



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 163/Pdt.G/2023/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NI KADEK ERANITI, NIK 5103056603800002, Tempat/tgl lahir di Gitgit, tanggal 26 Maret 1980, Alamat Jalan Kahuripan Bakung Sari Ungasan, Kelurahan/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali. Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Agus Yulianto, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor dan berdomisili hukum di Kantor AGUS YULIANTO, S.H. & PARTNER yang berkedudukan di Jl. Balowerti Gg 1 Perkantoran Ruko Balowerti, Kota Kediri, Jawa Timur, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK/01/LBHGSI/17/II/2023, tertanggal 17 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Reg No. 975/Daf/2023 tanggal 15 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M e l a w a n :

I. ANDIK MARTA SETIOWADI, NIK 3173070104690011, Tempat, tgl lahir Bondowoso, 01 April 1969, Alamat Jalan Sadewa Nomer 11 A, BR Kauh, Kelurahan Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Dr. Nanang Solihin, SH, MH. Advokat dari Kantor Hukum Nanang Solihin, SH & Rekan, beralamat di Jl. Edang Suwanda No.3, Cimuncang Atas, KP. Pasir Honje Rt 01. Rw 14, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar Reg No. 804Daf/2023 tanggal 1 Maret 12023,
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

- II. **HARI WICAHYONO**, NIK 3571022801810005, Tempat, tgl lahir Kediri, 28 Januari 1981, Alamat Regency Pesona Puncak Permai Blok D15, Sukorame, Mojoroto, Kota Kediri, selanjutnya disebut sebagai **TURUT 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 9 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Februari 2023 dan tercatat dalam Register Nomor 163/Pdt.G/2022/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekira bulan November 2018, Turut Tergugat membawa dan memperkenalkan Tergugat Kepada Penggugat.
2. Bahwa berdasarkan apa yang disampaikan Turut Tergugat, Tergugat adalah Investor yang berminat membeli Aset Penggugat berupa Hotel atau Villa Royal Pool Villa Club dan Ocean Blue Pool Villa yang berdiri diatas 3 (tiga) bidang sertifikat sebagai berikut :
 - Sertifikat Hak Milik No. 844/Kelurahan Benoa, Luas: 44000 m2 (empat puluh empat ribu meter persegi) gambar situasi tanggal 9 Desember 1989, Nomor: 10443/1989, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 07816, atas nama KADEK ERANITI;
 - Sertifikat Hak Milik No. 697/Kelurahan Benoa Luas 43250 m2, gambar situasi tanggal 28 Februari Nomor: 1839/1989 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05052, atas nama KADEK ERANITI;
 - Sertifikat Hak Milik No. 10179/Desa Benoa Luas 19.850 m2, surat ukur tanggal 21 September 2007 nomor: 6340/Benoa/2007, dengan Nomor

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

Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.03.09.04.07135, atas nama KADEK ERANITI;

Yang ketiganya terletak di Jl. Raya Kampial, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung – Bali;

3. Bahwa setelah melalui proses pembicaraan dan negosiasi antara Penggugat dan Tergugat dengan mediator Turut Tergugat maka disepakatilah untuk membuat perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa menjual di Notaris;
4. Bahwa apa yang menjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat disaksikan oleh Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat tahu dengan benar apa yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat, baik yang ada diperjanjian Notariil ataupun perjanjian dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat;
5. Bahwa sebagai Mediator Turut Tergugat akan menerima fee penjualan dari Penggugat sebagai Penjual dan juga Tergugat Pembeli;
6. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2018, akhirnya Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menanda-tangani AKTA PERJANJIAN/ IKATAN JUAL BELI No. 14 dan AKTA KUASA MENJUAL No. 15 dihadapan Notaris Njoman Sutjining, SH.
7. Bahwa, dalam Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli No. 14 tersebut, Penggugat berkedudukan sebagai Pihak Kesatu yaitu Pihak Penjual sedangkan Tergugat berkedudukan sebagai Pihak Kedua /Pembeli untuk Jual Beli aset Penggugat berupa Hotel/ Villa Royal Pool Villa Club atau dikenal juga dengan Ocean Blue Pool Villa Club yang berdiri diatas 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik sebagai berikut:
 - Sertifikat Hak Milik No. 844/Kelurahan Benoa Luas 44000 m2 (empat puluh empat ribu meter persegi) gambar situasi tanggal 9 Desember 1989, Nomor: 10443/1989, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 07816, atas nama KADEK ERANITI;
 - Sertifikat Hak Milik No. 697/Kelurahan Benoa Luas 43250 m2, gambar situasi tanggal 28 Februari Nomor: 1839/1989 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05052, atas nama KADEK ERANITI;
 - Sertifikat Hak Milik No. 10179/Desa Benoa Luas 19.850 m2, surat ukur tanggal 21 September 2007 nomor: 6340/Benoa/2007, dengan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.03.09.04.07135, atas nama KADEK ERANITI;

Yang ketiganya terletak di Jl. Raya Kampial, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung – Bali;

8. Bahwa selain dibuat Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 14 tersebut, juga dibuat Akta Kuasa Menjual No.15 tertanggal 10 Desember 2018, Akta Kuasa Menjual No. 15 tertanggal 10 Desember 2018 tersebut, tidaklah dapat dipisahkan dari Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018;

9. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 10 Desember 2018, yaitu:

- Pasal 1, menyatakan bahwa: Jual Beli tanah dan bangunan tersebut di atas akan dilakukan dan diterima tanpa menyebutkan harga dalam perjanjian ini karena Pihak Kedua (Tergugat) akan melunasi seluruh hutang Pihak Kesatu (Penggugat) yang ada pada *National Agricultural Cooperative Federation (NACF)*, baik hutang pokok, bunga dan/atau denda serta Pihak Kedua (Tergugat) akan bertanggung jawab untuk membayar kewajiban – kewajiban Pihak Kesatu (Penggugat) atas seluruh hutang pajak dan denda atas objek yang dijual. Dan seterusnya.
- Pasal 2, Para Pihak menyatakan terhitung sejak penandatanganan akta ini pihak kesatu (Penggugat) dibebaskan oleh pihak kedua (Tergugat) dari kewajiban untuk membayar pajak – pajak yang tertunggak dan denda – denda yang berkaitan dengan obyek yang dijual tersebut di atas serta dibebaskan dari ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam pasal 1 tersebut di atas.

Semua akibat hukum yang timbul yang berkaitan dengan obyek tersebut diatas terhitung sejak penandatanganan akta ini menjadi tanggung jawab dan harus diselesaikan oleh pihak kedua (Tergugat).

10. Bahwa setelah dibuatkan akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018, Tergugat mulai mengoperasikan Hotel/ Villa Royal Pool Villa Club yang berdiri di atas tanah yang menjadi objek jual beli, sehingga semua tanggungjawab operational dan pajak Villa menjadi tanggung jawab Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Njoman Sutjining, S.H.

11. Bahwa dari sejak dibuat dan ditandatangani Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018, sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat tidak pernah menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2, Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018 meliputi :

- a. Bahwa Tergugat tidak melunasi seluruh hutang Penggugat yang ada pada *National Agricultural Cooperative Federation (NACF)*, baik hutang pokok, bunga dan/atau denda;
- b. Bahwa setelah mengoperasikan Hotel/Villa Royal Pool Vila Club mulai bulan Desember 2018 sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat tidak membayar pajak PB 1 dan pajak Air Tanah, dengan jumlah yang harus dibayar ke Pemerintah Kabupaten Badung, sebesar Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan karena pajak tersebut tidak dibayar maka Pemerintah Kabupaten Badung memberikan peringatan tertulis akan melakukan sita terhadap Hotel / Villa Royal Pool Villa Club;

12. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2019 Penggugat telah mengirim Surat Teguran Hukum (*somasi yang Pertama*) kepada Tergugat yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan isi dari Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018, serta Penggugat telah minta agar Tergugat melaksanakan isi dari Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018 tersebut, akan tetapi sama sekali tidak ada tanggapan dari Tergugat.

13. Bahwa pada tanggal 03 Juli 2019 Penggugat telah mengirim Surat Teguran Hukum (*somasi yang Kedua*) kepada Tergugat yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan isi dari Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018, serta Penggugat telah minta agar Tergugat melaksanakan isi dari Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018 tersebut dan lagi – lagi Tergugat tidak menanggapi isi surat somasi Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2019 Penggugat telah mengirim Surat Teguran Hukum (*somasi yang Ketiga*) kepada Tergugat yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan isi dari Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018, serta Penggugat telah minta agar Tergugat melaksanakan isi dari Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018 tersebut dan lagi – lagi Tergugat tidak menanggapi isi surat somasi Penggugat, sampai dengan surat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar Tergugat belum memenuhi isi Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018 tersebut.
15. Bahwa karena Tergugat telah ingkar janji /Wanprestasi, tidak mempunyai itikad baik serta tidak melaksanakan Pasal 1 dan Pasal 2 akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat dan ditanda-tangani Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Njoman Sutjining, SH., sudah barang tentu membawa kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 704 K/SIP/1972 tanggal 21 Mei 1973 : *“apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, perjanjian jual beli atas permohonan pihak yang dirugikan harus dinyatakan batal/dibatalkan “*, dengan dasar hukum diatas maka sudah sepatutnya menurut hukum Penggugat mohon kepada yang mulia ketua Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 dan Akta Kuasa Menjual No. 15 masing – masing tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Njoman Sutjining, SH.
16. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap AKTA PERJANJIAN/ IKATAN JUAL BELI No.14 dan AKTA KUASA MENJUAL No. 15 masing - masing tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat dan ditanda-tangani Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Njoman Sutjining, SH., maka menjadi wajar dan beralasan hukum kiranya bilamana Tergugat dihukum untuk membayar Kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp. 250.000.000-, (dua ratus lima puluh juta rupiah), yaitu terdiri dari :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membayar pajak PB 1 dan pajak Air Tanah, dengan jumlah yang harusnya dibayar ke Pemerintah Kabupaten Badung, sebesar Rp.250.000.000,-. (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil dimana Penggugat merasa telah dipermainkan/ dilecehkan/ direndahkan harkat dan martabatnya, tersitanya waktu, tenaga dan beban pikiran akibat persoalan *aquo* yang belum dapat diselesaikan, kehilangan kesenangan hidup, serta membayar kerugian atas pencegahan dan pelarangan berpergian keluar negeri Penggugat oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia sehingga Penggugat dan suami Penggugat tidak bisa pergi berobat keluar negeri, hal ini tentu tidak dapat diukur dan diperinci dengan sejumlah uang namun supaya gugatan ini tidak illusioner maka Penggugat menetapkan suatu kewajaran dan dipastikan tidak kurang dari Rp30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah);
17. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat menjadi ilusi belaka, karena Tergugat tidak mau secara sukarela dan segera melaksanakan isi putusan perkara *aquo*, maka demi terjaminnya semua tuntutan, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:
- Sertifikat Hak Milik No. 844/Kelurahan Benoa Luas 44000 m2 (empat puluh empat ribu meter persegi) gambar situasi tanggal 9 Desember 1989, Nomor: 10443/1989, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 07816, atas nama KADEK ERANITI;
 - Sertifikat Hak Milik No. 697/Kelurahan Benoa Luas 43250 m2, gambar situasi tanggal 28 Februari Nomor: 1839/1989 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05052, atas nama KADEK ERANITI;
 - Sertifikat Hak Milik No. 10179/Desa Benoa Luas 19850 m2, surat ukur tanggal 21 September 2007 nomor: 6340/Benoa/2007, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.03.09.04.07135, atas nama KADEK ERANITI;
- Yang ketiganya terletak di Jl. Raya Kampial, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung – Bali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat dan untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat dikemudian hari, sehingga gugatan ini tidak hampa (*ilusioner*) serta untuk memberikan kepastian hukum (*rechtszekerheid*) atas objek perkara ini apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka sangat beralasan hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya untuk melaksanakan putusan ini setelah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan atas bukti – bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 180 (1) HIR, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi yang diajukan oleh Tergugat dan atau oleh Pihak Lainnya.

Bahwa berdasarkan alasan – alasan yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar berkenan memberikan putusan (*uitspraak van de rechtbank*) yang pada pokoknya amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:
 - Sertifikat Hak Milik No. 844/Kelurahan Benoa Luas 44000 m2 (empat puluh empat ribu meter persegi) gambar situasi tanggal 9 Desember 1989, Nomor: 10443/1989, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 07816, atas nama KADEK ERANITI;
 - Sertifikat Hak Milik No. 697/Kelurahan Benoa Luas 43250 m2, gambar situasi tanggal 28 Februari Nomor: 1839/1989 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05052, atas nama KADEK ERANITI;

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

- Sertifikat Hak Milik No. 10179/Desa Benoa Luas 19850 m², surat ukur tanggal 21 September 2007 nomor: 6340/Benoa/2007, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.03.09.04.07135, atas nama KADEK ERANITI;

Yang ketiganya terletak di Jl. Raya Kampial, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung – Bali;

4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat tidak melaksanakan Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat dan ditanda-tangani Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Njoman Sutjining, SH, merupakan Perbuatan Wanprestasi;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak berharga:
 - a. Akta Perjanjian /Ikatan Jual Beli No. 14, tanggal 10 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Njoman Sutjining, SH.
 - b. Akta Kuasa Menjual No. 15, tanggal 10 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Njoman Sutjining, SH.
1. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil yang telah diderita oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), yaitu terdiri dari:
 - Membayar pajak PB 1 dan pajak Air Tanah, dengan jumlah yang harusnya dibayar ke Pemerintah Kabupaten Badung, sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil dimana Penggugat merasa telah dipermainkan/ dilecehkan/ direndahkan harkat dan martabatnya, tersitanya waktu, tenaga dan beban pikiran akibat persoalan *aquo* yang belum dapat diselesaikan, kehilangan kesenangan hidup, serta membayar kerugian atas pencegahan dan pelarangan berpergian keluar negeri Penggugat oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia sehingga Penggugat dan suami Penggugat tidak bisa pergi berobat keluar negeri, hal ini tentu tidak dapat diukur dan diperinci dengan sejumlah uang namun supaya gugatan ini tidak illusioner

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

maka Penggugat menetapkan suatu kewajaran dan dipastikan tidak kurang dari Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah).

7. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum biasa lanjutan dan upaya hukum luar biasa dikemudian hari;
8. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya untuk melaksanakan putusan ini setelah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat masing-masing datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Putu Agus Adi Antara, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 April;2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI.

A. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing untuk Mengajukan Gugatan:

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk mengajukan Gugatan, karena ketiga objek tanah dan bangunan yang diperjanjikan tersebut sejak 12-02-2008 dalam satus jaminan dengan hak tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan atas nama kreditur National Agricultural Cooperative Federation, yang selama 10 tahun, baik Penggugat, maupun Tuan Han Jung Kuk, suaminya tidak membayar sama sekali dan tidak sanggup lagi untuk menyelesaikan kewajibannya kepada kreditur tersebut, oleh karena itu kemudian ketiga objek tanah yang masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam status jaminan tersebut dialihkan seluruh kewajiban hutangnya berikut hutang lain atas objek tanah tersebut oleh Penggugat dan Suaminya kepada Tergugat dengan menerima uang dari Tergugat sebesar Rp 1.000.000.000. (satu milyar rupiah), dan untuk melindungi serta memberikan jaminan kepada Tergugat, maka dibuatlah Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor: 14, Akta Kuasa Nomor 15, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor:16, semuanya tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, sehingga terhadap ketiga objek tanah yang dilepaskan dan diperjanjikan tersebut sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Penggugat, sedangkan mengenai prestasi atau kewajiban Tergugat kepada Penggugatfaktanya sudah dilaksanakan oleh Tergugat dengan membayar uang sebesar Rp 1 Milyar kepada Penggugat, bukan terletak pada adanya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli dst.,oleh karena itu dapat dibuktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas atau legal stading lagi untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo;

Bahwa soal Tergugat membayar atau belum membayar kewajiban hutang dan segala sesuatunya kepada kreditur tersebut maupun hutang pajak atau restribusi kepada Pemerintah Kabupaten Badung, walaupun bisa saja hutangnya dapat melebihi harga pasaran dari ketiga objek tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan resiko atau beban dan kerugian bagi Tergugat sendiri, bukan merupakan beban dan kerugian bagi Penggugat atau suaminya, sebab Penggugat dan suaminya sudah memperoleh dan mengambil keuntungan yang besar serta manfaat yang banyak dari fasilitas kredit dari kreditur tersebut, yang selama 10 tahun tanpa mencicil hutang atau kewajibannya sama sekali kepada kreditur, terlebih juga Penggugat mendapat keuntungan dari pelepasan kewajiban hutangnya kepada Tergugat sebesar Rp 1 Milyar dan keuntungan lain dari menyewakan ketiga objek tanah kepada pihak lain padahal hak dan tanggung jawabnya terhadap objek tanah dan segala akibat hukumnya sudah dilepaskan kepada Tergugat;

Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat kepada Tergugat untuk membatalkan perjanjian dan menuntut ganti rugi, dapat diartikan bahwa Penggugat justru telah mempunyai *mind trials* itikad tidak baik untuk mengambil keuntungan sebanyak banyaknya, baik dari hasil fasilitas kredit dari kreditur yang bersangkutan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun dari Tergugat, bahkan ketiga objek tanah pun disewakan lagi untuk mengambil keuntungan bagi Penggugat, oleh karena itu Penggugat tidak perlu dilindungi oleh hukum, sebab pada dasarnya setiap pihak yang merasa mempunyai hak, menuntut, melawan atau membantah, dan ingin mempertahankan atau mengambil haknya itu adalah harus pihak yang mempunyai alasan hukum dalam kewenangannya selaku pihak, dalam hal ini selaku Penggugat, (harus memiliki *legitima persona standi in judicio*), bukan dengan suatu keinginan tertentu yang sebebas-bebasnya dari Penggugat, hal ini sebagai penentu bahwa seseorang atau pihak mempunyai kapasitas yang memenuhi syarat (legal standing) untuk mengajukan gugatan, sesuai Yurisprudensi No.294K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 bahwa "gugatan harus diajukan oleh orang/pihak yang mempunyai kepentingan hukum", maka oleh karena itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Prematur:

Bahwa gugatan Penggugat dengan titel gugatan wanprestasi yang diajukan ke Pengadilan adalah prematur, karena di dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor: 14, Akta Kuasa Nomor 15, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor:16 semuanya tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, menyangkut prestasi atau kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Tergugat tidak mempunyai batas waktu, baik mengenai batas waktu berakhirnya perjanjian perjanjian tersebut, maupun batas waktu berakhirnya kewajiban untuk melunasi pembayaran hutang kepada pihak ketiga, karena suatu perbuatan dapat dikatakan ingkar janji/wanprestasi, jika pada batas waktu berakhirnya perjanjian salah satu pihak telah tidak melaksanakan kewajiban prestasinya, oleh karena itu gugatan Penggugat prematur untuk diajukan ke Pengadilan;

C. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak atau gugatan mengandung error in persona, karena tidak menarik **Tuan Han Jung Kuk** suami Penggugat sebagai pihak, baik sebagai Penggugat, Tergugat, maupun Turut Tergugat, karena **Tuan Han Jung Kuk** suami Penggugat sebagai pihak dalam perjanjian yang turut menyetujui dan menandatangani Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor:14, Akta Kuasa Nomor 15,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor:16 semuanya tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, dan berbeda dalam hal menuntut hak atas harta bersama yang dikuasai pihak ketiga (diluar bingkai Perjanjian), maka dalam menuntut haknya itu dapat dilakukan oleh salah satu pihak yaitu istri atau suaminya;

Bahwa berdasarkan pasal 1340 KUH-Perdata perjanjian hanya mengikat kepada kedua belah pihak (para pihak) yang membuatnya yaitu Penggugat, **Tuan Han Jung Kuk** suami dari Penggugat, dan Tergugat sendiri serta **tidak mengikat kepada Turut Tergugat Hari Wicahyono**, oleh karenanya Turut Tergugat dalam gugatan aquo harus dikesampingkan, begitu pula hak hakdari Turut Tergugat, baik dalam mengajukan jawabannya, duplik, kesimpulan, maupun pembuktiannya harus dikesampingkan pula, dan jika Penggugat beralasan bahwa ditariknya Turut Tergugat Hari Wicahyono sebagai pihak dalam gugatannya dimaksudkan untuk turut dapat memperjelas dan membuat terang suatu perkara, namun mengapa tidak menarik Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung yang membuat Akta Akta Perjanjian tersebut, dan Nyonya Ni Negah Budiarty Utami serta Nyonya Luh Eka Suandeni yang menjadi saksi dan menandatangani dalam Akta Akta Perjanjian itu, serta tidak menarik penyewa atas lahan tanah dan bangunan objek terperkara sebagai para pihak ke dalam gugatan, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No.938 K/Sip/1971 jo No.1125 K/Pdt/1984 jo 2725 K/Pdt/1993 gugatan Penggugat yang kekurangan pihak seperti itu harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

D. Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscuri Libelli)

Bahwa pada pokoknya seluruh Gugatan Penggugat, baik dalam posita, maupun petitum gugatannya adalah kabur dan tidak jelas dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas sebab gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan titel gugatan Wanprestasi, harus memenuhi syarat, baik dalam posita, maupun petitum gugatan berdasarkan adanya ketentuan pasal 1267 KUH-Perdata yaitu terhadap adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat, Penggugat seharusnya dalam mengajukan gugatan, baik di dalam posita, maupun di dalam petitumnya harus disertakan dengan dua tuntutan secara alternatif sekaligus kepada Tergugat yaitu: 1). tuntutan untuk memenuhi perjanjian sebagaimana adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta perjanjian tersebut, **dan atau** 2) Penggugat dapat menuntut untuk membatalkan Perjanjian dengan disertai penggantian biaya kerugian dan bunga, selain itu berdasarkan pasal 1265 KUH-Perdata bahwa apabila perikatan atau akta perjanjian itu batal, maka hal itu harus dikembalikan dalam keadaan semula seolah olah tidak pernah ada perikatan (Perjanjian) yaitu Tergugat harus mengembalikan atau menyerahkan objek atau benda yang diperjanjikannya itu dalam keadaan semula kepada Penggugat dan begitu pula sebaliknya Penggugat harus menyerahkan objek atau benda yang diperjanjikannya itu kepada Tergugat, baik dalam penguasaan Tergugat atau Penggugat ataupun penguasaan pihak lain;

Bahwa syarat adanya ketentuan berdasarkan pasal 1265 KUH-Perdata ini harus dilakukan dalam konstruksi posita gugatan adalah untuk memenuhi asas keadilan dan keseimbangan didalam hukum perjanjian, sedangkan Penggugat dalam uraian posita gugatannya maupun petitumnya hanya menuntut kerugian dan pembatalan akta perjanjian saja, dan tidak menuntut Tergugat untuk memberikan kesempatan dalam melaksanakan isi perjanjian tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikategorikan tidak memenuhi syarat dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya menjadi suatu gugatan yang kabur dan tidak jelas;

Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur sebab dalam titel gugatannya merupakan Gugatan Wanprestasi, sedangkan prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat adalah prestasi terhadap pihak ketiga yaitu hutang kepada kreditur dan hutang pajak serta restribusi kepada Pemerintah Kabupaten Badung, jika hutang hutang itu tidak terbayar justru dapat merugikan Tergugat yang telah membayar uang sebesar Rp 1 Milyar kepada Penggugat bukan merugikan Penggugat, karena beban hutang dan segala akibat hukumnya sebagaimana isi Akta Perjanjian dan diakui pula dalam dalil posita gugatan Penggugat, telah dialihkan oleh Penggugat menjadi tanggung jawab Tergugat, bukan lagi menjadi tanggung jawab Penggugat dan tidak menyebabkan kerugian bagi Penggugat bahkan Penggugat dan suaminya telah mendapatkan fasilitas kredit dari kredidur yang selama 10 tahun tidak membayar hutangnya sama sekali, kemudian juga menyewakan ketiga objek tanah yang telah dijaminakan itu dengan memperoleh keuntungan, terlebih dalam gugatan ini Penggugat juga meminta lagi kerugian kepada Tergugat, oleh karena itu gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi kabur, dan tidak jelas serta tidak masuk akal, suatu contoh seperti over kredit sepeda motor dari Si A ke Si B dan Si A diberi sejumlah uang oleh Si B untuk itu Si A menyerahkan stnk beserta sepeda motornya ke Si B, tapi kemudian cicilannya tidak dibayar oleh Si B ke Bank yang bersangkutan, selanjutnya karena Si A mengetahui cicilannya itu oleh Si B tidak dibayarkan ke Bank, maka Si A menuntut untuk meminta lagi stnk dan sepeda motornya disertai meminta ganti rugi, baik materiil maupun immateriil kepada Si B, dengan alasan Si B tidak membayar kreditnya ke bank yang bersangkutan dan tidak membayar pajak stnk berikut denda serta tidak merawat sepeda motornya dengan baik;

Bahwa gugatan Penggugat juga menjadi kabur karena mengikutsertakan Turut Tergugat **Hari Wicahyono** sebagai Pihak padahal Turut Tergugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, karena sesuai pasal 1340 KUH-Perdata, perjanjian itu hanya mengikat kepada kedua pihak (Para Pihak) yang membuatnya, sedangkan Turut Tergugat bukan sebagai Pihak dalam Perjanjian tersebut, akan tetapi jika menarik Turut Tergugat sebagai pihak dimaksudkan untuk turut memperjelas dan membuat terang suatu perkara, tapi mengapa tidak menarik Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung yang membuat Akta Akta Perjanjian tersebut, dan Nyonya Ni Nengah Budiathy Utami serta Nyonya Luh Eka Suandeni yang menjadi saksi dan menandatangani dalam Akta Akta Perjanjian itu, serta penyewa dilahan ketiga objek tanah dan bangunan tersebut sebagai para pihak dalam gugatan, dengan demikian justru dengan ditariknya Turut Tergugat Hari Wicahyono sebagai Pihak telah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

Bahwa gugatan Penggugat pada point 1 sampai point 5 yang berhubungan dengan Turut Tergugat adalah kabur dan tidak jelas oleh karena tidak ada hubungannya dengan titel gugatan wanpretasi, maupun dengan substansi Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor: 14, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor:16 semuanya tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, karena gugatan mengenai wanpretasi hanya menjelaskan dan menguraikan prestasi yang diingkari oleh salah satu pihak dalam bingkai perjanjian;

Bahwa gugatan Penggugat pada point 4 yang pada pokoknya disebutkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adanya perjanjian Notrariil ataupun perjanjian dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat, tetapi tidak disebutkan adanya perjanjian dibawah tangan dimaksud secara jelas yaitu tertanggal berapa dan mengenai hal apa, oleh karena itu menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas;

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena dalam posita gugatan tidak menyebutkan status ketiga Sertifikat tanah pada saat dibuatnya akta perjanjian adalah dalam status adanya hak tanggungan kreditur National Agricultural Cooperative Federation, karena dalam posita gugatan seolah olah terhadap ketiga Sertifikat tersebut masih dalam status hak milik Penggugat dan tidak dalam status adanya hak tanggungan atau Sertifikat Hak Tanggungan pihak kreditur;

Bahwa oleh karena itu berdasarkan uraian dalam eksepsi Tergugat tersebut di atas, baik dalam postida maupun petitum yang yang tidak jelas, maka sesuai Yurisprudensi MA RI No.28 K/Sip/1973 tanggal 15-11-1975 Gugatan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat pada point 1 s/d 19 dan juga seluruh petitumnya, terkecuali secara tegas diakui oleh Tergugat tentang kebenarannya;
2. Bahwa mohon terhadap seluruh jawaban Tergugat pada bagian Eksepsi tersebut di atas seluruhnya dimasukan dan dianggap serta dipergunakan kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada jawaban dalam pokok perkara ini. Dan Tergugat dalam jawabannya ini tidak akan menjawab point-perpoint, akan tetapi menjawab secara keseluruhan;
3. Bahwa posita Gugatan Penggugat pada point 1 s/d point 10 pada umumnya adalah benar, akan tetapi apa yang diuraikan dalam point 3 kurang lengkap sebab selain membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual sebagaimana uraian dalam posita gugatan Penggugat, juga telah dibuat Akta Kuasa Umum Nomor 15, tertanggal 10 Desember 2018 yang juga dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung dan tidak ada perjanjian lain yang dibuat dibawah tangan seperti yang didalilkan Penggugat pada point 4 tersebut;

Bahwa benar Tergugat bermaksud untuk membeli ketiga objek tanah tersebut dari Penggugat, akan tetapi faktanya ketiga objek tanah SHM No.844/Kel.Benoa, SHM No.69/Kel. Benoa, dan SHM No.10179/ Kel.Benoa, masih dalam status adanya jaminan hutang Penggugat kepada kreditur National Agricultural Coorporative Federation, sehingga waktu itu oleh Penggugat dilakukan pengalihan hutang kepada Tergugat, sebagaimana bunyi pasal 1 dan pasal 2 dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018 yang diakui pula oleh Penggugat dalam posita gugatan nya dalam point 9, hal mana diluar Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli untuk pengalihan hutang tersebut Penggugat telah menerima uang dari Tergugat sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

Bahwa dibuatnya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor: 14, Akta Kuasa Nomor 15, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor:16 semuanya tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kabupaten Badung adalah untuk melindungi Tergugat dari pengalihan hutang Penggugat kepada Tergugat. Dan di dalam pasal 2 alinea ke-2 disebutkan – Semua akibat hukum yang timbul yang berkaitan dengan objek tersebut di atas dihitung sejak penandatanganan akta ini menjadi tanggungjawab dan harus diselesaikan oleh pihak kedua (Tergugat), yang membuktikan bahwa Penggugat sudah tidak ada hubungan hukum lagi terhadap ketiga objek yang sudah dilepaskan seutuhnya kepada Tergugat tersebut, sehingga tidak layak lagi bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat;

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada point 11 dan point 15 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Tergugat tidak melunasi hutang Penggugat kepada National Agricultural Cooperative Federation (NACF) dan setelah mengoperasikan Hotel/Vila Royal Pool Vila Club mulai bulan Desember sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat tidak membayar pajak PB 1 dan Pajak Air Tanah sebesar Rp 250 juta sehingga Pemerintah Kabupaten Badung memberi peringatan akan melakukan sita, bahwa perbuatan Tergugat itu oleh Penggugat dinyatakan telah melakukan ingkar janji dan tidak mempunyai itikad tidak baik untuk melaksanakan pasal 1 dan pasal 2 dari perjanjian/ikata jual beli tersebut;

Bahwa dalil dan alasan Penggugat tersebut tidak benar, oleh sebab Tergugat sudah berusaha mencari tau berapa jumlah hutang pokok, bunga berikut denda yang harus dibayar kepada kreditur National Agricultural Cooperative Federation (NACF) dan anehnya Penggugat sendiri tidak mengetahui besaran jumlah hutang pokok, denda berikut bunga yang harus dibayar tersebut, namun demikian Tergugat akan berusaha menyelesaikan untuk melunasi dan dengan cara apapun yang terpenting dapat terselesaikan kewajiban dan beban Tergugat kepada kreditur National Agricultural Cooperative Federation (NACF), baik terselesaikan oleh Tergugat sendiri, maupun terselesaikan pihak lain atau terselesaikan oleh Penggugat sendiri, karena hak dan kewajiban membayar hutang itu sudah diserahkan seutuhnya kepada Tergugat yang sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Penggugat, dan jika upaya itu pun tidak tercapai maka hal itu sudah merupakan kerugian bagi Tergugat, bukan lagi merupakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian bagi Penggugat, karena hak tagih dari pihak ketiga secara hukum dan sah sudah beralih kepada Tergugat, serta Penggugat tidak ada hubungan hukum lagi ataupun hak tagih, baik dari pihak kreditur National Agricultural Cooperative Federation (NACF), maupun hak tagih dari pihak Pemerintah Kabupaten Badung untuk membayar pajak PB 1 dan Pajak Air Tanah sebesar Rp 250 juta tersebut, terlebih Hotel/Vila Royal Pool Vila Club sudah dihancurkan tanpa sepengetahuan Tergugat dan tidak dapat digunakan lagi, serta sudah disewakan oleh Penggugat kepada pihak lain, selain itu kendati Tergugat belum membayar seutuhnya kewajiban itu kepada pihak Pemerintah Kabupaten Badung, maka hak tagihnya secara hukum berdasarkan Akta Perjanjian tersebut tetap kepada Tergugat, bukan kepada Penggugat, jadi jika Penggugat telah mendapatkan manfaat dari fasilitas kredit, tanpa pernah membayar dan melunasi sama sekali kepada kreditur National Agricultural Cooperative Federation (NACF), dan telah menerima uang dari Tergugat serta juga telah menyewakan objek tanah tersebut kepada pihak lain, maka hak tagih maupun kosekwensi hukumnya tetap ada pada Tergugat, maka dipastikan secara hukum tidak ada lagi unsur kerugiannya bagi Penggugat, oleh karenanya tidak terbukti bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat, dan oleh karena itu siapa sebenarnya yang tidak mempunyai itikad tidak baik ?, maka dengan uraian jawaban Tergugat tersebut di atas, terbukti yang mempunyai itikad tidak justru adalah Penggugat, bukan Tergugat seperti apa yang didalilkan Penggugat; Bahwa tidak benar Tergugat telah mengoperasikan Hotel/Vila Royal Pool Vila Club sampai dengan gugatan ini diajukan, karena nyatanya Hotel/Vila Royal Pool Vila Club telah dihancurkan tanpa sepengetahuan Tergugat sehingga sudah tidak dapat dipergunakan lagi dan telah disewakan oleh Penggugat kepada Pihak lain, maka dengan cara cara Penggugat seperti itu telah banyak merugikan Tergugat, yang pada waktunya Tergugat akan menuntut ganti rugi tersebut kepada Penggugat dengan memohon jaminan penyitaan terhadap aset-aset Penggugat;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil dalam posita gugatan Penggugat pada point 16 yang pada pokoknya Penggugat menuntut ganti rugi kepada

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

Tergugat secara materiil sebesar Rp 250 juta untuk membayar pajak PB 1 dan pajak Air Tanah kepada Pemerintah Kabupaten Badung dan kerugian immateriil kepada Tergugat sebesar Rp 30 Milyar;

Bahwa dalil Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp 250 juta kepada Tergugat tersebut adalah keliru sebab pajak yang harus dibayarkan kepada Pemerintah Kabupaten Badung itu bukan lagi kewajiban Penggugat, akan tetapi kewajiban dan hak tagihnya kepada Tergugat, dan jika sekalipun hutang tersebut belum terbayar, maka Pemerintah Kabupaten Badung hanya bisa menagih kepada Tergugat, bukan kepada Penggugat, selain itu Penggugat tidak dapat mengajukan sita jaminan atas objek tanah yang diperjanjikan karena objek tersebut dalam status adanya hak tanggungan, namun kendatipun objek tersebut disita, hal itu sudah merupakan kerugian bagi Tergugat, bukan kerugian bagi Penggugat, maka gugatan Penggugat yang menuntut kerugian materiil dan immateriil kepada Tergugat tidak beralasan, oleh karena itu tuntutan tersebut harus ditolak;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil dan alasan dalam posita gugatan Penggugat pada point 17 yang pada pokoknya Penggugat menuntut sita jaminan atas ketiga Sertifikat Hak Milik tersebut, bahwa tututan tersebut adalah keliru dan tidak benar, sebab Sertifikat itu dalam status Hak Tanggungan jaminan kredit kepada kreditur yang tidak dapat dimohon sita jaminan oleh pihak debitur (Penggugat), kecuali diajukan oleh pihak ketiga dapat mengajukan sita persamaan, apalagi segala hak dan kewajiban serta hak tangihnya secara hukum beralih kepada Tergugat;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil dan alasan dalam posita gugatan Penggugat pada point 18 yang pada pokoknya bahwa Penggugat menuntut uang paksa/dwangsom sebesar Rp100.000 perhari kepada Tergugat, bahwa tuntutan tersebut adalah tidak diperkenankan, karena suatu tuntutan ganti rugi, tidak dapat disertai dengan tuntutan uang paksa/ dwangsom sebagaimana adanya Yurisprudensi: 112 K/Sip/1972 tanggal 2 Agustus 1972 bahwa tuntutan dwangsom hanya dapat dituntut dalam hal seseorang melakukan perbuatan tertentu, tidak dalam hal seseorang dihukum untuk membayar sejumlah uang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan seluruh uraian di atas, baik dalam eksepsi, maupun jawaban dalam pokok perkara Tergugat, mohon kiranya kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut

I. Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk melakukan Gugatan kepada Turut Tergugat.
2. Gugatan Penggugat diajukan dalam hal ini telah melebihi batas waktu dan tidak diperlukan karena Akta Perjanjian yang telah dibuat tanggal 10 Desember 2018 berupa AKTA PERJANJIAN / IKATAN JUAL BELI No. 14 dan AKTA KUASA MENJUAL No. 15 dihadapan Notaris Njoman Sutjining, SH, telah kadaluarsa dan batal demi hukum, karena isi dalam perjanjian tersebut tidak dilaksanakan;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa turut tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa benar Turut Tegugat adalah mediator transaksi antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi baik Penggugat dan Tegugat, sama sama ingkar janji dengan tidak memberikan fee penjualan kepada Turut Tergugat setelah penandatanganan Akta Ikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Penggugat.
3. Bahwa karena Penggugat dan Tergugat telah ingkar janji kepada Turut Tergugat, maka menjadi tidak seharusnya melibatkan Turut Tergugat dalam masalah ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh penggugat adalah benar sesuai fakta hukumnya. Sejah tidak menyangkut Fee penjualan yang harus dibayar kepada Turut Tergugat.
5. Bahwa Turut Tergugat tidak mendapat hak haknya berupa fee Penjualan, baik dari Penggugat dan Tergugat seperti yang dijanjikan sehingga Penggugat dan Turut Tergugat telah dengan sengaja ingkar janji kepada Turut Tergugat, maka oleh sebab itu dengan ini Turut Tergugat menyatakan tidak akan lagi hadir dalam persidangan selanjutnya, melepaskan Hak nya untuk menghadirkan saksi dan bukti bukti dalam persidangan serta dengan ini menyerahkan semua keputusan dalam perkara ini seadil adilnya kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar melalui Majelis Hakim Yang Menyidangkan Perkara ini, dan akan tunduk dan patuh atas Putusan dalam perkara ini di kemudian Hari.

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menghukum Penggugat dan Turut Tergugat membayar Fee Kepada Turut Tergugat sebesar 2,5% dari Nilai Aset atau sekurang kurangnya sebesar:
 - a. Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dari Penggugat dibayarkan kepada Turut Tergugat secara langsung setelah putusan perkara ini;
 - b. Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dari Penggugat dibayarkan kepada Turut Tergugat secara langsung setelah putusan perkara ini;
 2. Menghukum Tergugat dan Penggugat dengan Membatalkan Akta Perjanjian yang telah dibuat tanggal 10 Desember 2018 berupa AKTA PERJANJIAN/ IKATAN JUAL BELI No. 14 dan AKTA KUASA MENJUAL No. 15 dihadapan Notaris Njoman Sutjining, SH, yang telah kadaluarsa, jika Penggugat dan Tegugat tidak membayar Fee Penjualan kepada Turut Tegugat.
 3. Munghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.
- Atau bila mana Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 31 Mei 2023 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Duplik tanggal 7 Juni 2023, yang untuk mempersingkat putusan ini maka jawab jinawab Para Pihak selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto kopi surat-surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya/foto kopinya sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, KTP Penggugat atas nama Ni Kadek Eraniti, diberi tanda **P.1**;
2. Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Akta perjanjian AKTA PERJANJIAN / IKATAN JUAL BELI Nomor 14 yang dibuat dihadapan Notaris Njoman Sutjining, SH, tertanggal 10 Desember 2018, diberi tanda **P.2**;
3. Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Akta perjanjian AKTA KUASA MENJUAL Nomor 15 yang dibuat dihadapan Notaris Njoman Sutjining, SH, tertanggal 10 Desember 2018, diberi tanda **P.3**;
4. Fotokopi sesuai dengan fotokopinya Certificate dan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Turut Tergugat II pada bulan Januari 2009 dengan Register Perusahaan: 110136-0027690 dan di setujui oleh Tae-Young Kim menurut keterangannya bertindak sebagai President & CEO NACF atau Turut Tergugat II, yang dalam pernyataan itu berisi bahwa Turut Tergugat II tidak akan meminta kewajiban atau tanggungjawab apapun kepada Kadek Eraniti, diberi tanda **P.4**;
5. Fotokopi sesuai dengan fotokopinya Sertifikat Hak Milik No. 844/Kelurahan Bena Luas 44.000 m² (empat puluh empat ribu meter persegi) gambar situasi tanggal 9 Desember 1989, Nomor: 10443/1989, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 07816, atas nama KADEK ERANITI, diberi tanda **P.5**;
6. Fotokopi sesuai dengan fotokopinya Sertifikat Hak Milik No. 697/Kelurahan Bena Luas 43.250 m², gambar situasi tanggal 28 Februari Nomor: 1839/1989 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05052, atas nama KADEK ERANITI, diberi tanda **P.6**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi sesuai dengan fotokopinya Sertifikat Hak Milik No. 10179/Desa Bena Luas 19.850 m², surat ukur tanggal 21 September 2007 nomor: 6340/Bena/2007, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.03.09.04.07135, atas nama KADEK ERANITI, diberi tanda **P.7**;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. **Saksi Ni Putu Ari Andani**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Eraniti, kenal dengan Andik Marta Setiowadi dan kenal dengan Hari Wicahyono dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi bekerja sebagai sekretaris dari suami Penggugat;
- Bahwa pada waktu terjadi transaksi, diatas obyek sengketa masih ada bangunan Villa lengkap dengan isinya dan Villa tersebut bernama Royal Pool Villa;
- Bahwa suami penggugat minta tolong kepada saksi untuk bantu Penggugat membuat surat perjanjian jual beli dengan Pak Andik Marta Setiowadi, dan pada waktu itu Pak Andik Marta Setiowadi dikenalin oleh petugas pajak, karena waktu itu kebetulan Bu Kadek Eraniti ada masalah pajak di Royal Pool Villa tersebut kemudian Pak Andik Marta Setiowadi ini mau membeli Royal Pool Villa ini kemudian saksi disuruh membantu membuat Surat perjanjian Jual Belinya dan saksi sempat beberapa kali bertemu dengan Pak Andik marta Setiowadi disana dan sepengetahuan saksi isi dari Surat Perjanjian Jual Beli itu tidak ada menyebutkan letak karena Pak Andik Marta Setiowadi berjanji mau melunasi hutang di Korea sama mau bayar tagihan-tagihan pajak Ibu Kadek Eraniti pada waktu itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi semuanya tidak pernah dibayarkan baik hutang di Korea dan tagihan-tagihan pajak dari Ibu Kadek Eraniti sampai saat ini Bu Kadek Eraniti masih dikejar-kejar oleh orang pajak karena Pak Andi marta Setiowadi berjanji mau membayar semua tagihan-tagihan pajak pada waktu itu;
- Bahwa pada waktu terjadi transaksi jual beli antara Pak Andik dengan Ibu Kadek Eraniti Villa masih utuh, masih beroperasi dan masih menerima tamu dan pada waktu itu manajemen Villa dikasi Pak Andik yang mengelola tetapi, ternyata baru

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

beberapa bulan mengelola Villanya itu Pak Andik malah tidak membayar hutang supplaye dan tidak membayarkan gaji karyawan sampai karyawan disana demo dan rusuh ambil barang-barang yang ada di Villa dan sampai Villa tersebut hancur dan sampai masuk berita pada waktu itu;

- Bahwa sepengetahuan saksi tidak pernah Pak Andik membayar apapun juga;
- Bahwa saksi mengetahui Villa tersebut tidak membayar pajak karena orang pajak masih mengejar Ibu Kadek Eraniti sampai sekarang dan saksi masih selalu diajak untuk menemani Ibu Kadek Eraniti menemui orang pajak tersebut;
- Bahwa hutang di Korea juga tidak dibayarkan karena sampai sekarang juga Pak Han suaminya Ibu Kadek Eraniti masih diminta dari Korea;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak disebutkan di dalam surat perjanjian jual beli sampai kapan dikelola oleh pak Andik tetapi pada waktu itu kalau tidak salah 3 bulan atau 6 bulan di kelola pak Andik sampai membuat rusuh di Villa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Andi sempat mengelola Villa tersebut 3 sampai 6 bulan;
- Bahwa sepengetahuan saksi Villa tersebut pada waktu dikelola Pak Andik sebelum ada Covid sekitar tahun 2018 selama kurang lebih 6 bulan;
- Bahwa hancurnya Villa tersebut karena dijarah oleh karyawan sampai hancur dan oleh karena tidak beroperasi masyarakat di sekitar villa tersebut mendatangi Pak Han karena Villa tersebut sudah menjadi sarang ular sehingga oleh Pak Han bangunan Villa tersebut dihancurkan dan dibongkar sampai rata;
- Bahwa Pak Han adalah suami dari Ibu Kadek Eraniti;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Villa tersebut dipakai jaminan hutang di Bank Korea dan apakah Ibu Kadek Eraniti juga tidak pernah membayar hutangnya tersebut saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi bekerja di Villanya suaminya Bu Kadek Eraniti bukan di Villa yang disengketakan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui tentang perjanjian jual beli tersebut karena saksi yang menghantar Ibu Kadek Eraniti utk tanda tangan perjanjian tersebut di Notaris Njoman Sutjining;

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 yang hadir saat penantangan Perjanjian Akta Jual Beli di Notaris Njoman Sutjining tersebut adalah Mr. Han, Bu kadek Eraniti, Pak Andik dan lagi 1 Pak Adi siapa saksi sudah lupa yang jelas anak buahnya Pak Andik;
- Bahwa pada waktu itu Bu Kadek Eraniti dikejar-kejar oleh orang pajak karena tidak membayar pajak tetapi sebelumn ya ada sewa menyewa dengan Mr. Kim Cang Cel akhirnya dengan PT. Ocean Blue sewa menyewanya kemudian PT. Ocean Blue yang mengelola Villa nya tersebut terus ada tagihan pajak sebesar 48 Milyard karena Direktornya Mr. Kim Cang cel ini kabur ke Korea makanya yang dikejar adalah pemilik tanah kemudian pada waktu itu kita sempat nuntut ke Pengadilan diputuskan bahwa tanah dan bangunannya dikembalikan ke Ibu Kadek Eraniti;
- Bahwa yang dipermasalahkan dalam gugatan ini adalah mau membatalkan surat perjanjian jual beli;
- Bahwa surat jual beli itu mau dibatalkan karena Pak Andik Wanprestasi tidak melaksanakan isi dari Surat Perjanjian tersebut;
- Bahwa isi dari surat perjanjian tersebut adalah pak Andik akan melunasi hutang pajak Bu Kadek Eraniti dan hutang di Korea yang jelas semua hutang;
- Bahwa total hutang semuanya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa kapan harus dibayar tidak dijelaskan dalam perjanjian;
- Bahwa mengenai batas waktu nya juga tidak disebutkan dalam perjanjian;
- Bahwa sepengetahuan saksi sudah pernah melakukan somasi 3x ke Pak Andik untuk segera membayar hutang tersebut tetapi tidak ada tanggapan dari pak Andik;
- Bahwa yang menguasai Royal Pool Villa dengan Ocean Blue Villa tersebut adalah Ibu kadek Eraniti;
- Bahwa setelah ada ikatan jual beli tersebut sertifikat masih atas nama Ibu Kadek Eraniti;
- Bahwa pada waktu itu Ibu Kadek Eraniti sempat mau bertemu lewat anak buahnya pak adi tersebut dan Pak Han sendiri yang langsung berbicara sama saksi karena saksi yang membawa kontaknya Pak Adi dan Pak Han minta dipertemukan dengan Pak Andik dan menanyakan maunya apa sebenarnya

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

tetapi tidak ada tanggapan dari Pak andik dan akhirnya tidak pernah bertemu dengan Pak Andik;

- Bahwa saksi pernah melihat Akta Perjanjian Jual Beli tersebut yaitu No.14;
- Bahwa saksi juga pernah melihat Akta Kuasa tersebut yaitu No.15;
- Bahwa sepengetahuan saksi bukti P-4 ini surat dari pengalihan sebelumnya dan saksi pernah melihatnya dan ini mengenai surat yang menyatakan bahwa ibu tidak berhutang secara langsung kepada NACF tetapi PT Ocean Blue Villa;
- Bahwa pada waktu penagih pajak Bu Kadek sudah memberitahu kepada penagih pajak kalau Bu Kadek Eraniti sudah memberikan sepenuhnya kepada Pak Andik untuk mengelolanya bahkan Bu Kadek Eraniti juga sudah menunjukkan bukti surat tersebut kepada orang pajak;

2. Saksi Yanita Fajar Ika Lestari, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Eraniti, tidak kenal dengan Andik Marta Setiowadi dan tidak kenal dengan Hari Wicahyono dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi bekerja di Ocean Blue Pool Villa;
- Bahwa pemilik dari Ocean Blue Pool Villa adalah Bu Kadek Eraniti;
- Bahwa saksi mengetahui sebagai saksi ada permasalahan tanah di Ocean Blue Pool Villa;
- Bahwa Ocean Blue Pool Villa saat ini masih ada tanahnya saja dan usahanya sudah tidak beroperasi lagi;
- Bahwa sampai saat ini pemilik dari Ocean Blue Pool Villa masih Bu Kadek Eraniti;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada masalah apa antara Bu Kadek Eraniti dengan Pak Andik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perjanjian jual beli;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja di Ocean Blue Pool Villa karena saksi tidak mengetahui perjanjian tersebut berarti saksi sudah tidak bekerja disana dan terakhir saksi bekerja tahun 2014;

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 saksi pernah mendengar ada tagihan pajak tetapi sudah dihandle departemen lain;
- Bahwa saksi kurang mengetahui apakah tagihan pajak tersebut pernah dibayar atau tidak;
- Bahwa saksi mengetahui ada hutang diperusahaan korea dari atasan saksi langsung, untuk jumlah hutangnya berapa saksi tidak mnengetahuinya;
- Bahwa saksi hanya mengetahui ada hutang diperusahaan korea mengenai peralihan dan lain sebagainya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa pada saat saksi masih bekerja di Villa tersebut bangunan Villa tersebut masih ada;
- Bahwa keadaan saat ini Villa tersebut berupa tanah dan masih dikuasai Ibu Kadek Eraniti;

Menimbang bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto kopi surat-surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya/foto kopinya, sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan asli, Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor:14, tanggal 10 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, diberi tanda **T-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Kuasa Nomor 15 tanggal 10 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor:16, tanggal 10 Desember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Njoman Sutjining Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Putusan Nomor: 321/Pdt/2020/PN.Dps. tanggal 14 Oktober 2020, diberi tanda **T-4**;
5. Fotokopi sesuai dengan fotokopinya bukti Pembayaran Listrik pada tanggal 23 April 2019 Nomor: 55190000182 atas nama OCEAN BLUE, diberi tanda **T-5**;
6. Fotokopi dari fotokopi pembayaran Indihome/Telepon (internet) Nomor: 0361775680 atas nama Pelanggan OCEAN BLUE BALI VILLA, diberi tanda **T-6**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi sesuai dengan asli, Buku rekening Bank BCA KCP Bondowoso rekening Nomor: 1200550877 atas nama Agus Yahya, diberi tanda **T-7**;
8. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3511100408760001 atas nama Agus Yahya, diberi tanda **T-8**;
9. Fotokopi dari fotokopi lembar transfer tanggal 19/08 09:52:17 ke rekening 1462122351 atas nama AGUS INDRA PURWANTO Rp16.500.000,00 salary juli, diberi tanda **T-9**;
10. Fotokopi dari fotokopi lembar transfer tanggal 19/08 ke rekening 7705203261 atas nama YUNITA Rp 4.000.000,00 salary juli, diberi tanda **T-10**;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. **Saksi Agus Yahya**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, yaitu saksi sebagai karyawannya Tergugat;
- Bahwa sekarang sudah tidak menjadi karyawannya Tergugat, pada waktu dulu saksi sebagai manajer keuangan;
- Bahwa saksi pernah mendengar tentang perjanjian tersebut, tetapi saksi tidak ingat nama Notarisnya, waktu itu di dalam ruangan itu ada Pak Adi teman saksi, Pak Andik, Pak Han, Bu Kadek dan perjanjian itu sempat dibacakan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjiannya no berapa;
- Bahwa yang bisa saksi tangkap waktu itu perjanjian mengenai Pak Andik diberi kuasa untuk mengelola Villa tersebut;
- Bahwa seingat saksi pada waktu Notaris membacakan perjanjian tersebut tidak ada batas waktunya;
- Bahwa saksi lupa apakah Notaris ada membacakan kewajiban Pak Andik kepada Ibu Kadek Eraniti pada saat itu;
- Bahwa saksi lupa apakah Notaris ada membacakan kalau Pak Andik harus membayar hutang dan membayar pajak;
- Bahwa pada waktu itu sempat dibacakan oleh Notaris ada pembayaran uang dari pak Andik kepada Ibu Eraniti dan ada bahasa 1 Milyard yang saksi dengar tetapi 1 Milyard itu untuk apa saksi tidak mengetahuinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui pembayaran uang 1 Milyar tersebut sudah dibayarkan atau belum saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sebelumnya sekitar bulan Desember saksi masih bekerja di Seririt dan saksi di ajak ke Notaris pada saat itu oleh Pak Andik dan Pak Andik mengajak saksi untuk bekerja sama Pak Andi dan ini lebih menjanjikan yaitu untuk mengelola Villa ini akhirnya saksi mengiyakan ajakan dari Pak Andik tersebut;
- Bahwa setahu saksi Villa tersebut sekarang sudah rata;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai Villa tersebut sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah perjanjian antara Ibu Kadek Eraniti dengan Pak Andik sudah dibatalkan secara damai atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada legalitas dari Pak Andik sebagai pemiliknya ada semacam surat;
- Bahwa saksi bekerja terhitung dari Januari tahun 2019 sampai Oktober tahun 2019;
- Bahwa setelah itu saksi sudah tidak mengetahui lagi bagaimana aktifitas dan pengelolaan dari Villa tersebut karena bulan Oktober tersebut saksi sudah kembali ke Bondowoso;
- Bahwa nama Villanya adalah Royal Pool Villa;
- Bahwa saksi bekerja di Royal Pool Villa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik Villa tersebut adalah Pak Andik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa dasar nya kalau Pak Andik sebagai pemilik Villa tersebut;
- Bahwa pada waktu di Notaris sepertinya ada kesepakatan antara Pak Andik dengan Ibu Kadek Eraniti tetapi detailnya apa saksi tidak mengetahui karena saksi hanya ikut saja ke Notaris tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Villa tersebut di beli oleh Pak Andik apa hanya disuruh mengelola saja;
- Bahwa sekarang Villa tersebut sudah tidak ada lagi tetapi waktu saksi berhenti bekerja disana Villa tersebut masih ada;

2. Saksi Sanito, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perjanjian jual beli;
- Bahwa saksi diajak kerja oleh Pak Andik dari Desember 2018 sampai Oktober 2019;
- Bahwa kata Pak Andik kepada saksi lokasi Villa tersebut milik Pak Andik dan yang mengausai Villa tersebut Pak Andik sendiri;
- Bahwa nama Villanya adalah Royal Pool Villa;
- Bahwa saksi bekeja di Royal Pool Villa tersebut;
- Bahwa saksi bekerja dibagian dapur;

Menimbang bahwa pada akhir pemeriksaan pihak Penggugat dan Tergugat melalui kuasanya masing masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 20 September 2023;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan dan dianggap telah termuat serta menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan;
2. Gugatan Penggugat Prematur;
3. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
4. Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscuri Libelli);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1 Tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan karena ketiga objek tanah dan bangunan yang diperjanjikan berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor: 14, Akta Kuasa Nomor 15, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor:16, semuanya tertanggal 10 Desember 2018, ada dalam satu jaminan dengan hak tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan atas nama kreditur National Agricultural Cooperative Federation, maka bukan lagi objek tanah aquo menjadi hak Penggugat, sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat tersebut, Penggugat membantah pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat, sebab gugatan ini adalah karena adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam hal melunasi hutang di National Agricultural Cooperative Federation (NAFC). Dengan demikian Penggugat mempunyai *legal standing*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat ini, Majelis Hakim berpendapat Penggugat mempunyai *legal standing* sebab pokok gugatan adalah tentang wanprestasi. Setelah memperhatikan **bukti P-2 dan P-3** yang bersesuaian dengan **bukti T-1 dan T-2**, diketahui antara Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian. Dengan melihat hubungan para pihak dalam perjanjian tersebut, maka Penggugat mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan wanprestasi ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat ditolak;

Ad. 2 Tentang Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan karena perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor: 14, tidak memuat batas waktu, sehingga tidak terdapat adanya wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut sudah masuk kepada materi pokok perkara yaitu tentang wanprestasi, oleh karena itu eksepsi tersebut ditolak;

Ad. 3 Tentang Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan gugatan kurang pihak, karena suami Penggugat seharusnya juga dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dasar gugatan adalah terhadap Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 10 Desember 2018, maka pihak-pihak yang harus didudukkan dalam perkara ini sudah cukup antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat ditolak;

Ad. 4 Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscuri Libelli);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat secara formil sudah jelas, yaitu mengenai gugatan wanprestasi dimana Penggugat mendalilkan karena Tergugat telah ingkar janji memenuhi isi perjanjian jual beli tersebut, maka Akta Perjanjian tersebut untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap dalil eksepsi Tergugat tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi, dimana Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan Ingkar Janji, yaitu Tergugat tidak memenuhi syarat pembelian sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian No.14 tertanggal 10 Desember 2018, yaitu melunasi seluruh hutang Pengugat yang ada pada National Agricultural Cooperative Federation (NACF) yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat, dihadapan Notaris Njoman Sutjining, S.H.;

Bahwa oleh karena Tergugat telah ingkar janji memenuhi isi Akta Perjanjian No.14 tersebut, maka Penggugat menuntut agar Akta Perjanjian No. 14 dan Akta Kuasa Menjual No. 15 tanggal 10 Desember 2018 tersebut dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya membantah gugatan Penggugat tersebut, dengan dalil Penggugat telah menjual obyek sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 844/Kelurahan Benoa, Sertifikat Hak Milik No. 697/Kelurahan Benoa Luas 43250 m2, dan Sertifikat Hak Milik No.10179/Desa Benoa, Luas 19850 m2, melalui Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.14 tanggal 10 Desember 2018, yang dalam hal ini ketiga obyek berada dalam hak tanggungan di National Agricultural Cooperative



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Federation (NAFC), oleh karena itu jika terjadi masalah maka akan menjadi tanggung jawab Tergugat bukan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab dan bukti surat yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum yang telah diakui sehingga tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya, yaitu:

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan yaitu Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.14 tanggal 10 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Njoman Sutjining, S.H., Akta Kuasa Menjual No. 15, tanggal 10 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Njoman Sutjining, S.H., (vide **Bukti P-2, P-3** yang bersesuaian dengan **Bukti T-1, dan T-2**);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini apakah Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi dalam hal memenuhi isi perjanjian?, selanjutnya apakah Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.14 tanggal 10 Desember 2018 dan Akta Kuasa Menjual No.15, tanggal 10 Desember 2018 dapat dibatalkan?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 283 RBg/163 HIR Penggugat dan Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil masing-masing sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-7, dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu Ni Putu Ari Andani dan Yanita Fajar Ika Lestari;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 s/d T-10 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu Agus Yahya dan Sanito;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan satu persatu;

Menimbang, bahwa sumber dari dalil wanprestasi adalah adanya suatu perjanjian antara para pihak. Yang dimaksud dengan Perjanjian dalam perkara ini adalah Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli No. 14 tanggal 10 Desember 2018. Perjanjian tersebut telah diakui kebenarannya sebagaimana yang telah dibuktikan para pihak dalam **bukti P-2 dan T-1**;

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 berdasarkan **bukti P-2 dan T-1** tersebut yang terbukti berupa Akta Notariil, maka dari segi bentuk dan nilai pembuktiannya merupakan bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa pada pokoknya isi dari perjanjian Penggugat dan Tergugat dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tersebut adalah kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas obyek milik Penggugat berupa Hotel atau Villa Royal Pool Villa Club dan Ocean Blue Pool Villa yang berdiri diatas 3 (tiga) bidang sertifikat sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik No.844/Kelurahan Benoa Luas:44000 m2 (empat puluh empat ribu meter persegi) gambar situasi tanggal 9 Desember 1989, Nomor: 10443/1989, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 07816, atas nama KADEK ERANITI (**Vide Bukti P-5**);
- Sertifikat Hak Milik No. 697/Kelurahan Benoa Luas 43250 m2, gambar situasi tanggal 28 Februari Nomor: 1839/1989 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05052, atas nama KADEK ERANITI (**Vide Bukti P-6**);
- Sertifikat Hak Milik No. 10179/Desa Benoa Luas 19.850 m2, surat ukur tanggal 21 September 2007 nomor: 6340/Benoa/2007, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.03.09.04.07135, atas nama KADEK ERANITI (**Vide Bukti P-7**);

Menimbang, bahwa syarat yang diperjanjikan berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 10 Desember 2018 (Bukti P-2 dan T-1) yaitu:

- **Pasal 1**, menyatakan bahwa : Jual Beli tanah dan bangunan tersebut di atas akan dilakukan dan diterima tanpa menyebutkan harga dalam perjanjian ini karena **Pihak Kedua (Tergugat) akan melunasi seluruh hutang Pihak Kesatu (Penggugat) yang ada pada National Agricultural Cooperative Federation (NACF), baik hutang pokok, bunga dan/atau denda serta Pihak Kedua (Tergugat) akan bertanggung jawab untuk membayar kewajiban – kewajiban Pihak Kesatu (Penggugat) atas seluruh hutang pajak dan denda atas objek yang dijual, dst.....;**
- **Pasal 2**, Para Pihak menyatakan terhitung sejak penandatanganan akta ini pihak kesatu (Penggugat) dibebaskan oleh pihak kedua (Tergugat) dari kewajiban untuk membayar pajak – pajak yang tertunggak dan denda –

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

denda yang berkaitan dengan obyek yang dijual tersebut di atas serta dibebaskan dari ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam pasal 1 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa unsur dalam *wanprestasi* dalam Hukum Perjanjian adalah:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Ni Putu Ari Andani dan Yanita Fajar Ika Lestari, diperoleh keterangan pada pokoknya Tergugat belum melaksanakan syarat perjanjian berupa pelunasan hutang Penggugat pada National Agricultural Cooperative Federation (NACF), maupun kewajiban lainnya atas operasional Hotel atau Villa Royal Pool Villa Club dan Ocean Blue Pool Villa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut Tergugat tidak membantahnya, demikian juga dalam bukti yang diajukan Tergugat tidak ada satupun bukti yang menyatakan jika hutang sebagaimana dipersyaratkan dalam Akta Perjanjian No.14 tersebut telah dibayarkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.14 tersebut telah dibuat memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian Tergugat wajib melaksanakan isi perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam uraian perjanjian tersebut memang tidak disebutkan batas waktu untuk melunasi hutang tersebut. Namun demikian, Majelis Hakim mendasarkan kepada asas itikad baik yang terkandung dalam perjanjian, yang maksudnya bahwa para pihak wajib memiliki itikad baik didalam membuat suatu perjanjian baik pada Pra Kontrak, Pelaksanaan Kontrak atau After Kontrak;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui secara umum, setiap hutang pasti ada kewajiban membayar angsuran yang wajib dibayar setiap bulan, dan atau pelunasan hutang. Untuk itu Tergugat seharusnya memenuhi janjinya dengan melakukan pembayaran hutang, termasuk mencari tahu jumlah hutang dan kewajiban-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban lainnya sebagaimana dipersyaratkan dalam Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli No 14 tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T-1, T-2 dan T-3, berupa Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli No. 14, Akta Kuasa Nomor 15 dan Akta Kuasa Menjual No 15, semua bukti surat tersebut adalah bukti adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti T-4, berupa Putusan No. 321/Pdt/2020/PN.Dps. tanggal 14 Oktober 2020, adalah gugatan yang dicabut sehingga tidak berkaitan dengan kewajiban pembayaran hutang, Bukti T-5 berupa bukti pembayaran listrik, Bukti T-6 berupa bukti pembayaran Indihome/Telepon (internet), Bukti T-7 adalah buku rekening BCA atas nama AGUS YAHYA, Bukti T-8 berupa KTP, Bukti T-9 dan T-10 berupa lembar transfer pembayaran gaji bulanan kepada AGUS INDRA PURWANTO dan YUNITA. Dengan demikian dari semua bukti surat Tergugat tersebut tidak ada satupun yang membuktikan adanya pembayaran hutang yang dilakukan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat terbukti tidak melaksanakan isi syarat perjanjian jual beli obyek tersebut, yaitu berupa pembayaran hutang Penggugat dan segala kewajiban pada National Agricultural Cooperative Federation (NACF);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, maka pernyataan ingkar janji/wanprestasi ditandai dengan adanya surat perintah atau somasi;

Menimbang, bahwa dari posita gugatan diketahui Penggugat telah memberikan surat teguran/somasi yang pertama tertanggal 25 Juni 2019, surat teguran/somasi yang kedua tertanggal 03 Juli 2019, dan surat teguran/somasi yang ketiga tertanggal 12 Juli 2019, dan dari semua somasi tersebut, tidak ada yang ditanggapi Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Penggugat memang tidak ada datupun bukti tentang somasi tersebut, namun dari jawaban Tergugat tidak ada bantahan terhadap dalil somasi tersebut. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat dalil somasi tersebut adalah benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat tidak melaksanakan Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.14 tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat 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

ditanda-tangani Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Njoman Sutjining, S.H., merupakan perbuatan Wanprestasi. Dengan demikian dalil Penggugat tentang wanprestasi telah terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti ingkar janji/ wanprestasi, karena tidak mempunyai itikad baik serta tidak melaksanakan Pasal 1 dan Pasal 2 akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 10 Desember 2018, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.704K/SIP/1972 tanggal 21 Mei 1973, yang menyebutkan dalam kaedah hukumnya **“apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, perjanjian jual beli atas permohonan pihak yang dirugikan harus dinyatakan batal/dibatalkan”**.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat jika Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.14 tersebut tidak dipenuhi syaratnya, maka sudah seharusnya Akta Perjanjian tersebut dibatalkan, karena akan merugikan Penggugat, demikian juga terhadap Akta Kuasa Menjual No. 15, karena berpotensi untuk disalahgunakan oleh Tergugat jika dijual kepada pihak lain berdasarkan Akta Kuasa Menjual tersebut;

Dengan demikian maka beralasan hukum jika Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.14 dan Akta Kuasa Menjual No.15 masing – masing tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Njoman Sutjining, S.H., dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian pokok gugatan sebagaimana dimaksud dalam petitum angka 4 dan 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 6 tentang pembayaran ganti kerugian, sebagai berikut:

Bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan akibat wanprestasi yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian sebagai berikut:

- a. **Kerugian Materiil** sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), yaitu terdiri dari :
 - Membayar pajak PB 1 dan pajak Air Tanah, dengan jumlah yang harusnya dibayar ke Pemerintah Kabupaten Badung, sebesar Rp.250.000.000,-, (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- b. **Kerugian Immateriil** dimana Penggugat merasa telah dipermainkan/ dilecehkan/direndahkan harkat dan martabatnya, tersitanya waktu, tenaga 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

beban pikiran akibat persoalan *aquo* yang belum dapat diselesaikan, kehilangan kesenangan hidup, serta membayar kerugian atas pencegahan dan pelarangan berpergian keluar negeri Penggugat oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia sehingga Penggugat dan suami Penggugat tidak bisa pergi berobat keluar negeri, hal ini tentu tidak dapat diukur dan diperinci dengan sejumlah uang namun supaya gugatan ini tidak illusioner maka Penggugat menetapkan suatu kewajaran dan dipastikan tidak kurang dari Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah);

Bahwa sepanjang persidangan tidak ada satupun alat bukti dari Penggugat yang mendukung dalil tentang ganti kerugian tersebut diatas, baik kerugian secara materiil maupun imateriil;

Bahwa sesuai kaedah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983, yang menyatakan: **“Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”** Menimbang, bahwa berdasarkan kaedah hukum dan praktek peradilan yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan ganti rugi sebagaimana tersebut tersebut diatas tidak beralasan hukum. Oleh karena itu petitum angka 6 (enam) ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 7, yaitu tentang putusan serta merta sebagai berikut:

Bahwa untuk mengabulkan tuntutan terhadap putusan serta merta maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 191 ayat (1) RBG Jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 Jo. SEMA No. 4 Tahun 2001:

Menimbang, bahwa oleh karena tidak satupun syarat dalam ketentuan tersebut yang terpenuhi oleh Penggugat, maka petitum angka 7 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum angka 8, tentang tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) sebagai berikut;

Bahwa perkara ini adalah mengenai wanprestasi dengan akibat pembatalan akta perjanjian/ikatan jual beli. Dengan telah dinyatakan batal Akta Perjanjian tersebut, maka setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Akta No.14 dan Akta

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

Kuasa No 15 dengan sendirinya telah batal demi hukum. Sehingga tuntutan tentang pembayaran uang paksa tersebut tidak relevan dengan perkara ini.

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 8 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 3 tentang sahnya sita jaminan. Bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim tidak pernah menetapkan tentang sita jaminan, sehingga petitum ini tidak beralasan. Dengan demikian petitum angka 3 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 dapat dikabulkan karena telah terbukti bukti surat Penggugat adalah beralasan sehingga layak dinyatakan berharga. Dengan demikian petitum angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian, sehingga menolak petitum selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1320, 1338 KUHPerdata, Hukum Acara Perdata dan ketentuan perundangan-undangan lainnya;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat tidak melaksanakan Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14 tertanggal 10 Desember 2018 yang dibuat dan ditanda-tangani Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Njoman Sutjining, SH, **merupakan Perbuatan Wanprestasi**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan batal demi hukum dan tidak berharga:
 - a. Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 14, tanggal 10 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Njoman Sutjining, S.H.
 - b. Akta Kuasa Menjual No. 15, tanggal 10 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Njoman Sutjining, S.H.
1. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.215.000,00 (satu juta dua ratus lima belas ribu rupiah);
2. Menolak petitum selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 4 Oktober 2023, oleh kami, Gede Putra Astawa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Wayan Eka Mariarta Putra Astawa, S.H., M.Hum. dan Ni Made Oktimandiani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 163/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 13 Februari 2023, putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 25 Oktober 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Made Sri Mayuni, S.E., S.H., M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd.

I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum.

ttd.

Ni Made Oktimandiani, S.H.

Hakim Ketua,

ttd.

Gede Putra Astawa, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd.

Ni Made Sri Mayuni, S.E., S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp100.000,00
3. Biaya penggandaan berkas	:	Rp 40.000,00
4. Biaya Panggilan	:	Rp995.000,00
5. BiayaPNBP	:	Rp 30.000,00
6. BiayaMaterai	:	Rp 10.000,00
7. Biaya Redaksi	:	Rp 10.000,00
Jumlah		<u>Rp1.215.000,00</u>
		(satu juta dua ratus lima belas ribu rupiah)