di tanah yang sudah disiapkan untuk Penggugat sesuai dengan kesepakatan semula ;-----
8. Bahwa menanggapi dan atau membantah dalil-dalil Penggugat yang termuat pada point 8 sangat tidak relevan dan terlalu mengada-ada hal ini dapat Tergugat bantah dan tolak dengan alasan sebagai berikut : bahwa sesuai dengan point 10 dan 11 surat penawaran dan penerimaan yang telah disepakati, uang muka Penggugat akan dikembalikan bila terjadi ketidakabsahan / ketidak benaran surat tanah dan bangunan yang akan ditransaksikan ( sertifikat ganda, tanah tidak sesuai peruntukkan, tidak ada Pajak Bumi dan Bangunan, kepemilikan sertifikat yang tidak sah ) atau dalam bahasa asing *due diligence*, dan seluruh isi point 10 tersebut diatas telah dipenuhi oleh Tergugat karena kepemilikan tanah yang nantinya akan dibangun villa telah lengkap sedangkan sesuai dengan point 11 surat penawaran dan penerimaan yang telah disepakati, uang akan dikembalikan oleh Tergugat bila Tergugat tidak dapat memenuhi ketentuan dan persyaratan yang tersebut dalam point 7, 9 dan 10 surat penawaran dan penerimaan, yang dalam hal ini bahwa Tergugat selaku penjual menjamin bahwa surat-surat tanah benar, lengkap dan jelas ;-----

Hal.13dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa pembeli ( Penggugat ) akan kehilangan uang muka yang telah dibayarkan, bila tidak membayar sesuai jadwal pembayaran yang disebut pada point 3 surat penawaran dan penerimaan tersebut ;-----

Bahwa ternyata Penggugat selaku pembeli tidak memenuhi isi kesepakatan yang menyebutkan Penggugat harus membayar cicilan kedua sebesar 20 % dari nilai obyek tersebut ;-----

Maka isi point 11 surat penawaran dan penerimaan menyebutkan penjual (Tergugat) akan bebas untuk menjual property pada pasar terbuka ;-----

Bahwa walaupun Penggugat telah lalai membayar cicilannya tidak sesuai tenggang waktu yang ditentukan akan tetapi oleh karena Tergugat sebenarnya telah berteman baik dengan Penggugat maka Tergugat bersedia melanjutkan kesepakatan pembangunan villa ini apabila Penggugat mau memenuhi semua kesepakatan yang telah disetujui tersebut;-----

Dengan demikian posita gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan dan ditolak ;-----

9. Bahwa Tergugat menolak posita pada point 9 surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena tidak ada relevansinya ;-----

10. Bahwa tidak benar apa yang diungkapkan Penggugat dalam point 10 posita gugatan Penggugat dimana yang sebenarnya bukan mendamaikan kedua belah pihak namun Kuasa Penggugat datang menemui Tergugat dan meminta membatalkan Surat Penawaran dan Penerimaan dan meminta kembali pembayaran uang muka yang telah diberikan kepada Tergugat;-----

Walau demikian Tergugat tetap beritikad baik untuk menyelesaikan masalah ini dimana dari awal saat Penggugat hendak membeli tanah yang rencana akan dibangun villa oleh Tergugat dan membayar cicilan kedua dari nilai obyek dimaksud yakni USD 40.800 adalah dengan menjual tanah milik Penggugat yang

## Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Pecatu Dream Land yang saat itu bermasalah sehingga Tergugat dengan itikad baik mencari pembeli dengan harapan Penggugat akan membayar 20 % dari nilai yang disepakati dan akhirnya tanah milik Penggugat yang di Pecatu Dream Land tersebut laku terjual sekitar tanggal 29 Maret 2012 dan telah dibayar saat itu namun Penggugat tidak juga melakukan pembayaran cicilan kedua sama sekali ( dalam hal ini Penggugat adalah seorang yang tidak beritikad baik ) dan sampai saat ini Tergugat bersedia melanjutkan pembangunan villa sesuai kesepakatan apabila Penggugat mengikuti ketentuan yang tertera dalam surat Penawaran dan penerimaan sesuai dengan harga yang berlaku saat ini ; -----

11. Perlu Majelis ketahui bahwa kesepakatan yang dibuat antara Tergugat dengan Penggugat juga berlaku sama dengan pembeli villa yang lain dan semua pembayaran cicilan sesuai jadwal yang disepakati dimana pembayaran cicilan kedua baru villa mulai dibangun secara bertahap sesuai kesepakatan yang sama dan ada tiga unit villa yang dibangun oleh Tergugat pada lokasi yang sama, sudah selesai dan sudah dibuatkan Akte Jual Beli ( AJB ) antara Tergugat dengan pihak pembeli lain dan saat ini villa-villa tersebut sudah dihuni oleh pemiliknya, Jadi Tergugat selaku penjual telah melakukan semua kewajiban dengan penuh tanggung jawab apabila pembeli dalam hal ini Penggugat juga menjalankan kewajibannya sesuai kesepakatan yang telah disepakati maka villa yang dimaksud kemungkinan sudah selesai namun hal ini tidak terealisasi karena kendala yang dibuat oleh Penggugat sendiri ;-----

## DALAM REKONPENSI ;-----

1. Bahwa, Tergugat Konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonsensi, akan mengajukan Gugatan Balasan (Rekonsensi) terhadap Penggugat Konpensi dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonsensi ;-----

Hal.15 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2. Bahwa, seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konpensi mohon dipandang,  
dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan rekonsensi ini ;-----
3. Bahwa, Penggugat Kopensi/Tergugat Rekonsensi telah melakukan ingkar janji dan melakukan perbuatan merugikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kopensi dengan tidak membayar cicilan sesuai dengan tenggang waktu yang telah disepakati dan Penggugat Kopensi/ Tergugat Rekonsensi telah membatalkan secara sepihak kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kopensi dengan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kopensi ; -----
4. Bahwa dengan tidak dapat memenuhi salah satu dari kewajiban-kewajiban yang timbul sebagai akibat dari kesepakatan ini sampai akhirnya Penggugat Kopensi/ Tergugat Rekonsensi mengajukan pembatalan pembangunan villa tersebut telah menimbulkan kerugian besar kepada Tergugat Kopensi/Penggugat Rekonsensi maka akibat pembatalan tersebut sudah seharusnya pembayaran uang muka yang dilakukan Penggugat Kopensi/Tergugat Rekonsensi menjadi hak dari Tergugat Kopensi/Penggugat Rekonsensi ;-----
5. Bahwa dengan adanya perkara ini, segala pikiran dan waktu Tergugat Kopensi/ Penggugat Rekonsensi yang seharusnya dapat digunakan untuk berbisnis menjadi terhalang untuk itu Tergugat Kopensi/Penggugat Rekonsensi menuntut kerugian inmateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) dari Penggugat Kopensi/Tergugat Rekonsensi, hal ini juga berdampak negative bagi Tergugat Kopensi/Penggugat Rekonsensi selaku pebisnis yang selalu mengandalkan nama baik yang selama ini sudah dikenal oleh beberapa rekan bisnis Tergugat Kopensi/ Penggugat Rekonsensi ;-----
6. Bahwa, oleh karena gugatan balasan / Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Kopensi didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kopensi, sehingga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih

dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonpensi/

Penggugat Konpensi ; -----

Maka, berdasarkan sanggahan yang dikemukakan di atas, Tergugat Konpensi/

Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar

yang memeriksa perkara ini, dan mengambil putusan yang amarnya berbunyi

sebagai berikut:-----

**DALAM KONPENSI ;** -----

**DALAM EKSEPSI ;** -----

- 1) Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya  
tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;  
-----  
----

- 2) Menghukum Penggugat menanggung membayar ongkos-  
ongkos yang timbul dalam perkara ini ;  
-----  
-----

**DALAM POKOK PERKARA ;** -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

Setidaknya, menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ; -----

2. Menghukum Penggugat membayar ongkos ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

**DALAM REKONPENSI ;** -----

Hal.17 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

## Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ; -----
3. Menyatakan Surat Penawaran dan Penerimaan antara Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang dibuat dan ditanda tangani tanggal 24 Juni 2011 tetap sah dan masih berlaku ; -----
4. Menghukum Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) ; -----
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini ; -----

Atau :-----

Seandainya Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi mohon terhadap perkara ini diberikan keputusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan secara tertulis dengan Repliknya tertanggal 10 Februari 2014 yang pada pokoknya Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah masuk dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan tanggapan secara tertulis dengan Dupliknya yang diterima di persidangan pada tanggal 17 Februari 2014, yang isi selengkapnya sebagaimana

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam Berita Acaras Persidangan dan dianggap termuat masuk dalam

putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa:-----

1. Poto copy OFF AND ACCEPTANCE tertanggal 24 Juni 2011 diberi tanda

P-1 ;-----

-

2. Poto copy Terjemahan P.1 Penawaran dan Penerimaan tanggal 24 Juni

2011 diberi tanda P- 2;-----

3. Poto copy Amendment 9 th Augustus 2011 diberi tanda P-3 ;-----

4. Poto copy Terjemahan P.3 Penawaran dan Penerimaan tanggal 24 Juni

2011 tertanggal 9 Agustus 2011 diberi tanda P-4 ;-----

5. Poto copy Receipt, 30 th june 2011 diberi tanda P- 5 ;-----

6. Poto copy Terjemahan P.5 tanda terima tertanggal 30 Juni 2011 diberi

tanda P-6 ;-----

7. Poto copy Brosur THE OCEAN VIEWS, May 12 2011 diberi tanda P-7 ;---

8. Poto copy Terjemahan Brosur THE OCEAN VIEWS, tertanggal 12 Mei

2011 diberi tanda P-8 ;-----

9. Poto copy Draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli diberi tanda P-9 ;-

10. Poto copy Koresponden I antara Penggugat dengan tergugat diberi

tanda P- 10 ;-----

11. Poto copy Terjemahan P.10 diberi tanda P- 11 ;-----

12. Poto copy Koresponden II diberi tanda P- 12 ;-----

13. Poto copy Terjemahan P-12 diberi tanda P- 13 ;-----

14. Poto copy Koresponden III diberi tanda P- 14 ;-----

15. Poto copy Terjemahan P-14 diberi tanda P- 15 ;-----

Hal.19dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto copy Koresponden IV diberi tanda P- 16 ;-----

17. Foto copy Terjemahan P-16 diberi tanda P- 17 ;-----

Selanjutnya surat-surat bukti P-1 s/d P-15 tersebut dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan P-16 dan P-17 copy dari copy, sehingga bukti yang sesuai dengan aslinya selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat selain bukti surat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi dalam perkara ini ;-----

**SUSI SARININGSIH** : dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi tahu Penggugat pernah membeli sebuah Villa dari Tergugat ;-
- Bahwa saksi pernah diajak ke kantor Bali1Stop yang terletak di Jalan Puri Gading No.1 Lingkungan Bhuana Gubug Jimbaran ;-----
- Bahwa saksi pernah diajak ke lokasi tanah yang mau dibeli tersebut ;-----
- Bahwa saksi tahu harga Villa yang mau dibeli tersebut seharga 2.000.000.000 ( dua ) milyar ;-----
- Bahwa saksi tahu luas bangunan  $\pm 1$  ara ;-----
- Bahwa saksi tahu batas-batasnya :-----  
Sebelah Utara : Parkir  
bomil ;-----  
Sebelah Timur : Jalan ;-----  
Sebelah Selatan :  
Villa ;-----  
Sebelah Barat : Jalan Area masuk Villa ;-----

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Villa tersebut sudah dibayar deposit sebesar 20,400 U\$ dan setelah dibayar deposit tersebut ternyata tidak ada bangunan sampai sekarang, dan fasilitas yang ditawarkan juga tidak sesuai dengan yang ditawarkan seperti fasilitas umum didalam lingkungan seperti : Manajemen di lokasi, Layanan Kamar 24 jam, Penjagaan 24 jam, Transportasi ke Bandara, Resepsi/Ruang Tunggu, Tempat Parkir didalam lokasi, Kolam renang umum panjangnya 25 M, Restorant, Bar, Spa, Salon Kecantikan, Ruang Senam Pos Keamanan, Internet Wireless 24 jam untuk seluruh resor ;-----
- Bahwa perjanjian jual beli belum ditandatangani ;-----
- Bahwa sudah pembayaran berikutnya juga tidak ada jaminan kapan dibangun Villa tersebut dan fasilitas yang tercantum dalam penawaran tersebut tidak sesuai, maka Penggugat mengundurkan diri untuk membeli Villa tersebut;-----
- Bahwa saksi tahu Penggugat membatalkan jual beli karena fasilitas tidak sesuai dengan fasilitas yang ditawarkan ;-----
- Bahwa saksi tahu tahapan pembayaran yaitu uang booking Deposit, pembayaran yang ke-II pada saat penanda tangan jual beli kemudian pembayaran tahap ke -III, oleh karena tergugat tidak mau mencantumkan fasilitas umum sesuai dengan penawaran, maka pembayaran yang ke-III belum dibayarkan ;-----

Hal.21 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukan saksi yang bertransaksi jadi apa keputusan Penggugat itu urusan dia, karena dia yang mengambil keputusan, dan yang saksi tahu pembayaran berikutnya untuk akta jual beli dari Penggugat sudah menyiapkan uang, tapi harus meyakinkan bahwa akan dibangun fasilitas umum sesuai dengan penawaran tersebut ;-----
- Bahwa saksi tahu pembayaran berikutnya adalah pembayaran yang ke  
— III;  
-----  
-
- Bahwa saksi tahu, pembayaran ke-III tidak dibayarkan karena tidak sesuai dengan yang dijanjikan, tapi Bali 1Stop tidak mau dan tidak ada kabar ;-----
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan surat perjanjian itu dan pernah saksi baca;  
-----
- Bahwa saksi tahu sebab pembatalan tersebut, karena tergugat tidak mau mencantumkan Fasilitas umum tersebut sesuai dengan penawarannya ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa: -----

1. - Foto copy Email tanggal 30 Mei 2011, beserta lampiran Prospectus Asli cetakan tanggal 12 Mei 2011 diberi tanda T-1a; -----  
- Foto copy THE OCEAN VIEWS terjemahan T-1a diberi tanda T-1b;----
2. Foto copy Credit Advice tanggal 6 Juni 2011 sebesar US\$5.000,-( pembayaran tanda jadi sebesar US\$ 5000 diberi tanda T- 2;-----

### 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

3. - Foto copy tanda bukti Terima uang dari Roland sebesar USD 15.400

pada tanggal 27 Juni 2011 melalui rekening Bank Mandiri diberi tanda

T-3a ;-----

- Foto copy Terjemahan T-3a diberi tanda T-3b ;-----

- Foto copy Print out rekening Bank Mandiri penerimaan sebesar USD  
15.400 diberi tanda T-3c ;-----

- Foto copy Tanda terima pembayaran cicilan tahap I sebesar 10% dari  
Roland diberi tanda T-3d ;-----

- Foto copy Terjemahan T-3d diberi tanda T-3d ;-----

4. Foto copy Offer and Acceptance tertanggal 24 Juni 2011 diberi tanda

T-4a;-----

---

- Foto copy Terjemahan T-4a diberi tanda T-4b ;-----

5. - Foto copy Amendement Offer and Acceptance, tanggal 09 Agustus 2011

diberi tanda T-5a ;-----

- Foto copy Terjemahan T-5a diberi tanda T-5b ;-----

6. - Foto copy Email tanggal 4 Agustus 2011 dari Roland yang berisi  
pembatasan pembelian dan permintaan deposit diberi tanda T-6a ;-----

- Foto copy Terjemahan T-6a diberi tanda T-6b ;-----

7. - Foto copy Email tanggal 4 Agustus 2011 dari Bali 1 Stop kepada Roland  
diberi tanda T-7a ;-----

- Foto copy Terjemahan T-7a diberi tanda T-7b ;-----

8. - Foto copy Email tanggal 24 Nopember 2011 tentang permintaan Draf  
Perjanjian Pengikatan jual Beli diberi tanda T-8a ;-----

- Foto copy Terjemahan T-8a diberi tanda T-8b ;-----

Hal.23dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

9. - Poto copy Email tanggal 24 Nopember 2011 tentang pengiriman Draf

Perjanjian Pengikatan jual Beli diberi tanda T-9a ;-----

- Poto copy terjemahan T-9a diberi tanda T-9b ;-----

10. Poto copy Draf Pengikatan Perjanjian Jual Beli diberi tanda T-10; -----

11. Poto copy Sertifikat No.9561 Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten badung atas nama Tjen Hardyanto Chandra seluas 1890 m2 diberi tanda T-11 ;-----

12. Poto copy Sertifikat No.10657 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung atas nama Tjen Hardyanto Chandra seluas 204 m2 diberi tanda T-12 ;-----

13. Poto copy Sertifikat No.10657 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung atas nama Yenni Vonni Yakobet Solu seluas 204 m2 diberi tanda T-13 ;-----

14. Poto copi Surat Keterangan dari Bank Lestari tertanggal 21 Maret 2014 diberi tanda T-14 ;-----

15. Poto copy Perjanjian Penawaran dan Penerimaan tanggal 9 Februari 2012 diberi tanda T-15 ;-----

16. Poto copy Email tanggal 2 Januari 2012 dan tanggal 26 Maret 2012 diberi tanda T-16a ;-----

17. Poto copy Somasi untuk pelunasan Cicilan Tahap II tanggal 19-2- 2013 diberi tanda T-17 ;-----

18. Foto-foto lokasi tanah mulai tanah tersebut masih lahan kosong sampai tanah itu dibangun beberapa villa di lokasi dan ada fasilitas jalan aspal paving, listrik serta air diberi tanda T-18 ;-----

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya surat-surat bukti T-2,T-T-3a,T-3b,T-4a,T-4b,T-5,T-5b

T-6b,T-7b, T-10, T-14,T-16 dan T-18 tersebut dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan T-1a, T-1b, T-3d, T-6a T-8a,T-9,T-9a, T-11T-12,T-13,T-15, T-16a, T-17 dan P-17 copy dari copy selanjutnya surat-surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas ;

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

**1. SAKSI YOHANES ADI WIYANTO.ST:** dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa pekerjaan saksi sebagai kontraktor ada beberapa proyek Villa yang saksi kerjakan dulu, tapi sekarang sudah tidak lagi ;-----
- Bahwa saksi bekerja di Bali1stop sejak bulan Juli 2011 ;-----
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah tersebut ;-----
- Bahwa saksi tahu tentang harga pembelian Villa tersebut dari brosurnya ;-----
- Bahwa saksi tahu pembayaran uang muka sekitar 20.000 U\$ ;-----
- Bahwa saksi tahu yang sudah dibayar 5000 U\$ selanjutnya saksi tidak tahu lagi ;-----
- Bahwa Villa tersebut sampai sekarang belum dibangun, karena dari Pihak Penggugat belum melunasi Dpnnya ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah tahu melakukan jual beli ;-----
- Bahwa Fasilitas umum seperti air, listrik sudah ada, tapi kalau dari gambar saksi pernah melihat ada fasilitas umum : Restoran, kolam renang, Spa, fitnes, salon, tidak ada, ;-----

Hal.25dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa fasilitas tersebut sampai saksi selesai bekerja belum dibangun karena membangun fasilitas tersebut kalau 80% dari total Villa sudah selesai dibangun ;-----
- Bahwa saksi tahu sistem pembayaran angsuran Villa itu sistemnya terima secara bertahap;-----
- Bahwa saksi pernah membaca surat perjanjian hanya sekilas saja;-----
- Bahwa saksi tahu ada sangsi tentang pembayaran, bila penghuni tidak membayar ada sangsinya bila tidak memenuhi batas waktunya ;-----
- Bahwa saksi tahu sekarang apa Villa tersebut belum dibangun karena Pengugat belum membayar uang Dp ;-----
- Bahwa saksi tahu dari Ibu Yenny ;-----
- Bahwa saksi tahu mengenai DP belum dibayar, saksi pernah menanyakan Tergugat dikatakan DP belum dibayar sehingga belum bisa dibangun dan saksi mendengar juga bahwa Pengugat belum melaksanakan kewajibannya;-----
- Bahwa saksi diberitahu oleh Tergugat bulan April 2014 mengenai kejadian tersebut ;-----
- Bahwa benar saksi yang mengerjakan ( surat bukti P-7 hal 3 diperlihatkan kepada saksi dipersidangan ) ; -----
- Bahwa fasilitas tersebut sampai sekarang belum dibangun oleh karena Pengugat belum membayar uang Dp ;-----

**2. SAKSI JENITA EFFENDY:** dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- bahwa saksi tahu sistim pembayaran atas pembelian Villa pada tahun 2011 adalah :USD 20.400 sebagai uang muka ( termasuk tanda jadi USD 5.000 ) ,

#### 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

USD 40.800 pada saat penanda tangan Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli , USD 61.200 pada saat kemajuan pekerjaan pembangunan mencapai 60% dan USD 20.400 pada saat kemajuan pekerjaan pembangunan mencapai 100%;-----

- Bahwa pembayaran 20 % belum bisa dibangun, setelah 30% dibayar lagi baru dibangun lagi Villa tersebut ;-----

- Bahwa sekarang Villa tersebut sudah dibangun ;----- Bahwa sejak saat melaksanakan perjanjian sampai dibangun Villa

tersebut ± 3 tahun ;-----

- Bahwa harga bangunan 350 U \$ ;-----

- Bahwa saksi tahu pembayarannya tidak lancar ;-----

- Bahwa saksi tahu fasilitas dibangun setelah 80 % dari brosur ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya baik pihak Penggugat maupun pihak

Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 21 Juli 2014 dan kemudian mohon putusan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini dan akan dipertimbangkan dalam mengambil putusan; -----

## PERTIMBANGAN HUKUM:

### DALAM KONPENSI:

Hal.27 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah

sebagaimana tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa karena tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sebelum majelis hakim mempertimbangkan dalam pokok perkara perlu terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tersebut ;-----

## **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: -----

1. Tidak disebutkannya obyek sengketa secara jelas ;-----
2. Gugatan prematur ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

## **Tentang tidak disebutkannya obyek sengketa secara jelas:**-----

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara seksama surat gugatan Penggugat dimana disebut obyek sengketa adalah sebuah villa yang akan dibeli Penggugat dari tergugat terdiri dari satu kamar plat No.1 dengan luas bangunan 110 M2 dengan luas tanah 200 M2 yang merupakan sebagian dari SHM No.950 luas 1890 M2 tertulis atas nama Then Hardyanto Chandra terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas menurut majelis Hakim obyek sengketa tersebut telah cukup jelas sehingga dapat dinyatakan eksepsi tersebut tidak cukup beralasan dan harus ditolak;-----

## **Tentang Gugatan Prematur :**-----

Menimbang, bahwa setelah membaca secara seksama eksepsi tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut telah menyinggung tentang

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

pokok perkara dan memerlukan pembuktian maka dengan demikian eksepsi tersebut pun harus dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak;-----

Menimbang, bahwa karena eksepsi tergugat telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara dalam gugatan Penggugat;-----

### **DALAM POKOK PERKARA ;**-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara ini kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain ;-----

Menimbang, bahwa pada intinya gugatan Penggugat adalah sebagai berikut;-----

Bahwa Penggugat telah membeli sebuah Villa dari Tergugat terdiri dari 1 (satu ) kamar Plot No. 1 dengan luas bangunan 110 M2 dan luas tanah 200 M2 yang merupakan sebagian dari SHM No.950 luas asal 1890 M2 tertulis atas nama Then Hardyanto Chandra terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;-----

Bahwa harga Villa (tanah dan bangunan tersebut seharga U\$ 204.000 (dua ratus empat ribu U\$ Dollar);-----

Bahwa setelah Penggugat membayar uang muka kepada tergugat sebesar U\$D 20.000 (dua puluh ribu U\$ Dollar) sampai gugatan ini diajukan Tergugat belum sama sekali ada mengerjakan Villa yang Penggugat beli dari Tergugat;-----

*Hal.29 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.*

#### **Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa, Tergugat juga berjanji akan membangun fasilitas umum di dalam lingkungan Resort tersebut berupa:-----

- Mangement di lokasi ;-----
- Layanan kamar 24 jam ;-----
- Penjagaan 24 jam ;-----
- Transfortasi ke bandara.;-----
- Resepsi/ruang tunggu;-----
- Tempat parkir di lokasi ;-----
- Kolam renang umum panjang 25 m;-----
- Restoran ;-----
- Bar;-----  
-----
- Spa;-----
- Salon kecantikan;-----
- Ruang senam;-----
- Pos keamanan;-----
- Interment wireles 24 jam untuk seluruh Resort;-----

Yang sampai saat ini juga belum ada dibangun sama sekali;-----

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, atas kelalaian Tergugat belum membangun / mengerjakan villa yang penggugat beli dari Tergugat maupun pasilitas umum yang dijanjikan seperti pada point 5 diatas; maka sudah sepatutnya Tergugat dinyatakan dalam keadaan wanprestasi (cidra janji);-----

Bahwa, atas kelalaian dan keterlambatan Tergugat membangun villa yang penggugat beli dari Tergugat maupun pasilitas umum yang dijanjikan Penggugat mengundurkan diri selaku pembeli Villa dari Tergugat;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil Penggugat dipersidangan telah disampaikan bukti-bukti P.1 sampai dengan bukti P.17 dan didukung pula keterangan saksi -----

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah lalai dan terlambat membangun villa yang penggugat beli dari Tergugat maupun pasilitas umum yang dijanjikan pada Penggugat dengan mengajukan bukti bantahan yaitu bukti T.1 sampai dengan bukti T-18 dan bukti bantahan tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi Yohanes Adi Wiyanto ST. dengan Jemila Effendy;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dari Penggugat bukti-bukti dari Tergugat terdapat fakta-fakta sebagai berikut:-----

Bahwa benar bukti P-1 offer and accephtance tertanggal 24-6-2011 tentang surat penawaran dan penerimaan yang memuat kesepakatan antara kedua belah pihak secara umum dan tahap-tahap pembayaran yang harus dilakukan oleh pembeli dan dibenarkan oleh Tergugat berdasarkan bukti T-4a dan T-4b;-----

Bahwa benar bukti P.6 dan P.7 adalah Brown The Ocean Views May 12 2011 dan villa yang dibeli oleh Penggugat yaitu Tergugat menawarkan the Ocean dan mengundang kehadiran Penggugat di Gedung Graha dan buku catalog

Hal.31 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

penjualan yang digunakan untuk pemasaran property dibenarkan oleh Tergugat

berdasarkan bukti T.1a dan T.1b;-----

Bahwa benar P.10 adalah koresponden I antara Penggugat dan Tergugat tentang pembayaran tanda jadi sebesar Rp. USD 5.000 dan dibenarkan Tergugat berdasarkan bukti T.2;-----

Bahwa benar berdasarkan bukti P-5, P-6 dan P-14 adalah koresponden Penggugat dan Tergugat tentang pembayaran cicilan tahap I dari Penggugat kepada Bali 1 ttpt tanggal 31 Juni 2011 sebesar USD 15.4000 + USD 5.000 jadi seluruhnya berjumlah USD 20.400 dan dibenarkan oleh Tergugat berdasarkan bukti T.3a, T.3b, T.3c, T.3d T.3e;-----

Bahwa benar berdasarkan bukti P-3 dan P-4 adalah amandemen 9 th Agustus 2010 tentang permohonan perpanjangan waktu untuk pembayaran cicilan tahap II dan dibenarkan tergugat berdasarkan bukti T.5a dan T.5b;-----

Bahwa benar Penggugat meminta draf perjanjian kesepakatan jual beli tertanggal 24 Nopember 2011, bukti P-9 dan Tergugat menjawab keinginan Penggugat dengan mengirimkan draf perjanjian kesepakatan jual beli dengan menambah item pembangunan fasilitas umum di dalam Resort tersebut bukti T-8a, T-8b, T-9a, T-9.b dan T-10; dan agar kepastian dari pembangunan fasilitas Villa tersebut diberi tenggang waktu 6 bulan bukti P-12 dan P-13 koresponden atas Penggugat dan Tergugat;-----

Bahwa benar P-16 dan P-17 adalah koresponden antara Penggugat dan Tergugat adalah untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli di notaries dan dalam koresponden Penggugat tanggal 31 Maret 2012 Penggugat

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

mempertanyakan bahwa apabila Penggugat membatalkan perjanjian maka deposit

Penggugat tidak akan dikembalikan;-----

Bahwa benar pembayaran untuk tahap kedua II setelah tanah diPecatu milik Penggugat terjual dibenarkan oleh bukti T.15, T.16a dan T.16b;-----

Bahwa benar sertifikat No.9561 Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung; atas nama Then Hardyanto Chandra seluas 204 m2 ini merupakan sertifikat tanah tempat villa yang akan dibeli oleh penggugat (Plot 1) yang sudah dipecah, bukti T.12;-----

Bahwa sertifikat No.106.57 Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung; atas nama Yenni Vonni Yakobet John seluas 204 m2 ini merupakan sertifikat tanah tempat villa yang akan dibeli oleh penggugat (Plat 1) yang sudah dibalik nama atas nama tergugat ( bukti T.13);-----

Bahwa benar sertifikat tanah yang akan dibangun villa masih dijamin di Bank Lestari sehingga sertifikat asli ada di Bank Lestari;-----

Bahwa benar perjanjian penawaran dan penerimaan tanggal 9 Februari 2012 tentang penjualan tanah milik Penggugat yang telah dijual oleh Tergugat namun dengan terjualnya tanah tersebut Penggugat tidak juga membayar cicilan tahap II sesuai dengan pasal 12 Offer and Acceptance antara tergugat dengan Penggugat, bukti T-15;-----

Bahwa benar tergugat menjual tanah milik Penggugat dan Penggugat menerima uang hasil penjualan tanah di Pecatu tersebut ternyata Penggugat tidak mau membayar cicilan tahap ke 2 sesuai dengan isi Offer and Acceptance pasal 12 bukti T-16a dan T-16b;-----

*Hal.33dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar tergugat setelah setahun diberikan waktu untuk menyelesaikan pelunasan cicilan tahap ke 2 lalu dikeluarkan somasi untuk menyelesaikan pelunasan cicilan tahap ke 2 menjual tanah milik Penggugat dan Penggugat menerima uang hasil penjualan tanaanggal 19-2-2013 (bukti T.17);-----

Bahwa benar foto-foto lokasi tanah mulai surat tanah tersebut masih kosong sampai telah dibangun beberapa villa dilokasi dan telah ada pasilitas umumberupa jalan aspal dan paving, listrik dan air (bukti T.18);-----

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat dari bukti-bukti dan keterangan saksi Penggugat tidak ada yang menguatkan atau membuktikan tergugat telah lalai dan terlambat untuk membangun villa dan fasilitas umum di lingkungan Resort tersebut;-----

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat tergugat telah berhasil membuktikan bukti bantahannya sebagai berikut:-----

Bahwa benar Penggugat tidak pernah membayar cicilan tahap ke 2 sebesar U\$D 40.800 pada saat penandatanganan surat perjanjian perikatan jual beli T.4a, T.4b

P.1 dan

P.2;-----

Bahwa benar berdasarkan email tertanggal 4 Agustus 2011 Penggugat memutuskan untuk membatalkan pembelian villa dengan meminta deposit (uang muka) secara sepihak bukti T.6a, dan T.6b ;-----

Bahwa benar berdasarkan email tertanggal 4 Agustus 2011 dari Bali 1 stop kepada Roland yang mana memberi tergugat kelonggaran waktu kepada Penggugat dan telah memberitahu bahwa bila pembelian dibatalkan maka uang muka tidak dapat dikembalikan T.7a, dan T.7b ;-----

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar telah dilakukan amandemen offer and acception tanggal

09-08-2011 perpanjangan waktu untuk pembayaran cicilan tahap ke II, bukti P.3,

T.5a, dan

T.5b;-----

Bahwa benar pihak tergugat sudah menjual tanah milik Penggugat yang di Pecatu dengan harapan penggugat membayar cicilan tahap ke 2 sesuai dengan isi surat penawaran dan penerimaan tanggal 24 Juni 2011 pasal 12 bukti T-15;-----

Bahwa benar berdasarkan e mail tertanggal 2 Januari 2012 dan tertanggal 26 Maret 2012 tentang ajakan dari Tergugat untuk melakukan PP Jb dengan penggugat setelah tanah Penggugat yang di Pecatu Terjual namun Penggugat tidak mau membayar cicilan tahap 2 (bukti T.16a, dan T.16b.) ;-----

Bahwa benar setelah setahun diberi waktu untuk menyelesaikan cicilan tahap II tergugat mengeluarkan pernyataan (somasi) tanggal 19-2-2013;-----

Bahwa benar dari bukti foto-foto lokasi tanah mulai saat tanah tersebut masih lahan kosong sampai telah dibangun beberapa villa dilokasi dan telah ada fasilitas umum berupa jalan aspal dan paving serta air sesuai dengan keterangan saksi tergugat dan bukti T-18;-----

Bahwa benar telah dilakukan armament offer and acception tanggal 09-08-2011 perpanjangan waktu untuk pembayaran cicilan tahap ke II, bukti P.3, T.5a, dan T.5b;-----

Bahwa benar Penggugat tidak pernah menyelesaikan terhadap kewajiban-kewajibannya maka pembeli akan kehilangan deposit dan penjual berhak menjual property pada pasar terbuka sesuai dengan pasal 11 Offer dan Acceptance tanggal

Hal.35 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24-6-2011 bukti P-1, P-2 T-4a dan T-4b;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dapat disimpulkan Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan tergugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya maka oleh karena itu gugatan penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;-----

## **DALAM REKONPENSİ** ;-----

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

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam bagian konsensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan Rekonsensi ini, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain ;-----

Menimbang, bahwa pada intinya gugatan Penggugat rekonsensi adalah sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa Penggugat konsensi / Tergugat Rekonsensi telah melakukan ingkar janji dan melakukan perbuatan merugikan Penggugat konsensi / Tergugat Rekonsensi dengan tidak membayar cicilan sesuai dengan tenggang waktu yang telah disepakati dan Penggugat konsensi / Tergugat Rekonsensi telah membatalkan secara sepihak kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat Rekonsensi / Tergugat konsensi dengan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konsensi;-----

Bahwa dengan tidak dapat memenuhi salah satu dari kewajiban-kewajiban yang timbul sebagai akibat dari kesepakatan ini sampai akhirnya Penggugat konsensi / Tergugat Rekonsensi mengajukan pembatalan pembangunan villa tersebut telah menimbulkan kerugian besar kepada tergugat konsensi/Penggugat rekonsensi

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

maka akibat pembatalan tersebut sudah seharusnya pembayaran uang muka yang dilakukan Penggugat konpensasi / Tergugat Rekonpensasi menjadi hak dari tergugat konpensasi/Penggugat rekonpensasi ;-----

Bahwa dengan adanya perkara ini segala pikiran dan waktu tergugat konpensasi/ Penggugat rekonpensasi yang seharusnya dapat digunakan untuk berbisnis menjadi terhalang untuk itu tergugat konpensasi/Penggugat rekonpensasi menuntut kerugian inmateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Penggugat konpensasi / Tergugat Rekonpensasi hal ini juga berdampak negative bagi tergugat konpensasi/Penggugat rekonpensasi selaku pebisnis yang selalu mengandalkan nama baik yang selama. Ini sudah dikenal oleh beberapa rekan bisnis tergugat konpensasi/Penggugat rekonpensasi;-----

Bahwa, oleh karena gugatan balasan/rekonpensasi dari Penggugat konpensasi / Tergugat Rekonpensasi didasarkan bukti-bukti yang sah yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh tergugat rekonpensasi/Penggugat konpensasi sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari tergugat rekonpensasi/ Penggugat konpensasi;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Penggugat Rekonpensasi berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dalam konpensasi yang diambil alih menjadi pertimbangan dalam gugatan Rekonpensasi tersebut ;-----

-

Hal.37 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat rekonsensi / Tergugat

konspensi untuk menyatakan tergugat rekonsensi/Penggugat konspensi telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi oleh karena telah terbukti dan beralasan hukum dapat dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa tentang surat penawaran dan permintaan antara Penggugat rekonsensi / Tergugat konspensi dengan tergugat rekonsensi/Penggugat konspensi yang dibuat dan ditandatangani tanggal 24 Juni 2011 tetap sah dan masih berlaku cukup beralasan hukum dapat dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa tentang tuntutan ganti rugi inmateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Penggugat konspensi / Tergugat Rekonsensi oleh karena kabur dan tidak beralasan harus ditolak;-----

Menimbang, bahwa tentang tuntutan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantah; banding atau kasasi dari tergugat rekonsensi/Penggugat konspensi oleh karena tidak beralasan harus ditolak;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat rekonsensi / Tergugat konspensi dapat dikabulkan untuk sebagian;-----

## **DALAM KONSPENSI DAN REKONSPENSI;**-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konspensi ditolak untuk seluruhnya maka Penggugat konspensi / Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Mengingat dan memperhatikan peraturan-peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan;-----

### 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

## MENGADILI :

DALAM KONPENSI :-----

DALAM EKSEPSI :-----

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----

DALAM

POKOK

PERKARA :-----

Menolak gugatan Penggugat konpensi untuk seluruhnya ;-----

DALAM REKONPENSI :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk sebagian ;-----
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);-----
3. Menyatakan surat penawaran dan penerimaan antara Penggugat Rekonsensi / Tergugat konpensi dengan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi yang dibuat dan ditandatangani tanggal 24 Juni 2011 tetap sah dan masih berlaku;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :-----

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 436.000,-  
( Empat ratus tiga puluh enam );-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari **Senin, tanggal 11 Agustus 2014** oleh kami **PARULIAN SARAGIH, SH.MH.** sebagai Hakim Ketua dengan **M. DJAELANI, SH.** dan **ACHMAD PETEN SILI, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan Putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin, tanggal 1 September 2014** oleh Hakim Ketua tersebut dengan

Hal.39dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **NI NYOMAN**

**RUASTI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar dan

dihadiri oleh Kuasa Penggugat dalam konpensasi / Tergugat dalam rekonsensi, dan

Tergugat dalam konpensasi / Penggugat dalam rekonsensi;-----

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

1. **M. DJAELANI, SH**

**PARULIAN SARAGIH. SH.MH**

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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran..... Rp. 50.000,-

2. Biaya Proses..... Rp. 30.000,-

2. Biaya panggilan ..... Rp 345.000,-

3. Biaya Redaksi ..... Rp. 5.000,-

4. Biaya meterai .....Rp. 6.000,-

Jumlah .....Rp. 436.000,-

( Empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

## Disclaimer

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



Hal.41 dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.

**Disclaimer**

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



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

**Disclaimer**

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



*Hal.43dari 34 Putusan Perdata Nomor 690/Pdt.G/2013/PN.Dps.*

**Disclaimer**

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