



PUTUSAN
Nomor 2079 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

POERNOMO WIDJAJA, bertempat tinggal di Kondominium Taman Anggrek Tower 1=20, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maria Rohana Situmorang, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Komplek Duta Merlin Blok C-8, Jalan Gajah Mada Nomor 3-5, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2014; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

- 1 **PT. PURI MADAWI**, berkedudukan di Kabupaten Badung, beralamat di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;
- 2 **MAXIMILIAN KORNFELD**;
- 3 **DANIEL KONFELD**;
- 4 **NI WAYAN WIRATI**, ketiganya bertempat tinggal di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Tergugat IV adalah pemilik empat bidang tanah, seluas $\pm 2525 \text{ m}^2$, yang terletak di dalam Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan Kelod, setempat dikenal sebagai Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, masing - masing dengan Hak Milik, yaitu:

Hal. 1 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



- a Hak Milik Nornor 8860/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01555, Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 255/1999, seluas \pm 1465 m²;
- b Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kcrobokan, NIB Nomor 01000, dengan Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 477/2002, seluas 370 m²;
- c Hak Milik Nomor 792/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 00999, dengan Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 476/2002, seluas 495 m²;
- d Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01556, dengan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 256/1999, seluas 195 m²;

Semuanya tercatat atas nama Ni Wayan Wirati (Tergugat IV);

- 2 Bahwa bidang-bidang tanah Hak Milik Nomor 792/Kelurahan Kerobokan, Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Kerobokan, dan Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kerobokan tersebut, terletak dalam lokasi yang saling bergandengan, sedangkan bidang tanah Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan terletak dalam lokasi yang terpisah dengan ketiga bidang tanah tersebut, yang dibatasi oleh sebuah jalan umum;
- 3 Bahwa dengan maksud untuk menjalankan usaha perhotelan (bungalow) dengan narna "Hotel Puri Madawi", Tergugat I bersama-sama dengan atau atas izin Tergugat IV, telah memanfaatkan keempat bidang tanah tersebut untuk dibangun delapan unit bangunan bungalow yang berada di atas bidang tanah Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Kerobokan dan Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kerobokan, dengan kamar berjumlah enam belas unit, berikut pool dan kolam renang masing-masing satu unit, dan bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain yang berdiri di atas bidang tanah Hak Milik Nornor 8858/Kelurahan Kerobokan, dan dilengkapi dengan sebuah restoran, dan fasilitas lainnya;
- 4 Bahwa setelah bangunan bungalow, pool dan kolam renang, dan bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain - lain tersebut di atas, dibangun di atas bidang tanah tersebut di atas, Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat IV telah menjalankan usaha perhotelan (bungalow) dengan nama "Hotel Puri Madawi", yang dilengkapi dengan restoran serta segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap;
- 5 Bahwa keempat bidang tanah berikut delapan unit bangunan bungalow, dengan kamar berjumlah enam belas unit, berikut pool dan kolam renang masing-masing satu unit, dan bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain, dan dilengkapi dengan sebuah restoran, dan fasilitas lainnya, telah digunakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat IV untuk menjalankan usaha perhotelan (bungalow) dengan nama “Hotel Puri Madawi”;

- 6 Bahwa untuk menjalankan usaha perhotelan (bungalow) tersebut, Tergugat I dan Tergugat IV telah memiliki dokumen-dokumen, antara lain berupa:
 - a Surat Izin Mendirikan Bangunan, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung, Nomor 505 Tahun 2000 tertanggal 01 November 2000, atas nama Tergugat IV dan Tergugat I, berikut lampirannya berupa Denah Lokasi, Lay Out, Site Plan, Denah Bangunan, dan gambar-gambar arsitektur lainnya;
 - b Surat Serah Terima Izin Mendirikan Bangunan atas nama Tergugat IV dan Tergugat I, yang dibuat oleh Bendahara Penerima pada Dinas Cipta Karya Kabupaten Dati II Badung selaku yang menyerahkan dan I Made Bendesa Yuniartha selaku penerima, tertanggal 07 November 2000;
 - c Surat yang dibuat oleh Tergugat IV, yang dituukan kepada Prejuru Dang Kahyangan Pura Petitenget, tertanggal 09 Mei 2009, Hal “Mohon Rekomendasi Membangun”;
 - d Surat yang dibuat oleh Dang Kahyangan Pura Petitenget, Desa Adat Kerobokan, yang ditujukan kepada Tergugat IV Nomor 02/V/Rek/ PPPK/2009, tertanggal 09 Mei 2009, hal “Rekomendasi Membangun”;
 - e Surat Izin Tempat Usaha, yang dikeluarkan oleh Bupati Badung, Nomor 865 Tahun 2009, tertanggal 5 November 2009, atas nama Tergugat I;
 - f Surat Izin Undang-Undang Gangguan (Hinder Ordonnantie), yang dikeluarkan oleh Bupati Badung, Nomor 866 Tahun 2009, tertanggal 05 November 2009, atas nama Tergugat I;
 - g Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas, yang dikeluarkan oleh Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Badung selaku Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan, Nomor TDP 220815502672 tertanggal 09 Juni 2010, atas Nama Tergugat I dan;
 - h Surat Pemberitahuan Biaya Uang Izin Bangun-Bangunan dan Uang Jasa Penata Sempadan, yang dibuat oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung, tanpa tanggal, yang ditujukan kepada Tergugat IV;
- 7 Bahwa karena satu dan lain hal, pada sekitar awal Agustus 2012, Tergugat I telah bersepakat dengan Tergugat IV untuk menjual atau melepaskan kepada siapa pun yang berminat hak atas keempat bidang tanah berikut bangunan bungalow, pool dan kolam renang, bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan

Hal. 3 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/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)



lain-lain tersebut di atas, termasuk namun tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran, segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama Penggugat;

- 8 Bahwa selain itu, pada saat yang bersamaan, Tergugat II baik selaku pemegang saham dengan jumlah sebanyak 960 saham maupun selaku Direktur dan Tergugat I, Tergugat III baik selaku pemegang saham dengan jumlah sebanyak 560 saham maupun selaku Komisaris dan Tergugat I, dan Tergugat IV selaku pemegang saham dengan jumlah sebanyak 80 saham juga telah bersepakat di antara mereka untuk menjual atau melepaskan saham-saham milik mereka dalam Tergugat I kepada siapa pun yang berminat;

Untuk selanjutnya hak atas keempat bidang tanah berikut bangunan bungalow, pool dan kolam renang bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain tersebut di atas, termasuk namun tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran, yang diberi nama “Puri Madawi”, dengan segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama Penggugat, dan saham-saham milik Tergugat II, III dan IV tersebut, disebut juga “objek sengketa”;

- 9 Bahwa untuk mendapatkan orang yang berminat membeli objek sengketa, Tergugat I, II, III, dan IV telah memberikan kuasa secara lisan kepada Yuliana dan Budi Raharja, baik untuk secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama menawarkan kepada orang yang berminat membeli objek sengketa;

- 10 Bahwa berdasarkan kuasa itulah kernudian Yuliana dan Budi Raharja, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, telah bernegosiasi dengan Penggugat mengenai harga transaksi jual beli objek sengketa sampai akhirnya pada tanggal 15 Agustus 2012 antara Yuliana selaku Kuasa Tergugat I, II, III, dan IV selaku penjual, dan Penggugat selaku pembeli, telah terjadi kesepakatan untuk mengadakan transaksi jual beli atas objek sengketa;

- 11 Bahwa kesepakatan jual beli atas objek sengketa terjadi dengan harga Rp39.000.000.000,00 (tiga puluh sembilan miliar rupiah), dengan ketentuan:

- a Penawaran (harga) sudah termasuk semua inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap;
- b Perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama Penggugat selaku pembeli;



- c Sertifikat keempat bidang tanah tersebut tidak bermasalah dan *“clean and clear”* di Badan Pertanahan Nasional;
- d Pembelian dalam kondisi Tergugat I tidak ada hutang kepada pihak lain;
- e Usaha hotel dalam kondisi masih *running* dan akan dilakukan *due diligent*;
- f Pajak masing-masing sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- g Biaya balik nama ditanggung oleh Penggugat;
- h Biaya pembuatan akta jual beli dan akta-akta lainnya yang akan dibuat di hadapan Notaris ditanggung sebesar 50% (lima puluh persen) oleh Penggugat, sedangkan selebihnya ditanggung oleh penjual;

Menambahkan uang tanda jadi kepada Tergugat I, II, III, dan IV melalui Yuliana, dengan cara mentransfer dana sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening Yuliana pada Bank Central Asia dengan Rekening Nomor 0657170180, dengan maksud untuk diteruskan kepada Tergugat I, II, III, dan IV, sehingga uang tanda jadi yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, II, III, dan IV melalui Yuliana, seluruhnya adalah berjumlah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa setelah menerima uang transfer dan Penggugat, Yuliana melalui rekeningnya tersebut di atas telah mentransfer uang tersebut kepada Tergugat I, II, III, dan IV, yaitu pada:

Tanggal	Melalui Rekening	Jumlah (Rp)
16 – 08 – 2012	Tergugat II pada Bank BII, Cabang Udayana I Bali, Nomor 8019000801	250.000.000,00
24 – 08 – 2012	Tergugat III pada Bank Mandiri, KCP Krobokan Nomor 145-00-1027226-4	225.000.000,00
Total		475.000.000,00

(empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

16 Bahwa dengan telah ditransfernya uang sebesar Rp475.000.000,00, (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut, maka jumlah uang yang telah diterima oleh Tergugat I, II, III, dan IV dan Penggugat melalui Yuliana seluruhnya menjadi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), oleh karena sebelumnya uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) telah terlebih dahulu diserahkan oleh Yuliana melalui Budi Raharja kepada Tergugat I, II, III, dan IV;

Hal. 5 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



17 Bahwa oleh karena pada tanggal 15 Agustus 2012, saat Penggugat akan membayar uang tanda jadi sebesar Rp30.000.000,00,00 (tiga puluh juta rupiah) telah disepakati oleh dan di antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I, II, III, dan IV, selaku penjual, yang diwakili oleh Yuliana, bahwa pembayaran selanjutnya akan dibicarakan lagi setelah Lebaran dengan lebih detail lagi, atau dibicarakan di hadapan I Ketut Senjaya, Notaris yang berkedudukan di Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, maka pada tanggal 12 September 2012 Penggugat telah bertemu dengan:

- a Tergugat II dan Tergugat III untuk diri sendiri selaku pemegang saham dalam Tergugat I, yaitu Tergugat II atas 960 saham atau sebesar Rp714.720.000,00 (tujuh ratus empat belas juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) dan Tergugat III atas 560 saham atau sebesar Rp416.920.000,00 (empat ratus enam belas juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) maupun selaku Kuasa dan Tergugat IV;
- b Tergugat IV selaku pemilik keempat bidang tanah tersebut, yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat II dan Tergugat III;
- c Tergugat I dan Tergugat IV selaku pemilik bangunan bungalow, pool dan kolam renang, dan bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain tersebut di atas, usaha perhotelan (bungalow) dengan nama "Hotel Pun Madawi", benikut dengan restoran serta segala fasilitas hotel seperti inventanis, furnitur, peralatan dan penengkapan hotel lengkap, yang dalam hal ini Tergugat I diwakili oleh Tergugat II selaku Direkturnnya, dan Tergugat IV diwakili oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Dengan dihadiri, baik oleh Yuliana, suami Yuliana, David (Hung Hat Fung), Budi Raharja, maupun oleh I Ketut Senjaya, dengan maksud untuk membicarakan lebih lanjut mengenai cara pembayaran harga transaksi jual beli objek sengketa, yang masih bersisa sebesar Rp38.500.000.000,00 (tiga puluh delapan miliar lima ratus juta rupiah);

18 Bahwa sampai pada tanggal 12 September 2012 kedua belah pihak yang akan melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum juga tercapai kata sepakat mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi jual beli objek sengketa, hal ini terbukti dan Pasal 2 draf akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dikirimkan oleh Tergugat I, II, III, dan IV kepada Penggugat yang berbunyi:

Dari jumlah uang tersebut sebagian sebesar Rp ... akan dibayar oleh pihak keclua (maksudnya: Penggugat) kepada pihak pertama (maksudnya: Tergugat IV) pada tanggal Sisanya sebesar Rp ...;



dan dari Pasal 3-nya yang berbunyi:

Bilamana pada tanggal yang telah ditentukan di atas ternyata pihak kedua (maksudnya: Penggugat) lalai membayar sisa uang harga jual beli atas tanah tersebut kepada pihak pertama (maksudnya: Tergugat IV), maka lewatnya waktu itu saja sudah menjadi bukti yang cukup akan kelalaian pihak kedua (maksudnya: Penggugat) tanpa diperlukan lagi sesuatu surat teguran berupa apa pun juga;

19 Bahwa oleh karena sampai pada tanggal 12 September 2012 kedua belah pihak yang akan melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum juga tercapai kata sepakat mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi jual beli objek sengketa, dan pertemuan yang direncanakan oleh dan di antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I, II, III, dan IV sebagai penjual itu memang dimaksudkan untuk membahas mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi objek sengketa, maka ketika pertemuan itu dimulai Penggugat telah mengambil inisiatif untuk mengusulkan kepada Tergugat I, II, III, dan IV soal mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi jual beli objek sengketa dengan cara membayar sebesar 10% (sepuluh persen), dan sisanya akan dilunasi selambat-lambatnya dalam 3 (tiga) bulan;

20 Bahwa begitu Penggugat selesai mengemukakan usul tersebut, Penggugat sangat terkejut, malu, dan kecewa, karena ternyata Tergugat II dan Tergugat III secara tiba-tiba melontarkan perkataan dalam bahasa Inggris yang sangat mempermalukan atau meremehkan Penggugat, atau yang sangat tidak layak dilontarkan oleh Tergugat II dan Tergugat III selaku sesama pebisnis, lebih - lebih lagi dilontarkan di hadapan Yuliana, suami Yuliana, David (Hung Hat Eung), Budi Raharja, dan Notaris I Ketut Senjaya;

21 Bahwa perkataan dalam bahasa Inggris yang mempermalukan atau meremehkan atau yang tidak layak tersebut jika diterjemahkan akan berbunyi lebih kurang “Kalau Penggugat tidak mempunyai uang untuk membeli objek sengketa, seharusnya Penggugat tidak membuang-buang waktu Tergugat I, II, III, dan IV”;

22 Bahwa semua yang hadir dalam pertemuan itu memahami makna dan perkataan yang dilontarkan dalam bahasa Inggris tersebut, setidaknya-tidaknya memahaminya dan nada bicara dan sikap sinis dan arogan serta emosional yang terpancar dan suara dan mimik Tergugat II dan Tergugat III saat perkataan-perkataan itu dilontarkan;

23 Bahwa selain melontarkan perkataan yang sangat emosional, arogan, meremehkan, serta menyakitkan tersebut, Tergugat II yang bertindak baik, untuk diri sendiri selaku pemegang saham dalam Tergugat I, selaku Direktur dan Tergugat I, maupun

Hal. 7 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



selaku Kuasa dan Tergugat IV, dan Tergugat III yang bertindak, baik untuk dirinya selaku pemegang saham dalam Tergugat I maupun selaku Kuasa dan Tergugat IV, juga dengan sengaja telah menentukan secara sepihak dan sewenang-wenang mengenai term pembayaran tanpa mendengar pendapat dan Peggugat, dengan maksud untuk menggagalkan kesepakatan transaksi jual beli atas objek sengketa;

24 Bahwa perkataan-perkataan daam bahasa Inggris yang dilontarkan secara sepihak dan sewenang-wenang oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut, jika diterjemahkan akan berbunyi lebih kurang:

Jika Peggugat tidak bisa membayar uang tahap kedua sebesar 20% (dua puluh persen) dalam waktu selambat-lambatnya pada tanggal 14 September 2012, maka berarti transaksi jua beli atas objek sengketa telah menjadi batal;

25 Bahwa yang tidak kalah menyakitkan dan memperlakukan Peggugat adalah setelah melontarkan perkataan-perkataan tersebut, Tergugat II dan Tergugat III langsung meninggalkan tempat pertemuan begitu saja tanpa berpamitan dengan Peggugat, seolah-olah Peggugat memang tidak memiliki uang untuk melunasi harga jual beli objek sengketa, padahal jika Tergugat I, II, III, dan IV memang beriktikad baik, *quod non*, seharusnya mereka memberikan kesempatan kepada Peggugat untuk menanggapi usulan Tergugat I, II, III, dan IV tersebut, dan tidak secara tiba-tiba meninggalkan tempat pertemuan dengan tidak berpamitan terlebih dahulu dengan Peggugat;

26 Bahwa seharusnya Tergugat I, II, III, dan IV memberikan kesempatan kepada Peggugat untuk menanggapi usulan Tergugat I, II, III, dan IV tersebut agar kesepakatan jual beli yang teah dibuat tersebut dapat diwujudkan sesuai dengan keinginan dan harapan kedua belah pihak serta sesuai pula dengan maksud dan tujuan diadakannya pertemuan tersebut, karena ketentuan mengenai term pembayaran uang tahap kedua sebesar 20% (dua puluh persen) tersebut dan mengenai status uang tahap pertama dan kedua yang telah dibayar pun belum pernah dibicarakan oleh dan di antara kedua belah pihak apakah uang itu dapat dianggap hangus oleh Tergugat I, II, III, dan IV dalam keadaan-keadaan tertentu, pula mengingat Peggugat telah membayar uang tanda jadi dalam jumlah yang tidak sedikit, yaitu sebesar Rp500.000.000,00,00 (lima ratus juta rupiah), dan rencana Peggugat untuk memiliki usaha perhotean dengan nama "Hotel Puri Madawi" pun telah tersebar ke mana-mana di kalangan handai taulan, kerabat, dan mitra bisnis Peggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 27 Bahwa Penggugat mempunyai alasan untuk rnengkawatirkan gagalnya atau digagalkannya oleh Tergugat I, II, III, dan IV transaksi jual beli atas objek sengketa, oleh karena jika hal itu terjadi Penggugat tidak saja harus mengalami kehilangan keuntungan yang diharapkan akan diperoleh Penggugat dan usaha perhotelan dan restoran tersebut, dalam jurnlah yang cukup signifikan dalam sepuluh tahun ke depan, tetapi juga akan mengalami kehilangan reputasi dan kredibilitas di kalangan kerabat, handai taulan, dan mitra bisnis Penggugat, lantaran mereka telah mengetahui mengenai rencana Penggugat untuk memiliki usaha perhotelan tersebut;
- 28 Bahwa kemudian yang membuat Penggugat lebih terkejut, kecewa tercampur sedih adalah apa yang terjadi pada tanggal 14 September 2012, oleh karena pada hari itu Tergugat III menyampaikan melalui telepon kepada Penggugat bahwa karena transaksi jual beli atas objek sengketa telah batal, maka uang tanda jadi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) telah menjadi hangus dan tidak dapat ditarik kembali;
- 29 Bahwa kesewenang-wenangan dan tidak adanya iktikad baik dan Tergugat I, II, III, dan IV tercermin pula dan perkataan yang diucapkan oleh Tergugat III pada tanggal 14 September 2012 yang secara tegas-tegas menyatakan bahwa karena transaksi jual beli atas objek sengketa telah batal, maka uang tanda jadi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) telah menjadi hangus dan tidak dapat ditarik kembali;
- 30 Bahwa perbuatan Tergugat III yang menhanguskan atau bermaksud menhanguskan uang tanda jadi tersebut dikatakan sebagai perbuatan yang sewenang-wenang dan dilandasi iktikad tidak baik Tergugat I, II, III, dan IV, oleh karena kedua belah pihak, yaitu Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I, II, III, dan IV selaku penjual, belum pernah menyepakati ketentuan mengenai hangusnya uang tanda jadi tersebut dalam keadaan apa pun, pula seandainya terdapat kesepakatan mengenai hangusnya uang tanda jadi tersebut dalam keadaan-keadaan tertentu, *quod non*, dalam hukum salah satu pihak tanpa adanya persetujuan pihak lain tidak mungkin menhanguskan uang tanda jadi tersebut kecuali berdasarkan putusan pengadilan;
- 31 Bahwa sesaat setelah menyatakan melalui telepon tersebut bahwa transaksi jual beli atas objek sengketa telah batal dan uang tanda jadi tersebut telah menjadi hangus, Tergugat III secara seketika itu pula menutup telepon, sehingga Penggugat selain tidak diberi kesempatan untuk memberikan pendapat juga mengalami perasaan terkejut, kecewa, bercampur malu, selain karena rencana Penggugat untuk memiliki usaha perhotelan dan restoran telah terlanjur diketahui banyak kerabat, handai

Hal. 9 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



taulan, dan mitra bisnis Penggugat juga karena transaksi tersebut telah diputuskan secara sepihak oleh Tergugat I, II, III, dan IV;

32 Bahwa terakhir tetapi yang tidak kalah pentingnya adalah ternyata sekitar akhir November 2012 tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat I, II, III, dan IV secara diam-diam telah menawarkan objek sengketa untuk dijual atau dialihkan kepada pihak lain sampai akhirnya diketahui oleh beberapa mitra bisnis atau handai taulan Penggugat, sehingga mengundang pertanyaan dan menjadi bahan tertawaan mereka, padahal kesepakatan jual beli atas objek sengketa belum pernah dibatalkan berdasarkan persetujuan antara Penggugat dan Tergugat I, II, III, dan IV atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan Pengadilan yang berkuatan hukum tetap;

33 Bahwa karena kesepakatan untuk melakukan transaksi tersebut telah dicapai oleh dan di antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I, II, III, dan IV sebagai penjual, dan bahkan Penggugat telah membayar uang tanda jadi kepada Tergugat I, II, III, dan IV dalam jumlah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), maka sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon agar kiranya Pengadilan dapat menyatakan sah dan mengikat sebagai undang-undang kesepakatan untuk melakukan transaksi yang telah dicapai oleh dan di antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I, II, III, dan IV sebagai penjual dan menyatakan sah uang tanda jadi yang berjumlah sebesar Rp500.000.000, (lima ratus juta) tersebut;

34 Bahwa oleh karena adanya iktikad tidak baik Tergugat I, II, III, dan IV untuk menggagalkan kesepakatan transaksi jual beli atas objek sengketa sebagaimana dikemukakan di atas, dan kesepakatan transaksi jual beli tersebut bagi Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I, II, III, dan IV sebagai penjual berlaku sebagai undang-undang, dan karenanya wajib dilaksanakan dengan iktikad baik, serta tidak mungkin dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan pihak lainnya, maka sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon agar kiranya Pengadilan dapat menghukum;

a Tergugat IV untuk datang menghadap di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan nama, alamat, dan pada hari dan jam yang akan diberitahukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV dalam waktu selambat-lambatnya delapan hari sebelumnya untuk bersama - sama dengan Penggugat melangsungkan akta jual beli atas empat bidang tanah tersebut di atas, berikut bangunan bungalow, pool dan kolam renang, bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain tersebut di atas, termasuk namun tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran, segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur,



peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama Penggugat; dan

- b Tergugat II, III & IV untuk datang menghadap di hadapan seorang Notaris dengan nama, alamat, dan pada hari dan jam yang akan diberitahukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, III, & IV dalam waktu selambat-lambatnya delapan hari sebelumnya untuk bersama-sama dengan Penggugat melangsungkan Akta Jual beli atas saham-saham milik Tergugat II, III, dan IV yang ada dalam Tergugat I dan sekaligus menerima uang sebesar Rp38.500.000.000,00 (tiga puluh delapan miliar lima ratus juta rupiah) dan Penggugat sebagai pelunasan atas harga objek sengketa yang masih bersisa dalam jumlah tersebut;

35 Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, II, III, dan IV, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, benar-benar akan melaksanakan hukuman untuk datang menghadap di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan seorang Notaris melangsungkan Akta Jual Beli sebagaimana dikemukakan di atas, maka sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon agar kiranya Pengadilan dapat menghukum Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat setiap han dalam jumlah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus lunas sampai dijalanannya hukuman tersebut di atas secara sempurna;

36 Bahwa tindakan-tindakan Tergugat I, II, III, dan IV sebagaimana diuraikan di atas, yaitu:

- a Tindakan Tergugat II dan Tergugat III di dalam pertemuan pada tanggal 12 September 2012, yang secara tiba-tiba melontarkan perkataan yang sangat memperlakukan atau meremehkan Penggugat atau yang sangat tidak layak dilontarkan oleh Tergugat II dan Tergugat III selaku sesama pebisnis, lebih-lebih lagi dilontarkan di hadapan Yuliana, suami Yuliana, David (Hung Hat Fung) dan Budi Raharja, dan Notaris I Ketut Senjaya, dengan maksud untuk membahas mengenai *term* pembayaran atas sisa harga transaksi objek sengketa, padahal Penggugat telah mengambil inisiatif untuk mengusulkan kecapla Tergugat I, II, III, dan IV soal mengenai *term* pembayaran atas sisa harga transaksi jual beli objek sengketa dengan cara membayar sebesar 10% (sepuluh persen), dan sisanya akan dilunasi selambat-lambatnya dalam 3 (tiga) bulan;
- b Tindakan Tergugat II yang bertindak baik, untuk diri sendiri selaku pemegang sahara dalam Tergugat I, selaku Direktur dan Tergugat I, maupun selaku Kuasa dan Tergugat IV, dan Tergugat III yang bertindak, baik untuk dirinya selaku

Hal. 11 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



- pemegang saham dalam Tergugat I maupun selaku Kuasa dan Tergugat IV, juga dengan sengaja telah menentukan secara sepihak dan sewenang-wenang mengenai *term* pembayaran tanpa mendengar pendapat dan Penggugat, dengan maksud untuk menggagalkan kesepakatan transaksi jual beli atas objek sengketa;
- c Tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang langsung meninggalkan tempat pertemuan begitu saja tanpa berpamitan dengan Penggugat, seolah-olah Penggugat memang tidak memiliki uang untuk melunasi harga jual beli objek sengketa, padahal jika Tergugat I, II, III, dan IV memang beriktikad baik, *quod non*, seharusnya mereka memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menanggapi usulan Tergugat I, II, III, dan IV tersebut, dan tidak secara tiba-tiba meninggalkan tempat pertemuan dengan tidak berpamitan terlebih dahulu dengan Penggugat;
- d Tindakan Tergugat III yang terjadi pada tanggal 14 September 2012, di mana pada hari itu Tergugat III menyampaikan melalui telepon kepada Penggugat bahwa karena transaksi jual beli atas objek sengketa telah batal, maka uang tanda jadi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) telah menjadi hangus dan tidak dapat ditarik kembali; dan
- e Tindakan Tergugat I, II, III, dan IV yang tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat I, II, III, dan IV secara diam-diam telah menawarkan objek sengketa untuk dijual atau dialihkan kepada pihak lain, padahal kesepakatan jual beli atas objek sengketa belum pernah dibatalkan berdasarkan persetujuan antara Penggugat dan Tergugat I, II, III, dan IV atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan Pengadilan yang berkuatan hukum tetap;
- jelaslah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena tindakan - tindakan itu jelas bertentangan dengan hak subjektif Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I, II, III, dan IV atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (*patih*) yang seharusnya diindahkan oleh Tergugat I, II, III, dan IV dalam pergaulan hidup antar sesama warga masyarakat, baik terhadap harta benda maupun terhadap diri Penggugat;
- 37 Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat telah mengalami kerugian, baik kerugian materiel maupun kerugian *morel*, dan karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan untuk menghukum Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng dan secara seketika serta sekaligus lunas, untuk membayar penggantian kerugian,



baik kerugian materiel maupun kerugian morel sebagaimana akan dipeninci di bawah ini;

38 Bahwa kerugian materiel tersebut adalah karena Penggugat mengalami kehilangan keuntungan yang diharapkan akan diperoleh oleh Penggugat dan usaha perhotelan dan usaha restoran tersebut, yang berjumlah sebesar USD 1,601,280.00 (satu juta enam ratus satu ribu dua ratus delapan puluh Dollar Amerika Serikat), dengan perincian sebagai berikut :

a Dari usaha perhotelan, kehilangan keuntungan yang diderita oleh Penggugat selama dalam tahun 2013 hingga 2023 adalah sebesar $20\% \times (10 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times 30 \text{ han} \times 16 \text{ kamar} \times \text{USD } 99.00) = \text{USD } 1,140,480.00$;

b Dari usaha restoran, kehilangan keuntungan yang diderita oleh Penggugat selama dalam tahun 2013 hingga 2023 adalah sebesar $20\% \times (10 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times 30 \text{ han} \times 32 \text{ orang} \times \text{USD } 20.00) = \text{USD } 460,800.00$;

39 Bahwa kehilangan keuntungan yang dicitra oleh Penggugat dari usaha perhotelan tersebut dihitung berdasarkan jumlah kamar yang ada, yaitu berjumlah sebanyak 16 kamar, dan harga sewa per kamar per malam adalah sebesar USD 99.00 (sembilan puluh sembilan Dollar Amerika Serikat), dengan asumsi tiap malam seluruh kamar yang ada selalu terisi, dan keuntungan bersih per tahun adalah 20% dan seluruh penghasilan yang diperoleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat IV dan hasil penyewaan kamar tersebut per tahun;

40 Bahwa kehilangan keuntungan yang diderita oleh Penggugat dari usaha restoran tersebut dihitung berdasarkan asumsi bahwa jumlah orang yang makan, yaitu berjumlah sebanyak 2 orang tiap kamar, sehingga tiap han yang makan adalah sebanyak 32 orang, dan harga niakanan per orang setiap kali makan diperkirakan sebesar USD 20.00 (dua puluh Dollar Amerika Serikat), dan keuntungan bersih per tahun adalah 20% dan seluruh penghasilan yang diperoleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat IV dari usaha restoran kamar tersebut per tahun;

41 Bahwa kerugian morel yang diderita oleh Penggugat adalah berupa hilangnya kenyamanan hidup yang seharusnya diperoleh Penggugat seandainya Tergugat I, II, III, dan IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut, serta rasa kecewa dan terkejut yang sangat mengganggu kehidupan sehari-hari Penggugat, dan kerugian itu tidak terhingga nilainya, namun menurut kepatutan dan keadilan sudah selayaknya clibebankan kepada Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng sebesar Rp800.000.000.000,00 (delapan ratus miliar rupiah);

Hal. 13 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



- 42 Bahwa agar Tergugat I, II, III, dan IV benar-benar akan membayar dengan tertib ganti kerugian baik kerugian materiel maupun morel yang ditetapkan oleh Pengadilan dalam perkara ini, kiranya sudah selayaknya Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menghukum Tergugat I, II, III, dan IV membayar kepada Penggugat secara tanggung renteng serta dengan seketika dan sekaligus lunas bunga sebesar 20% (dua puluh persen) per tahun dari jumlah kerugian materiel yang berjumlah sebesar USD 1,601,280.00 (satu juta enam ratus satu ribu dua ratus delapan puluh Dollar Amerika Serikat) dan kerugian morel yang berjumlah sebesar Rp800.000.000.000,00 (delapan ratus miliar rupiah) terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan hingga dibayar lunas;
- 43 Bahwa untuk menghindari bertambahnya kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, dan IV, maka sudah selayaknya Penggugat memohon kepada Pengadilan agar dapat kiranya menghukum Tergugat I, II, III, dan IV atas biaya mereka sendiri memasang iklan permintaan maaf kepada Penggugat pada lina surat kabar harian, yaitu Harian Bali Post, Kompas, Media Indonesia, Rakyat Merdeka, dan Suara Pembaruan selama lima hari berturut-turut dengan ukuran setiap surat kabar harian sebesar satu halaman penuh, dengan ancaman uang paksa yang dapat ditagih secara seketika dan sekaligus lunas sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari untuk setiap surat kabar harian tersebut sampai dijilankannya hukuman tersebut sebagaimana mestinya;
- 44 Bahwa oleh karena ada kekhawatiran yang sangat beralasan bahwa Tergugat I, II, III, dan IV akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari gugatan ini maka guna menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon agar Pengadilan menetapkan dan meletakkan sita jaminan atas objek sengketa tersebut dan harta kekayaan Tergugat I, II, III, dan IV, yang sampai saat ini baru diketahui oleh Penggugat berupa tanah berikut bangunan dan turutan-turutannya yang terletak di:
- Banjar Tandang Buana Sari, Kelurahan Batur Selatan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali;
 - Jalan Imam Bonjol Gang Anggrek Nomor 10, Kelurahan Kp. Kajanan, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;
- 45 Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan Akta Autentik dan/atau surat-surat di bawah tangan yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I, II, III, dan IV, sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon agar Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil putusan yang amarnya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding atau *verzet*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Primair:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan dalam perkara ini;
- 3 Menyatakan Tergugat I, II, III, dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menyatakan sah dan mengikat kepada Penggugat dan Tergugat I, II, III, dan IV sebagai undang-undang kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli yang telah dicapai pada tanggal 15 Agustus 2012 oleh dan di antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I, II, III, dan IV sebagai penjual atas empat bidang tanah, seluas $\pm 2.525 \text{ m}^2$, yang terletak di dalam Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan Kelod, setempat dikenal sebagai Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, masing-masing dengan Hak Milik, yaitu:
 - a Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01555, Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 255/1999, seluas $\pm 1.465 \text{ m}^2$;
 - b Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01000, dengan Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 477/2002, seluas 370 m^2 ;
 - c Hak Milik Nomor 792/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 00999, dengan Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 476/2002, seluas 495 m^2 ;
 - d Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01556, dengan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 256/1999, seluas 195 m^2 ;Semuanya tercatat atas nama Ni Wayan Wirati (Tergugat IV), berikut:
 - Delapan unit bangunan bungalow yang berada di atas bidang tanah Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Kerobokan dan Hak Milik Nomor 791/ Kelurahan Kerobokan tersebut, dengan kamar berjumlah enam belas unit, berikut pool dan kolam renang masing-masing satu unit;
 - Bangunan yang berfungsi sebagai P05 keamanan, tempat cuci dan lain-lain yang berdiri di atas bidang tanah Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan;
 - Termasuk namun tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran yang diberi nama "Puri Madawi", segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel

Hal. 15 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/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

lengkap ke atas nama Penggugat, dan saham-saham milik Tergugat II, III dan IV tersebut;

- Menyatakan sah pembayaran uang tanda jadi transaksi jual beli atas objek transaksi jual beli sebagaimana dimaksud dalam butir 4 petitum yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, II, III, dan IV sebagai berikut:

Tanggal	Keterangan	Jumlah (Rp)
15 – 08 – 2012	Pembayaran uang tanda jadi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV melalui rekening YULIANA pada Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 0657170180, yang kemudian diteruskan oleh BUDI RAHARJA kepada Tergugat IV	25.000.000,00
16 – 08 – 2012	Pembayaran uang tanda jadi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV melalui rekening YULIANA pada Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 0657170180, yang kemudian Tergugat IV melalui Tergugat II pada Bank BII, Cabang Udayana, Bali, Nomor 801900801	250.000.000,00
24 – 08 – 2012	Pembayaran uang tanda jadi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV melalui rekening YULIANA pada Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 0657170108,, yang kemudian diteruskan oleh YULIANA kepada Tergugat IV melalui Tergugat IV melalui Tergugat III pada Bank Mandiri, KCP Krobokan Nomor 145-00-1027226-4	225.000.000,00
Total		500.000.000,00

(lima ratus juta rupiah);

- Menghukum Tergugat IV untuk datang menghadap di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan nama, alamat, dan pada hari dan jam yang akan diberitahukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV dalam waktu selambat-lambatnya delapan hari sebelumnya untuk bersama-sama dengan Penggugat melangsungkan Akta Jual beli atas empat bidang tanah tersebut di atas, berikut bangunan bungalow, pool dan kolam renang, bangunan yang berfungsi sebagai pos



keamanan, tempat cuci dan lain-lain tersebut di atas, termasuk namun tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran, segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama Penggugat;

- 7 Menghukum Tergugat II, III & IV untuk datang menghadap di hadapan seorang Notaris dengan nama, alamat, dan pada hari dan jam yang akan diberitahukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, III, & IV dalam waktu selambat-lambatnya delapan hari sebelumnya untuk bersama-sama dengan Penggugat melangsungkan Akta Jual beli atas saham-saham milik Tergugat II, III, dan IV yang ada dalam Tergugat I;
- 8 Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV untuk menerima uang sebesar Rp38.500.000.000,00 (tiga puluh delapan miliar lima ratus juta rupiah) dan Penggugat sebagai pelunasan atas harga Objek Sengketa yang masih bersisa dalam jumlah tersebut;
- 9 Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat setiap hari dalam jumlah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus lunas sampai dijalankannya hukuman pada butir 6 dan butir 7 tersebut di atas secara sempurna;
- 10 Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng dan secara seketika serta sekaligus lunas, untuk membayar penggantian kerugian materiel karena Penggugat mengalami kehilangan keuntungan yang diharapkan akan diperoleh oleh Penggugat dan usaha perhotelan dan usaha restoran tersebut, yang berjumlah sebesar USD 1,601,280.00 (satu juta enam ratus satu ribu dua ratus delapan puluh Dollar Amerika Serikat), dengan perincian sebagai berikut:
 - a Dan usaha perhotelan, kehilangan keuntungan yang diderita oleh Penggugat selama dalam tahun 2013 hingga 2023 adalah sebesar $20\% \times (10 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times 30 \text{ hari} \times 16 \text{ kamar} \times \text{USD}99.00) = \text{USD } 1,140,480.00$;
 - b Dan usaha restoran, kehilangan keuntungan yang diderita oleh Penggugat selama dalam tahun 2013 hingga 2023 adalah sebesar $20\% \times (10 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times 30 \text{ hari} \times 32 \text{ orang} \times \text{USD}20.00) = \text{USD } 460,800.00$; terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan hingga dibayar lunas;
- 11 Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng dan secara seketika serta sekaligus lunas, untuk membayar penggantian kerugian morel yang diderita oleh Penggugat berupa hilangnya kenyamanan hidup yang seharusnya diperoleh Penggugat seandainya Tergugat I, II, III, dan IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut, serta rasa kecewa dan terkejut yang sangat mengganggu

Hal. 17 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



kehidupan sehari-hari Penggugat, dan kerugian itu tidak terhingga nilainya, namun menurut kepatutan dan keadilan sudah selayaknya dibebankan kepada Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung rentang sebesar Rp800.000.000.000,00 (delapan ratus miliar rupiah);

- 12 Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV membayar kepada Penggugat secara tanggung nenteng serta dengan seketika dan sekaligus lunas bunga sebesar 20% (dua puluh persen) per tahun dari jumlah kerugian materiel yang berjumlah sebesar USD 1.601,280.00 (satu juta enam ratus satu ribu dua ratus delapan puluh Dollar Amerika Serikat) dan kerugian morel yang berjumlah sebesar Rp800.000.000.000,00 (delapan ratus miliar rupiah) terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan hingga dibayar lunas;
- 13 Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV atas biaya mereka sendiri memasang iklan permintaan maaf kepada Penggugat pada lima surat kabar harian, yaitu Hari Bali Post, Kompas, Media Indonesia, Rakyat Merdeka, dan Suara Pembaruan selama lima hari berturut-turut dengan ukuran setiap surat kabar harian sebesar satu halaman penuh, dengan ancaman uang paksa dapat ditagih secara seketika dan sekaligus lunas sebesar Rp50.000.000,00,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari Tergugat I, II, III, dan IV lalai melaksanakan untuk memasang iklan permintaan maaf tersebut;
- 14 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding atau *verzet*;

15 Biaya perkara menurut hukum;

Subsidiar: Mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan Eksepsi dan Gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- 1 Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (*Plurium Litis Consortium*);
Bahwa pihak yang diperkarakan melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang diterangkan dalam surat gugatan Penggugat, lebih tepat ditujukan kepada Yuliana. Yaitu pihak yang dianggap Penggugat telah melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat;
Bahwa timbulnya gugatan Penggugat tidak lebih dari hal-hal yang diuraikan Penggugat dalam gugatan adalah transaksi antara seseorang yang disebut Penggugat bernama Yuliana dengan Penggugat sendiri;
Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil surat gugatan. Dengan jelas diuraikan dalam gugatan bahwa Yuliana sebagai pihak yang telah melakukan



langkah-langkah yang seolah-olah ada kuasa menjual, hingga menetapkan sendiri harga serta Penggugat melakukan transfer uang beberapa kali kepada Yuliana yang disebut Penggugat itu adalah uang tanda jadi jual beli objek sengketa;

Selanjutnya Yuliana melakukan transfer kepada Para Tergugat, termasuk pada tahap awal Yuliana menyerahkan uang kepada Budi Raharja uang Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk diserahkan kepada Para Tergugat seperti yang diterangkan dalam halaman 10 butir 16 gugatan Penggugat;

Bahwa Yuliana selaku pihak yang berdiri sendiri telah menyatakan hendak menjual objek sengketa pada Penggugat, selanjutnya Yuliana mempertemukan Penggugat dengan Tergugat II dan III di kantor Notaris pada tanggal 12 September 2012;

Dari uraian di atas sebagai petikan pada gugatan yang telah dengan terang dan tegas bahwa Yuliana yang pertama kali menjalin komunikasi jual beli objek sengketa kepada Penggugat sehingga Yuliana sebagai subjek hukum memiliki peran tersendiri hingga akhirnya muncul gugatan Penggugat, tetapi dalam gugatan Penggugat tidak menempatkan Yuliana sebagai Tergugat. Hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam surat gugatan Penggugat, yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

2 Tidak Jelas Objek Gugatan Para Penggugat;

Bahwa atas transaksi yang menurut Penggugat telah dilakukan dengan seseorang yang bernama Yuliana sebagai hal yang menurut Penggugat terkait transaksi objek sengketa seperti yang disebutkan Penggugat, adalah tidak tepat bila Penggugat hanya menempatkan 4 (empat) bidang tanah yang seluruhnya seluas $\pm 2.525m^2$, yang terletak di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, Kelurahan Kerobokan Klod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, beserta bangunan dan ijin usaha yang menyertainya sebagai objek sengketa, sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat pada halaman 7 butir 8 baris ke-17. Karena seperti dalam uraian gugatan Penggugat, yang dipermasalahkan juga adalah transfer uang dari Penggugat kepada seseorang yang bernama Yuliana sejumlah total Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sehingga akan lebih tepat yang juga menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah termasuk uang sejumlah total Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Atas tidak jelasnya objek gugatan yang hendak dipermasalahkan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat sepatutnya batal demi hukum;

3 Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata;

Hal. 19 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



Berdasarkan dalil-dalil Penggugat seperti yang diuraikan pada halaman 12 hingga halaman 20, termasuk lembar perubahan gugatan, selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan Penggugat, namun dengan didalilkannya Tergugat II dan III telah meninggalkan tempat pertemuan tanggal 12 September 2012 tanpa pamit serta kata-kata Tergugat II dan III yang menurut Penggugat, Tergugat telah berkata-kata seolah-olah Penggugat memang tidak memiliki uang, maka Penggugat telah keliru dan sesat untuk melakukan suatu gugatan perdata terhadap Para Tergugat, karena tidak memenuhi syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata. Hal tersebut sebagaimana diterangkan Penggugat pada halaman 12 butir 18 yang didalamnya menyebutkan transaksi belum terjadi karena pengikatan jual beli serta termin pembayaran belum juga ada kata sepakatnya, bahkan yang Penggugat sebutkan sebagai objek sengketa hingga detik ini masih ada dibawah kekuasaan Para Tergugat atau belum terjual. Sehingga jelas dan terang antara Penggugat dengan Para Tergugat belumlah ada hubungan hukum secara langsung, sehingga tidak pernah ada hal atau perbuatan hukum yang dilanggar Para Penggugat; Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum pidana atau perdata maupun keduanya. Sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata, dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

4 Gugatan Penggugat Tanpa Adanya Sengketa Hukum;

Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 20 huruf e menyebutkan: “tindakan Tergugat I, II, III, dan IV yang tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV secara diam-diam telah menawarkan objek sengketa untuk dijual atau dialihkan kepada pihak lain, padahal kesepakatan jual beli atas objek sengketa belum pernah dibatalkan berdasarkan persetujuan antara Penggugat dan Tergugat I, II, III, dan IV atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”;

Bahwa yang dikemukakan Penggugat tersebut jelaslah gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur karena objek sengketa yang Penggugat sebut dalam gugatan hingga saat ini tidak dalam suatu ikatan hukum apapun dengan Penggugat, dimana pembicaraan jual beli yang menurut Penggugat telah terjadi seperti yang diuraikan diawal gugatan Penggugat adalah pembicaraan antara Penggugat dengan Yuliana serta seseorang yang bernama Budi Raharja;

Berdasarkan uraian tersebut nyata sekali tidak ada sengketa hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagai pemilik objek sengketa seperti tersurat dalam gugatan



Penggugat, dan oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, maka gugatan Penggugat batal demi hukum atau sekurang-kurangnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

5 Petitum Penggugat Tidak Jelas;

Bahwa dalam petitum Penggugat tidak dengan jelas atau tegas apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pihak yang sah disebut pembeli, dan begitu juga Penggugat tidak menyebutkan secara spesifik apakah Penggugat menghendaki Para Tergugat disebut sebagai penjual objek sengketa. Karena dalam halaman 24 butir 4, hanya dimohonkan sahnya Para pihak dalam ikatan kesepakatan jual beli, karena sebelum sahnya ikatan kesepakatan jual beli terlebih dahulu harus dipastikan siapa saja pihak penjual dan siapa pihak pembeli yang secara hukum sah melakukan perikatan jual beli;

Dengan Petitum Gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), maka dengan demikian Gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga Gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima. (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa seluruh dalil-dalil dan alasan hukum yang Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi uraikan dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan apa yang Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi uraikan dalam bagian Rekonvensi;
- 2 Bahwa Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV adalah pemilik sah atas empat bidang tanah, seluas 2.525m², yang terletak di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Dengan masing-masing Hak Milik sebagai berikut:
 - a Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01555, Surat Ukur tertanggal 25 Maret 1999 Nomor 255/1999, seluas 1.465m²;
 - b Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01000, Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 477/2002, seluas 370m²;
 - c Hak Milik Nomor 792/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01556, Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 476/2002, seluas 495m²;
 - d Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01555, Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 256/1999, seluas 195m²;

Hal. 21 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



- 3 Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi II dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi III adalah selaku *owner* dari Bungalow PURI MADAWI berdasarkan Akta pendirian PT. Puri Madawi Nomor 36 tanggal 17 Mei 2000 dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha dan selaku Manager adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi III dimana tugasnya mengelola dan menjalankan fungsi manajemen kantor;
- 4 Bahwa tanah-tanah dan bangunan Bungalow beserta ijin usahanya memang akan dijual dan dialihkan kepemilikan perusahaannya dengan nilai jual yang akan disepakati bilamana nanti ada pembeli yang sepakat dengan harga jual yang ditawarkan oleh Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi;
- 5 Bahwa kemudian datanglah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang katanya telah bertemu dan mengadakan kesepakatan jual beli dengan Yuliana dan telah mentransfer uang yang katanya sebagai tanda jadi (DP) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) melalui Rekening Yuliana, dan atas inisiatif Yuliana kemudian mempertemukan Para pihak yang pada waktu itu dihadiri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi II dan III yang katanya akan menyelesaikan segala urusan jual beli objek sengketa yaitu pada tanggal 12 September 2012 dihadapan Notaris I Ketut Senjaya, Notaris yang berkedudukan di Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, ternyata pada pertemuan tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mampu membayar/melunasi pembelian objek sengketa dengan dalih baru dapat menawarkan pembayaran 10% dari total harga jual dan sisanya akan dilunasi tiga bulan kemudian;
- 6 Bahwa dengan adanya hal tersebut pada point di atas (butir 5) Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi sebenarnya belum menentukan jumlah atau uang tanda jadi atau seberapa besar jumlah uang sebagai keseriusan perikatan jual beli objek sengketa hingga adanya uang total Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut, dengan perincian Yuliana memberikan melalui Budi Raharja sejumlah Rp25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah), dan sisanya ditransfer Yuliana kepada Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi, sehingga Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dianggap oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menerima pembayaran tanda jadi dengan total Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut sebagai ikatan jual beli objek sengketa;



- 7 Bahwa setelah ditunggu beberapa bulan bahkan hingga melebihi tiga bulan sejak tanggal 12 September 2012 ternyata tidak ada tindak lanjut atau kepastian hukum terkait pembayaran pelunasan jual beli objek sengketa oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan kemudian secara arogan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melayangkan gugatan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara perdata Nomor 824/Pdt.G/2012/ PN. Dps., tertanggal 19 Desember 2012;
- 8 Bahwa mencermati pada Pasal 1320, Pasal 1457, Pasal 1458, dan Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjukkan bahwa panjar atau down payment atau tanda jadi mengikat Para pihak sebagai bukti lahirnya suatu perjanjian yang sah. Kebiasaan dalam masyarakat adalah apabila pihak pembeli yang menyebabkan batalnya jual-beli maka panjar atau down payment atau tanda jadi menjadi milik penjual. Apabila batalnya jual-beli diakibatkan oleh penjual maka penjual wajib mengembalikan panjar atau down payment atau tanda jadi tersebut. Mengacu pada uraian gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terkait uang senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut yang saat ini telah diterima Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang disebutkan sebagai tanda jadi pembelian objek senketa oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka dengan sendirinya uang tersebut menjadi milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak konsisten dan bahkan secara sepihak mengatur sendiri segala sesuatunya terkait jual beli objek sengketa tersebut;
- 9 Bahwa dalam ketidak pastian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli dan membayar pelunasan jual beli objek sengketa, dan bahkan telah melayangkan gugatan perkara perdata, hal tersebut telah menempatkan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian, dimana dengan keadaan yang sekarang usaha restoran dan bungalow mengalami ketidakstabilan operasional usaha serta Para pekerja bungalow menjadi resah dalam menjalankan roda usaha;
- 10 Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka jelas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang justru melakukan perbuatan melawan hukum dengan katanya telah sepakat melakukan transaksi jual beli serta telah melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Denpasar sehingga menimbulkan kerugian terhadap Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, baik materil maupun immateril sebagai berikut:
 - a Kerugian materil:

Hal. 23 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



- a Bahwa dengan adanya pengakuan transaksi jual beli dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan tidak mempunyai dasar yang jelas, tetapi malah transaksi jual beli tersebut kemudian diterlantarkan tanpa adanya tindak lanjut. Maka Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian apabila sejak akhir 2012 lalu bila objek sengketa terjual dengan nilai jual Rp45.000.000.000,00 (empat puluh lima miliar rupiah) dikali bunga 10% (sepuluh persen) perbulannya sampai saat ini yaitu sebesar Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar limaratus juta rupiah);
- b Bahwa akibat adanya gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian senilai Rp750.000.000,00 (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) seluruhnya terkait dalam pengurusan perkara akibat adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- b Kerugian imateril:
- a Kerugian bersifat imateril yang dialami Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi akibat adanya gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah kesan dimasyarakat dan pelanggan atau konsumen, relasi dengan pemerintah dan Para karyawan serta pihak-pihak lainnya yang seolah-olah Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi telah melakukan kesalahan atau pelanggaran hukum dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dapat ditaksir senilai Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
- b Sehingga apabila diakumulasikan, maka nilai kerugian materil ditambah kerugian imateril yang dialami oleh Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi sebagai akibat adanya gugatan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi seluruhnya bernilai = nilai kerugian materil + nilai kerugian imateril = Rp31.500.000.000,00 + Rp750.000.000,00 + Rp100.000.000.000,00 = Rp132. 250.000.000,00 (seratus tiga puluh dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 11 Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara aquo oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi nantinya, maka Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim agar Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus



setiap lalai memenuhi isi putusan perkara aquo, terhitung sejak dibacaknya putusan sampai dilaksanakannya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan uang sebagai tanda jadi senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pengikatan jual beli;
- 4 Menyatakan hukum uang tanda jadi senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang telah diterima Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sah menjadi milik Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi sebagai penjual;
- 5 Menyatakan secara hukum bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian secara materiil maupun immateriil yang keseluruhannya berjumlah Rp132.250.000.000,00 (seratus tiga puluh dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 6 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar seluruh kerugian materiil maupun imateril yang dialami Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang keseluruhannya berjumlah Rp132.250.000.000,00 (seratus tiga puluh dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 7 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil yang dialami Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi akibat perkara hukum yang muncul akibat adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- 8 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan secara tunai, kontan dan sekaligus;
- 9 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- 10 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang muncul dalam perkara ini;

Hal. 25 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



Dan apabila majelis hakim memiliki keyakinan yang lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 824/Pdt.G/2012/PN.Dps., tanggal 17 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
- 2 Menghukum Para Tergugat Konvensi secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi;
- 3 Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi – Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp 616.000,00 (enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 189/Pdt/2013/PT.DPS., tanggal 25 Februari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 April 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 824/Pdt.G/2012/PN.DPS., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 April 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, IV pada tanggal 6 Mei 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I *Judex Facti* melanggar atau salah menerapkan Pasal 1320 KUH Perdata;
 - 1 Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama "dalam putusannya pada halaman 61 berpendapat sebagai berikut:
Menimbang,... bahwa bukti P-17 masih berupa draf perjanjian yang belum ditandatangani oleh Para pihak, maka secara hukum belum ada kesepakatan Para pihak tentang terjadinya jual beli atas objek sengketa;
 - 2 Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap pendapat *Judex Facti* sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena *Judex Facti* telah melanggar atau salah menerapkan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga berpendapat seolah-olah secara hukum belum ada kesepakatan Para pihak tentang terjadinya jual beli atas objek sengketa;
 - 3 Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata telah menentukan tentang sahnya perjanjian (kesepakatan) di antara kedua belah pihak dengan 4 persyaratan, yaitu: (1) konsensus Para pihak, (2) cakap dalam membuat perjanjian, (3) hal tertentu, dan (4) kausa yang halal;
 - 4 Bahwa, syarat "tertulis" sama sekali tidak menentukan sah dan tidak sahnya suatu perjanjian (kesepakatan), pula tak ada satu ketentuan hukum pun yang mengatur soal perjanjian yang mensyaratkan ada atau tidak adanya tulisan untuk membuktikan eksis atau tidak eksisnya suatu perjanjian (kesepakatan) menurut hukum;
 - 5 Bahwa perjanjian (kesepakatan) secara lisan (tak tertulis) adalah juga harus dihormati oleh Para pihak yang membuat perjanjian, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan "perjanjian yang dibuat secara sah mengikat Para pihak sebagai undang-undang";
 - 6 Bahwa dalam kasus ini-jelas-di antara Para pihak telah lahir sebuah kesepakatan (perjanjian) tentang terjadinya jual beli atas objek sengketa, yang

Hal. 27 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/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)



lazim disebut "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" atau disingkat "PPJB", hal ini terbukti antara lain dari adanya:

- a. Bukti P-16 berupa: Kuitansi tertanggal 16 Agustus 2012 dengan nilai dalam jumlah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV, yang menyebutkan bahwa Yuliana telah menyerahkan titipan uang dalam jumlah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk pembelian empat bidang tanah terperkara, dan juga menyebutkan bahwa titipan itu akan ditindaklanjuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 07 September 2012;
- b. Bukti P-13 berupa slip Permohonan Pengiriman Uang Bank Central Asia tertanggal 16 Agustus 2012 atas nama pengirim Yuliana dengan nomor rekening 0657170180 yang ditujukan kepada Tergugat II dengan Rekening BII Cabang Udayana I Nomor 8019000801, atas nama Tergugat II, dalam jumlah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- c. Bukti P-14 berupa slip Permohonan Pengiriman Uang Bank Central Asia tertanggal 16 Agustus 2012 atas nama pengirim Yuliana dengan nomor rekening 0657170180 yang ditujukan kepada Tergugat III dengan Rekening Bank Mandiri KCP Kerobokan 14526 No.: 145-00-1027226-4 atas nama Tergugat III, dalam jumlah sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- d. Bukti P-15 berupa slip Permohonan Pengiriman Uang Bank Central Asia tertanggal 24 Agustus 2012 atas nama pengirim Yuliana dengan nomor rekening 0657170180 yang ditujukan kepada Tergugat III dengan Rekening Bank Mandiri KCP Kerobokan 14526 No.: 145-00-1027226-4 atas nama Tergugat III, dalam jumlah sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- e. Pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 62 yang menyatakan sebagai berikut:
Menimbang, bahwa pengiriman uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ke rekening Para Tergugat tersebut tidak dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat dan berdasarkan keterangan Para saksi Penggugat yang dihadirkan di persidangan bahwa uang tersebut adalah uang milik Penggugat yang dikirimkan pada Para Tergugat sebagai uang titipan (Bukti P-22).



- 7 Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-13 s.d. P-16 dihubungkan dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 62 sebagaimana dikutip di atas, jelaslah bahwa dalam perkara ini telah terbukti Fakta-fakta sebagai berikut:
- a bahwa uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut adalah uang milik Pemohon Kasasi;
 - b bahwa uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut telah diserahkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I - IV melalui Yuliana;
- 8 Bahwa pendapat Pengadilan Tingkat Pertama yang dalam putusannya pada halaman 62 menyatakan seolah-olah uang berjumlah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) itu adalah uang titipan tidak dapat dipertahankan, oleh karena di dalam Bukti P-16 berupa kuitansi penerimaan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) itu sangat jelas tertulis kata-kata "Sudah diterima untuk pembayaran titipan atas pembelian bidang tanah dst; ... dan ditindaklanjuti dengan PPJB tgl. 7-9-2012";
- 9 Bahwa oleh karena di dalam Bukti P-16 tertulis dengan jelas bahwa titipan itu diberikan adalah dalam rangka untuk pembelian objek sengketa, dan bahkan secara tegas dinyatakan bahwa pembayaran uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) itu akan ditindaklanjuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB, maka jelas mau atau tidak mau status uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) itu harus dipandang sebagai panjar atau uang muka dalam rangka pembelian objek sengketa, dan tidak boleh dianggap sebagai titipan yang berdiri sendiri terlepas dari maksud dan kehendak Pemohon Kasasi untuk memiliki objek sengketa dari Tergugat I - IV secara jual beli;
- 10 Bahwa pendapat *Judex Facti* yang dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 61 menyatakan seolah-olah status uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah sebagai "titipan" sesuai dengan bukti P-22 tidak dapat dipertahankan dan harus ditolak, oleh karena seandainya benar statusnya adalah titipan, quod non, dan mengingat penitipan adalah suatu tindakan menyerahkan suatu barang yang dilakukan oleh satu pihak (penitip) kepada pihak lain (penerima titipan) dengan ketentuan pihak penerima sewaktu-waktu wajib mengembalikan titipan itu kepada penitip jika penitip memintanya, quod non, mengapa sampai saat ini uang tersebut tidak

Hal. 29 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



dikembalikan oleh Termohon Kasasi I - IV sebagai penerima titipan kepada Pemohon Kasasi sebagai pihak yang menitipkan, dan malahan Termohon-Kasasi I - IV secara tegas dalam jawabannya tertanggal 18 Maret 2013 (vide: halaman 35 Pengadilan Tingkat Pertama) menyatakan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) itu telah hangus dan menjadi milik Termohon Kasasi I-IV; Bukankah uang titipan tidak mengenal lembaga "kehangusan"?

11 Bahwa patut pula dipertanyakan seandainya benar Termohon Kasasi I-IV sejak semula memang tidak bermaksud untuk menjual objek sengketa kepada Pemohon Kasasi, *quod non*, atau seandainya benar Termohon Kasasi I-IV sejak semula memang tidak bermaksud menerima panjar dari Pemohon Kasasi, *quod non*, dan seandainya benar yang diperbuat oleh perantara (Yuliana) agar terjadi proses jual beli dan akan mendapatkan untung apabila transaksi jual beli jadi dilaksanakan, sesuai dengan pendapat Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 61, *quod non*, mengapa Termohon Kasasi I - IV masih menyimpan terus uang yang diterimanya dari Pemohon Kasasi melalui Yuliana yang jumlah seluruhnya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan nilai yang tercantum dalam Bukti P-16, dan tidak segera mengembalikannya kepada Pemohon Kasasi atau kepada Yuliana untuk diteruskan kepada Pemohon Kasasi;

II *Judex Facti* melanggar atau salah menerapkan Pasal 1365 KUH Perdata;

1 Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 61 berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, . . . bahwa bukti P-17 masih berupa draf perjanjian yang belum ditandatangani oleh Para pihak, maka secara hukum belum ada kesepakatan Para pihak tentang terjadinya jual beli atas objek sengketa, adapun apa yang diperbuat oleh perantara agar terjadi proses jual beli dan akan mendapatkan untung -apabila transaksi jual beli jadi dilaksanakan, demikian pula dengan adanya pertemuan di Kantor Notaris, hal tersebut hanyalah sebagai proses untuk menuju adanya suatu kesepakatan, tapi secara hukum belumlah mengikat Para pihak;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut di atas; maka secara hukum Para Tergugat tidak melakukan perbuatan yang sifatnya melanggar hukum dan tidak melanggar hak subjektif orang lain,



dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap pendapat *Judex Facti* sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena *Judex Facti* telah melanggar atau salah menerapkan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga berpendapat seolah-olah Termohon Kasasi I-IV tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Termohon Kasasi I-IV jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum eks Pasal 1365 KUH Perdata, oleh karena telah terbukti bahwa uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan bukti P-13, P-14, P-15, dan P-16 adalah milik Pemohon Kasasi yang telah dibayar oleh Pemohon Kasasi melalui Yuliana kepada Termohon Kasasi I - IV;

Bahwa uang sebesar itu telah diterima oleh Termohon Kasasi I -IV sebagaimana terbukti dari Bukti P-13, P-14, P-15, dan lebih jelas lagi dari Bukti P-16;

Bahwa Termohon Kasasi I-IV secara tegas dalam jawabannya tertanggal 18 Maret 2013 (vide: halaman 35 Pengadilan Tingkat Pertama) telah menyatakan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) itu telah hangus dan menjadi milik Termohon Kasasi I - IV;

- 2 Bahwa dalam kasus ini tidak pernah diperjanjikan oleh Para pihak adanya alasan untuk menghanguskan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut;
- 3 Bahwa sebaliknya menurut Pasal 1338 KUH Perdata tidak ada suatu kesepakatan yang dapat dibatalkan secara sepihak;
- 4 Bahwa oleh karena tidak terbukti adanya kesepakatan membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka jelas sikap Termohon Kasasi yang menghanguskan uang itu dan tidak konsekuen untuk melaksanakan perjanjian jual beli dengan alasan belum ada kesepakatan mengenai term pembayaran sudah merupakan perbuatan melawan hukum, yang merugikan Pemohon Kasasi, dan karenanya sudah tepat Termohon Kasasi I-IV dihukum untuk melanjutkan kesepakatan itu ke tingkat jual beli atau pengikatan jual beli di hadapan pejabat sesuai dengan gugatan Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Hal. 31 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/2014



Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, rencana jual beli Hotel antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah terjadi maka uang titipan milik Penggugat yang rencananya akan digunakan sebagai panjar pembelian sebanyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan Surat Bukti P.13, P.14, P.15, P.16, P.18 dan P.22 harus dikembalikan kepada Penggugat;

Bahwa lagi pula alasan - alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **POERNOMO WIDJAJA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **POERNOMO WIDJAJA** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 16 Desember 2014 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., dan Dr. Habiburrahman, M.Hum, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim Hakim Anggota:

Ttd./
Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.
Ttd./
Dr. Habiburrahman, M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./
Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,
Ttd./
Endah Detty Pertiwi,S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp....6.000,00;
2. Redaksi	Rp....5.000,00;
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00;</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00;</u>

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh,S.H.,M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 33 dari 33 Hal. Putusan Nomor 2079 K/Pdt/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)