



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 546/Pdt.G/2016/PN Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DESAK NYOMAN KARMINI, NIK: 5171015412710002, Tempat/Tgl. Lahir: Lombok 14 – 12 – 1971, pekerjaan Wiraswasta, WNI, alamat JL. TK. UNDA VIII NO 2 DPS Br/link KERTASARI, Dusun Kertasari, Desa/Kel. Panjer, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya yang bernama : I MADE SUKERANA, SH., I MADE SUKA ARDANA, SH, dan I GEDE AGUNG SUPARWATA, SH, Para Advokat yang berkantor pada DHARMA SASANA Law Office beralamat di Jalan Untung Surapati No. 162 Amlapura – Bali, berdasarkan dengan surat kuasa khusus tertanggal 01 Agustus 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;**

Lawan

SANDRINE HOLLEBEKE, Tempat lahir Saint Germain En Laye, Tanggal lahir 15-04-1970, Warga Negara Prancis, bertempat tinggal di Banjar Nyuh Kuning, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi;

Setelah mempelajari bukti surat-surat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan surat gugatannya tanggal 1 Agustus 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 8 Agustus 2016, dibawah register perkara Nomor 546/Pdt.G/2016/PN Dps, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No. 11, Desa Purwakerti atas nama Pemegang Hak SANDRINE HOLLEBEKE, berdasarkan SURAT UKUR

Hal 1 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tanggal 16-03-2012 No. 415/PURAKERTHI/2012, luas 1040 M2 (seribu empat puluh meter persegi), berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut: Utara: tanah milik Desak Nym Karmini, Selatan: sungai, Barat: tanah milik I Pegeg, Timur: Pantai, untuk selanjutnya cukup disebut Obyek Sengketa, vide-bukti P 1. foto copy (terlampir);

2. Bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016 tersebut diatas, hak dan kewajiban Penggugat adalah melakukan 3 (tiga) kali tahapan pembayaran yaitu tahap pertama sebagai deposit sebesar Euro 40.000 (empat puluh ribu euro) dengan nilai tukar rupiah yang ditetapkan pada saat penandatanganan perjanjian, yang berlaku pula sebagai tanda terima (kwitansi) yang sudah diterima oleh Tergugat, vide - bukti P 2. foto copy (terlampir);
3. Bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016 tersebut diatas, hak dan kewajiban Penggugat adalah melakukan 3 (tiga) kali tahapan pembayaran yaitu tahap kedua sebesar Euro 24.945 (dua puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh lima euro) akan dibayarkan segera setelah Pihak Pertama (Tergugat) telah menyelesaikan proses permohonan peningkatan status obyek sengketa dari Hak Pakai menjadi Hak Milik, akan tetapi hal tersebut sampai sekarang tidak pernah dilakukan oleh Tergugat;
4. Bahwa dengan alasan sertifikat/obyek sengketa masih dijamin di Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Nyuh Kuning dan tidak memiliki cukup dana untuk melunasi, maka Tergugat meminta Penggugat untuk membantu meminjamkan dananya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan syarat agar sertifikat/obyek sengketa ditaruh/dititipkan pada Notaris yang ditunjuk dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, vide - bukti P 3. foto copy (terlampir);
5. Bahwa akan tetapi setelah dana sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diterima oleh Tergugat dan proses pelunasan pembayaran tahap kedua segera akan dilakukan sesuai dengan bunyi Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016 tersebut diatas, pihak Tergugat mengambil sertifikat/obyek sengketa pada Notaris yang telah ditunjuk dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, dengan maksud untuk dialihkan/dijual kepada pihak ketiga;
6. Bahwa atas tindakan Tergugat mengambil sertifikat/obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat, Penggugat telah melakukan teguran-teguran secara lisan terhadap Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya, malahan melalui kuasanya Tergugat melayangkan somasi kepada Penggugat

Hal 2 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada intinya Tergugat ingin membatalkan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016 tersebut diatas, vide - bukti P 4. foto copy (terlampir);

7. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji/wanprestasi tersebut, sudah jelas sangat merugikan Penggugat yang telah melakukan tahapan pembayaran dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp. 651.520.000,- (enam ratus lima puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah), vide - bukti P 5. foto copy (terlampir);
8. Bahwa untuk terjaminnya dilaksanakannya kewajiban Tergugat, maka Penggugat mohon terlebih dahulu kepada Pengadilan Negeri Denpasar berkenan meletakkan **sita jaminan (conservatoir beslag)** terhadap obyek sengketa tersebut diatas;
9. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvourbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;

Berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

- **PRIMER:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No. 11, atas nama Pemegang Hak SANDRINE HOLLEBEKE, berdasarkan SURAT UKUR tanggal 16-05-2012 No.415/PURAKERTHI/2012, luas 1040 M2 (seribu empat puluh meter persegi) tertanggal 30 Desember 2016;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya sesuai isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No. 11, atas nama Pemegang Hak SANDRINE HOLLEBEKE, berdasarkan SURAT UKUR tanggal 16-05-2012 No.415/PURAKERTHI/2012, luas 1040 M2 (seribu empat puluh meter persegi) tertanggal 30 Desember 2016;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap obyek sengketa;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet, banding, dan kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal 3 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putus

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi datang menghadap kuasa hukumnya I MADE SUKERANA, SH., yang berkantor pada DHARMA SASANA Law Office beralamat di Jalan Untung Surapati No. 162 Amlapura – Bali, berdasarkan dengan surat kuasa tertanggal 01 Agustus 2016, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 1 Agustus 2016, Nomor 2148/Daf/2016, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi datang menghadap kuasa hukumnya Mila Tayeb Sedana, SH, Abdul Ali, SH, Luh Komang Ayu Yudyawati, SH da Munnie yasmin, SH.MH., M.Kn. Para Advokat yang berkantor di kator Advokat Mila Tayeb Sedana, SH dan rekan beralamat di Villa Umalas Nomor 10, Kerobkan, badung 8036, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Agustus 2016, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 September 2016, Nomor 2418/Daf/2016 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Esthar Oktavi, SH., MH Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 Oktober 2016, sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa Penggugat sangat ceroboh dan kurang cermat dalam menyusun gugatan, hal ini dapat dilihat pada poin 1 gugatan yang menyatakan bahwa “pada tanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli,...” padahal yang benar adalah antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 30 Desember 2015, bukan pada tanggal 30 Desember 2016, bahkan hal ini didalilkan pula oleh Penggugat berulang-ulang dalam poin 2, 3, 5, dan 6 gugatannya;

Hal 4 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah dibaca dan dicermati, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang diajukan dengan niat dan itikad yang tidak baik, oleh karena gugatan *a quo* diajukan semata-mata untuk menghindari kewajiban untuk melakukan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 30 Desember 2015 (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian"), atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No.11, di Desa Purwakerti, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, atas nama Pemegang Hak SANDRINE HOLLEBEKE (Tergugat), berdasarkan Surat Ukur tertanggal 16-05-2012 No.415/PURAKERTHI/2012, dengan luas 1040M2 (Seribu Empat Puluh Meter Persegi), berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : tanah milik Desak Nym Karmini;
Selatan : Sungai;
Barat : tanah milik I Pegeg
Timur : Pantai ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa";

4. Bahwa tidak benar secara keseluruhan dalil gugatan Penggugat pada poin 2 (dua) oleh karena sesuai dengan Pasal 1 Perjanjian, kalimat kedua halaman 2 dari 8 yang menyatakan bahwa "*Tahap Pertama sebagai deposit, pada saat akta ini ditandatangani yaitu pada tanggal 30 Desember 2015 sebesar Euro 40.000 (empat puluh ribu euro) dengan nilai tukar rupiah yang ditetapkan pada saat penandatanganan perjanjian ini, dan perjanjian ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.*" Pembayaran tahap pertama yang seharusnya diterima oleh Tergugat secara penuh dan sekaligus, pada kenyataannya diterima oleh Tergugat secara bertahap yakni

Tahap pertama : Tanggal 07 Januari 2016
Tahap kedua : Tanggal 18 Januari 2016
Tahap ketiga : Tanggal 17 Februari 2016
Tahap keempat : Tanggal 19 Februari 2016
Tahap kelima : Tanggal 23 Februari 2016
Tahap keenam : Tanggal 13 April 2016

Hal ini nyata-nyata bertentangan dengan kewajiban Penggugat sesuai Pasal 1 Perjanjian yakni untuk membayar secara penuh dan sekaligus tahap pertama, sehingga merugikan Tergugat karena pada saat itu Tergugat terpaksa menjual obyek sengketa karena sangat memerlukan uang untuk berobat, namun demi menjaga hubungan kerjasama, maka Tergugat tetap

Hal 5 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
berita bahwa tidak dipercayai Penggugat, sehingga tetap melanjutkan perjanjian ;

5. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga) gugatannya, yang menyatakan bahwa "...tahap pembayaran yaitu tahap kedua sebesar Euro 24.945 (dua puluh empat ribu Sembilan ratus empat puluh lima euro) akan dibayarkan segera setelah Pihak Pertama (Tergugat) telah menyelesaikan proses permohonan, peningkatan status obyek sengketa dari Hak Pakai menjadi Hak Milik,..." di sini nyata sekali Penggugat tidak memahami hukum yang berlaku, oleh karena bagaimana mungkin bisa terjadi perubahan status obyek sengketa dari hak pakai menjadi hak milik apabila belum dilunasi pembayaran sepenuhnya, apalagi status Tergugat adalah Warga Negara Asing (Perancis) yang mana berdasarkan hukum di Indonesia yakni Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menentukan bahwa " *Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik*" dan Pasal 42 UUPA yang menentukan bahwa " *Yang dapat mempunyai hak pakai adalah ..b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia.*" Sehingga tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik.

Berdasarkan hal tersebut di atas, apa yang disyaratkan oleh Penggugat untuk melakukan perubahan status dari hak pakai menjadi hak milik sebelum seluruh pembayaran dilunasi adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mungkin dapat dilaksanakan, karena orang asing hanya boleh memiliki hak pakai atas tanah, dan jika dilakukan peningkatan status menjadi hak milik lalu akan memakai nama siapa? apakah akan memakai nama Penggugat? Jika memakai nama Penggugat, bukankah Penggugat belum melakukan pembayaran lunas, dan apa jaminan bahwa Penggugat akan melaksanakan kewajibannya? Hal ini tentunya akan sangat merugikan Tergugat. Apabila memakai nama orang lain, akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya pajak berganda dan merupakan suatu penyelundupan hukum (*nominee*), karena hanya Warga Negara Indonesia yang boleh memiliki hak milik atas tanah;

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah suatu kausa yang halal. Kausa yang halal dihubungkan dengan Pasal 1337 KUHPer yang menentukan bahwa " *Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.*" Berdasarkan hal tersebut maka Pasal 1 Kalimat ketiga, halaman 3 (tiga) Perjanjian, mengenai syarat pembayaran Tahap Kedua yakni syarat peningkatan status dari hak pakai menjadi hak milik tidak

Hal 6 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tidak dapat dilaksanakan karena bertentangan dengan hukum sehingga batal demi hukum;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin 4 (empat) oleh karena uang yang telah diterima oleh Tergugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah bukan merupakan pinjaman Tergugat kepada Penggugat, melainkan merupakan bagian dari pembayaran deposit (tahap pertama) sebagaimana poin 4 dalam Konvensi, yang seharusnya memang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat secara utuh dan penuh, bahkan sertifikat obyek sengketa telah ditaruh di notaris oleh Tergugat untuk menunjukkan itikad baik dari Tergugat;
7. Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 5 (lima) gugatannya yang menyatakan: "...dan proses *pelunasan pembayaran tahap kedua segera akan dilakukan sesuai bunyi Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli,...*" oleh karena terdapat kontradiksi antara dalil gugatan Penggugat pada poin 5 (lima) dengan poin 2 (dua) yang menyatakan bahwa akan melakukan pembayaran jika telah menyelesaikan proses permohonan status obyek sengketa dari Hak Pakai menjadi Hak Milik sedangkan dalam poin 5 (lima) gugatan menyatakan bahwa proses pelunasan pembayaran tahap kedua segera akan dilakukan, hal ini menunjukkan ketidakkonsistenan dan upaya Penggugat menghindar dari kewajiban untuk membayar tahap kedua; Kenyataannya adalah sejak melakukan pembayaran tahap pertama sebagaimana poin 2 (dua) di atas, Penggugat tidak pernah lagi melakukan pembayaran apapun kepada Tergugat hingga saat gugatan ini diterima, oleh karena itu sudah sepantasnya bahwa Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya berdasarkan Pasal 1 Kalimat ketiga halaman 3 Perjanjian yang menyatakan bahwa : "...*Namun apabila pihak kedua tidak dapat melakukan pembayaran sebagaimana yang tertuang dalam Pasal ini, maka Deposit yang telah dibayarkan akan hangus 50% dan 50% dikembalikan saat obyek tanah terjual kepada Pihak Ketiga.*"
Sudah sewajarnya apabila Tergugat mengambil kembali sertifikat dari Notaris, karena Penggugat telah ingkar janji dan Perjanjian menjadi batal dengan sendirinya, bahkan sesuai dengan Perjanjian, Tergugat bersedia mengembalikan uang sebesar 50% (lima puluh persen) dari uang yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat apabila obyek sengketa telah terjual kepada pihak lain;
8. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada poin 6 (enam), karena sebenarnya Tergugat yang telah berulang kali melakukan teguran-teguran lisan kepada Penggugat, karena Tergugat sangat membutuhkan uang dari hasil penjualan obyek sengketa untuk berobat, sedangkan Penggugat selalu

Hal 7 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meningkirkan dan tidak menjawab teguran dari Tergugat, bahkan Tergugat sangat kaget ketika mengetahui bahwa di atas obyek sengketa telah dibangun tembok pembatas yang menghalangi pemandangan ke arah pantai oleh seorang warga negara asing yang bernama Yurrick dengan ijin dari Penggugat, tanpa sepengetahuan Tergugat, hal ini menimbulkan kekhawatiran bagi Tergugat apakah obyek sengketa telah dijual oleh Penggugat kepada pihak lain ? sehingga dengan sangat terpaksa Tergugat harus melayangkan Surat Peringatan/ Somasi tertanggal 09 Juni 2016 kepada Penggugat yang pada intinya menerangkan bahwa keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat menyebabkan perjanjian menjadi batal dan Tergugat ingin meminta penjelasan terkait pembangunan tembok pembatas yang sangat jelas merugikan hak-hak dari Tergugat;

9. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 7 (tujuh) gugatannya adalah sangat keliru oleh karena Penggugat sendiri yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan justru Tergugat sebagai orang yang sangat dirugikan hak-haknya, sehingga dengan demikian dalil penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi adalah tidak benar dan sudah sepatutnya tidak dipertimbangkan atau dikesampingkan; -
10. Bahwa permohonan Sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Tanah Sengketa pada point 8 adalah tidak sah dan berharga karena tidak berlandaskan hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau dikesampingkan;
11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 9 (sembilan) oleh karena gugatan Penggugat tidak didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis, sehingga putusan ini tidak memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan,perlawanan, verzet, banding maupun kasasi oleh Tergugat;
12. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya tidak Tergugat tanggapi karena tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*.

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa segala apa yang telah terurai pada bagian Konvensi di atas mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa pada tanggal tanggal 30 Desember 2015 antara Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi telah disepakati Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian"), atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai

Hal 8 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.11, di Desa Purwakerti, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, atas nama Pemegang Hak SANDRINE HOLLEBEKE (Tergugat), berdasarkan Surat Ukur tertanggal 16-05-2012 No.415/PURAKERTH/2012, dengan luas 1040M2 (Seribu Empat Puluh Meter Persegi), berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : tanah milik Desak Nym Karmini;
Selatan : Sungai;
Barat : tanah milik I Pegeg
Timur : Pantai ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa";

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian tersebut, jual beli antara Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi /semula Penggugat Konvensi, disepakati dengan harga keseluruhan €164.945 (Seratus Enam Puluh Empat Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh Lima Euro), jumlah tersebut akan dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi melalui 3 (tiga) tahap pembayaran yakni :

- Tahap 1 (pertama) : € 40.000 (Empat Puluh Ribu Euro) pada saat penandatanganan perjanjian;
- Tahap 2 (kedua) : € 24.495 (Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Euro); setelah semua berkas lengkap;
- Tahap 3 (ketiga) : € 100.000 (Seratu Ribu Euro) pada saat penandatanganan akta jual beli;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian, kalimat kedua, halaman 2, yang menyatakan bahwa "*Tahap Pertama sebagai deposit, pada saat akta ini ditandatangani yaitu pada tanggal 30 Desember 2015 sebesar Euro 40.000 (empat puluh ribu euro) dengan nilai tukar rupiah yang ditetapkan pada saat penandatanganan perjanjian ini, dan perjanjian ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.*" Pembayaran tahap pertama yang seharusnya diterima oleh Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi, secara penuh dan sekaligus, pada kenyataannya diterima oleh Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi secara bertahap yakni

Tahap pertama : Tanggal 07 Januari 2016
Tahap kedua : Tanggal 18 Januari 2016
Tahap ketiga : Tanggal 17 Februari 2016
Tahap keempat : Tanggal 19 Februari 2016
Tahap kelima : Tanggal 23 Februari 2016
Tahap keenam : Tanggal 13 April 2016

Hal 9 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini nyata-nyata bertentangan dengan kewajiban Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi yakni untuk membayar secara penuh dan sekaligus pembayaran tahap pertama, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi karena pada saat itu Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi terpaksa menjual obyek sengketa karena sangat memerlukan uang untuk berobat, namun demi menjaga hubungan kerjasama, maka Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi tetap berniat baik dan mempercayai Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi untuk tetap melanjutkan perjanjian ;

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi tidak pernah melakukan pembayaran apapun juga selain dari pada pembayaran tahap pertama sebesar € 40.000 (Empat Puluh Ribu Euro) sebagaimana poin 4 dalam rekonvensi di atas, bahkan Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi sudah berulang kali melakukan teguran-teguran lisan untuk melakukan sisa pembayaran sesuai perjanjian, bahkan mengirimkan somasi tertanggal 9 Juni 2016 kepada Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi, namun hal ini tidak dihiraukan oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi, bahkan Penggugat Rekonvensi /semula Tergugat Konvensi merasa sangat kaget ketika menerima gugatan dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi, karena yang sangat dirugikan adalah Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi bukan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 1 kalimat ketiga halaman 3 Perjanjian yang menyatakan bahwa : *"Para pihak sepakat Final Payment dilakukan Euro 100.000 (Seratus Ribu Euro) pada rekening yang ditunjuk di Perancis oleh para pihak, atau pada saat penandatanganan akta jual beli di notaris serta pengecekan sertifikat, Roya, hak waris dan semua dokumen yang diperlukan untuk melakukan transaksi jual beli dilengkapi dan diserahkan kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2016. Namun apabila pihak kedua tidak dapat melakukan pembayaran sebagaimana yang tertuang dalam Pasal ini, maka Deposit yang telah dibayarkan akan hangus 50% dan 50% dikembalikan saat obyek tanah terjual kepada Pihak Ketiga"*.

Berdasarkan Pasal 1 kalimat ketiga halaman 3 Perjanjian tersebut di atas, maka kewajiban dari Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi untuk melakukan pelunasan terhadap obyek sengketa selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2016, dan apabila Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat Konvensi tidak mampu melakukan sisa pembayaran sesuai tenggat waktu tersebut, maka sudah jelas bahwa perjanjian menjadi batal

Hal 10 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan sendirinya 50% (lima puluh persen) dari uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi menjadi hak dari Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi sedangkan sisanya sebesar 50% (lima puluh persen) akan dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi apabila obyek sengketa telah terjual kepada pihak lain;
7. Bahwa terhadap Pasal 1 Kalimat ketiga halaman 3 Perjanjian, tentang syarat pembayaran tahap 2 (dua) bahwa "...*tahapan pembayaran yaitu tahap kedua sebesar Euro 24.945 (dua puluh empat ribu Sembilan ratus empat puluh lima euro) akan dibayarkan segera setelah Pihak Pertama (Tergugat) telah menyelesaikan proses permohonan, peningkatan status obyek sengketa dari Hak Pakai menjadi Hak Milik,...*", merupakan hal yang bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia, oleh karena bagaimana mungkin bisa terjadi perubahan status obyek sengketa dari hak pakai menjadi hak milik apabila belum dilunasi pembayaran sepenuhnya, karena status Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi adalah Warga Negara Asing (Perancis) yang mana berdasarkan hukum di Indonesia yakni Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menentukan bahwa "*Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik*" dan Pasal 42 UUPA yang menentukan bahwa "*Yang dapat mempunyai hak pakai adalah ..b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia,*" yang artinya secara hukum Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik.
- Berdasarkan hal tersebut di atas, apa yang disyaratkan oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi untuk melakukan perubahan status dari hak pakai menjadi hak milik sebelum seluruh pembayaran dilunasi adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mungkin dapat dilaksanakan, karena orang asing hanya boleh memiliki hak pakai atas tanah, dan jika dilakukan peningkatan status menjadi hak milik lalu akan memakai nama siapa? apakah akan memakai nama Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi? Jika memakai nama Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi, bukankah Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi belum melakukan pembayaran lunas, dan apa jaminan bahwa Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi akan melaksanakan kewajibannya? Hal ini akan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi, lalu jika memakai nama orang lain, tentunya akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya pajak berganda dan merupakan

Hal 11 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
suatu penyelesaian hukum (*nominee*), karena hanya warga negara Indonesia yang boleh memiliki hak milik atas tanah.

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya suatu kausa/sebab yang halal. Sebab yang halal jika dikaitkan dengan Pasal 1337 KUHP yang menentukan bahwa "*Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.*" Pasal 1 Kalimat ketiga, halaman 3 Perjanjian mengenai Tahap Kedua pembayaran dengan syarat peningkatan status dari hak pakai menjadi hak milik tidak dapat dilaksanakan karena syarat tersebut bertentangan dengan hukum sehingga batal demi hukum;

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi adalah seorang warga negara asing yang tidak mengerti aturan hukum, sedangkan perjanjian dibuat dan disodorkan oleh Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi tanpa Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi diberikan pemahaman dan penjelasan, apalagi kontrak dibuat dalam Bahasa Indonesia sehingga sulit dimengerti oleh Penggugat Konvensi/semula Tergugat Konvensi, namun karena percaya dan dilandasi oleh itikad baik, juga karena kebutuhan akan biaya untuk berobat, maka Penggugat Konvensi/ semula Tergugat Konvensi mempercayai dan menandatangani isi Perjanjian;
9. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi tidak melakukan sisa pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi sampai saat ini sebagaimana diatur oleh Pasal 1 Perjanjian, jelas merupakan tindakan wanprestasi/ingkar janji, sehingga perjanjian menjadi batal dengan sendirinya;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi /semula Tergugat Konvensi sangat kaget ketika mengetahui bahwa di atas obyek sengketa telah dibangun tembok pembatas tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi, yang setelah ditanya kepada kontraktor yang membangun, ternyata dibiayai oleh seorang warga negara asing yang bernama Yurrick dengan ijin dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi;
Terhadap tindakan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi membangun tembok pembatas di atas obyek sengketa yang merupakan milik sah dari Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi, dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dari Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi, bahkan teguran-teguran yang disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi tidak ditanggapi oleh Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi telah nyata-nyata

Hal 12 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan tindakan baik dari Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi;

11. Bahwa terhadap tindakan-tindakan dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil terhadap Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi berupa;

I. Kerugian materiil:

- Biaya jasa pengacara Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
- Biaya pembongkaran batas pembatas Rp.500.000.000, - (lima Ratus Juta Rupiah);

Total Kerugian materiil Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah)

II. Kerugian immateriil

- Tercemarnya nama baik, kerugian waktu dan tenaga serta pikiran Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

Total Kerugian immaterial Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

Total kerugian materiil dan immateriil adalah sejumlah Rp 1.600.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah);

12. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvourbaar bij voerraad*) meskipun ada bantahan, verzet, banding maupun kasasi;

13. Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan, maka Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) perhari yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Menolak gugatan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi untuk seluruhnya

DALAM REKONVENSI :

Hal 13 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 30 Desember 2015 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 11 atas nama Pemegang Hak SANDRINE HOLLEBEKE berdasarkan Surat Ukur tertanggal 16-05-2012 No.415/PURAKERTH/2012 dengan luas 1040 M2 (Seribu Empat Puluh Meter Persegi) di Desa Purwakerti, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, antara Pengugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi adalah batal demi hukum;
 3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi telah melakukan tindakan wanprestasi/ingkar janji;
 4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi membayar kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi berupa:
 - I. Kerugian materiil:
 - Biaya jasa pengacara Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
 - Biaya pembongkaran batas pembatas Rp.500.000.000, - (lima Ratus Juta Rupiah);Total Kerugian materiil Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah)
 - II. Kerugian immateriil
 - Tercemarnya nama baik, kerugian waktu dan tenaga serta pikiran Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);Total Kerugian immaterial Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)
Total kerugian materiil dan immaterial Rp.1.600.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah);
 7. Menyatakan hukum bahwa putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvourbaar bij voerraad*) meskipun timbul bantahan, verzet, banding dan kasasi;
 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) sehari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
- DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo.
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal 14 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tersebut, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mengajukan replik secara tertulis tertanggal 8 Nopember 2016 yang kemudian disusul dengan Duplik tertulis dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tertanggal 15 Nopember 2016, yang isinya selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mengajukan bukti-bukti tertulis, berupa Foto copy surat-surat yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali Bukti P-8 dan P-9 Foto copy dari Foto copy serta telah diberi meterai yang cukup, yaitu:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat (Desak Nyoman Karmini) dengan Tergugat (Sandrine Hollebeke, tanggal 30 Desember 2015, diberi tanda P-1;
2. Permohonan pengiriman uang (Application For Fund Transfer) dari BCA tertanggal 07 Januari 2016 yang dikirim oleh Penggugat ke Tergugat sebesar Rp. 151.520.000.- (Seratus lima puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah), diberi tanda P- 2;
3. Permohonan pengiriman uang (Application For Fund Transfer) dari BCA tertanggal 18 Januari 2016 yang dikirim oleh Penggugat ke Tergugat sebesar Rp. 250.550.000.- (dua ratus lima puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda P-3;
4. Kwitansi pembayaran tambahan Deposit Pembelian tanah di Amed, Desa Purwakerthi antara Penggugat dengan Tergugat, sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), tertanggal 17 Pebruari 2016, diberi tanda P- 4;
5. Kwitansi untuk pembayaran kedua dari pembayaran Deposit Pembelian tanah di Amed, Desa Purwakerthi antara Penggugat dengan Tergugat, sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), tertanggal 18 Pebruari 2016, diberi tanda P- 5;
6. Kwitansi untuk pembayaran ketiga dari pembayaran Deposit Pembelian tanah di Amed, Desa Purwakerthi antara Penggugat dengan Tergugat, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), tertanggal 23 Pebruari 2016, diberi tanda P- 6;
7. Kwitansi tertanggal untuk pembayaran tambahan uang muka Rp. 100.000.000,- dari total harga EUR. 164.945, atas pembelian sebidang tanah SHM No. 11 / Desa Purwakerthi NIB. 22.08.07.10.00709, SU tanggal 16-05-2012, No. 415/Purwakerthi/2012, luas 1.040 M2 atasa nama Sandrine Hollebeke, tertanggal 13 April 2016, diberi tanda P- 7;

Hal 15 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Sertifikat Hak Pokok No. 11/Desa Purwakerthi, Surat Ukur tanggal 16-05-2012, No. 415/PURWAKERTHI/2012, Luas 1040 M2 yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, kabupaten Karangasem, Propinsi Bali atas nama Sandrine Hollebeke, diberi tanda P-8;
9. Surat Peringatan / Somasi, tertanggal 09 Juni 2016, diberi tanda P- 9;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi juga mengajukan dua orang saksi sebagai berikut:

1. Ir. Soko Wardono, MBA.

Dibawah sumpah pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan kerja sebagai property ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah penggugat dengan Tergugat karena saksi hanya di suruh mentransper oleh Bu Desak (Penggugat) kepada Bu Sandrine (Tergugat);
- Bahwa bekerja sebagai konsultan dan saksi kos di Bali kadang saksi di Bali dua minggu kadang satu minggu ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak pertengahan tahun 2014;
- Bahwa bu Sandrine (Tergugat) itu warga negara Prancis ;
- Bahwa seingat saksi mengirim/mentransfer uang ke Rekening Ibu Sandrine (Tergugat) dalam bentuk rupiah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan ongkos kirim sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) tetapi saksi lupa dibank mana saksi mengirimnya dan No. Rekeningnya juga saksi lupa tapi atas nama : Rekening Ibu Sandrine (Tergugat) dan saksi kirim/transfer tanggal 18 januari 2016 ;
- Bahwa saksi tidak tahu uang itu dikirim/transfer untuk apa ;
- Bahwa saksi kenal bukti surat ini (bukti P-3) ditunjukkan oleh Hakim Ketua yaitu bukti pengiriman uang yang saksi kirim sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan ongkos kirim sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) di Bank BCA ;

2. Ida Ayu Nyoman Mahayani.

Dibawah sumpah pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan Tergugat kawin dengan orang Indonesia ;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sebagai teman dan hubungan kerja sebagai property ;
- Bahwa saksi pernah bekerja dengan Penggugat karena Penggugat itu mempunyai usaha Property ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat itu jual tanah kepada Penggugat tanahnya yang di Karangasem ;

Hal 16 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah tersebut dan tanah itu masih kosong ;
- Bahwa saksi lupa luas tanahnya dan tanah tersebut sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat;
- Bahwa Tanah itu dijual kepada Ibu Desak (Penggugat) ;
- Bahwa Jual beli itu terjadi dengan perjanjian dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2015;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sebagai pembeli sedangkan Tergugat sebagai penjual ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat baru bayar uang muka dan belum lunas ;
- Bahwa pembayaran pertama Penggugat pernah mentransfer ke Tergugat melalui Desak Erawati pada tanggal 7 januari 2016 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa saksi tahu itu karena Bu desak (Penggugat) menyerahkan kwitansinya kepada saya sebagai bukti pengiriman dan kedua saya pernah juga menyerahkan uang tunai/cahs kepada Ngakan PutuAari Sudana yang menerima perwakilan dari Bu sandrine dan uangnya di ambil di kantor sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan yang ketiga cash juga sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dibayarkan sekitar seminggu setelah pebayaran yang kedua ;
- Bahwa semua uang itu dalam rangka pembelian tanah ;
- Bahwa Tergugat pernah meminta bantuan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk menebus sertifikatnya yang dijaminkan di LPD Gianyar ;
- Bahwa setelah ditebus serifikatnya diserahkan kepada Notaris Giri Pati di Ubud ;
- Bahwa setahu saksi bapak Soko Wandono juga kirim ke Bu Sandrine (Tergugat) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi tudak tahu apakah sekarang tanah tersebut apakah sudah dibayar lunas atau belum;
- bahwa saksi tahu kemarin dari Notaris bahwa Ibu Sandrine (Tergugat) sudah mengambil sertifikatnya di Notaris ;
- Bahwa setahu saksi Tidak ada ijin dari dari Bu Desak (Penggugat) bahwa Tergugat mengambil sertifikatnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa sertifikatnya diambil oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat-surat yang tanpa disertai aslinya dan telah diberi materai yang cukup, yaitu:

Hal 17 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perjanjian Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 Desember 2015, diberi tanda T-1;

2. Photo-photo lokasi obyek tanah sengketa, diberi tanda T-2;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi juga mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu:

Saksi, Tedy Agus Cahyadi Yohannes.

Dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tapi tidak kenal dengan Penggugat ;
- bahwa saksi merupakan rekan kerja dari Tergugat;
- bahwa saksi pernah diperlihatkan perjanjian jual beli tanah ole Tergugat;
- bahwa dalam perjanjian tersebut adalah perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- bahwa saksi pernah disuruh menebus sertifikat hak Pakai atas nama Tergugat yang dijaminan oleh Tergugat di LPD Nyuh Kemah Ubud;
- bahwa sertifikat tersebut ditebus sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- bahwa uang tebusan itu berasal dari uang saksi sendiri;
- bahwa sertifikat hak pakai atas nama Tergugat, yang luas tanah 1040 M2;
- bahwa menurut Tergugat, Tergugat meminjam uang di LPD Nyuh Kemah Ubud dan sertifikatnya dijadikan jaminan ;
- bahwa saksi tidak tahu berapa Tergugat meminjam uang saya hanya dimintai tolong untuk nebus sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan uangnya dari Penggugat dititipkan kepada Notaris ;
- bahwa setahu Tergugat itu menjual tanahnya kepada Penggugat kemudian pada saat itu Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian ;
- bahwa jual beli itu merupakan Perjanjian jual beli dibawah tangan ;
- bahwa saksi tidak tahu kenapa membuat perjanjian dibawah tangan ?
- bahwa saksi tidak tahu isi selengkapny perjanjianya tersebut;
- saksi tidak tahu berapa harga tanah yang diperjual belikan tersebut;
- bahwa Uang yang dari Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) itu uang pembayaran kelanjutan ;
- bahwa uangnya dititipkan melalui Rekening Notaris Ngakan Putu Giri ;

Hal 18 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa setelah sertifikat itu saksi tebus dari LPD Nyuh Kemah selanjutnya disimpan di Notaris ;

- bahwa sekarang sertifikat ada pada Terugugat, karena belum ada pelunasan dari Penggugat makanya sertifikatnya ditarik oleh Tergugat ;
- bahwa menurut Tergugat dan Notaris jual beli itu tidak jadi, karena tidak ada kepastian untuk pelunasannya ;
- bahwa setahu saksi ada pembuatan pagar disekeliling tanah obyek sengketa;
- bahwa saksi lihat sendiri pagarnya ;
- bahwa menurut informasi dari Tergugat katanya orang asing yang bernama Yurich;
- bahwa saksi tidak tahu hubungan Tergugat dengan Penggugat ;
- bahwa saksi tidak ada kesulitan pada saat mengambil sertifikat itu ;
- bahwa menurut cerita dari Notaris pada saksi, proses jual belinya belum bisa diteruskan karena belum ada kepastian pembayaran ;
- Kemudian Hakim Ketua memberikan kesempatan kepada Kuasa Penggugat untuk bertanya kepada saksi, lalu Kuasa Penggugat bertanya kepada saksi dan saksi menjawab sebagai berikut ;
- bahwa setahu saksi pembayaran terakhir berjumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- bahwa saksi tidak tahu masalah temboknya/pagar ditnah obyek sengketa;
- bahwa saksi tahu batas tanah Tergugat ;
- bahwa saksi tidak ada saya diberi kuasa untuk mengambil sertifikat ;
- bahwa Notaris menyampaikan pada saksi, bahwa proses balik nama belum bisa di selesaikan karena pembayarannya belum lunas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak perkara telah mengajukan kesimpulan masing-masing secara tertulis tertanggal 22 Maret 2017, yang isi selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan telah tercatat secara lengkap dalam berita acara persidangan untuk mempersingkat putusan ini segala yang termuat dalam berita acara sidang harap dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan sesuatu apapung lagi, dan mohon putusan;

Hal 19 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat Konpensi mendalilkan:

Bahwa pada tanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No. 11, Desa Purwakerti atas nama Pemegang Hak SANDRINE HOLLEBEKE, berdasarkan SURAT UKUR tanggal 16-05-2012 No.415/PURAKERTH/2012, luas 1040 M2 (seribu empat puluh meter persegi), berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut: Utara: tanah milik Desak Nym Karmini, Selatan: sungai, Barat: tanah milik I Pegeg, Timur: Pantai, untuk selanjutnya cukup disebut Obyek Sengketa;

Bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016 tersebut diatas, hak dan kewajiban Penggugat adalah melakukan 3 (tiga) kali tahapan pembayaran yaitu tahap pertama sebagai deposit sebesar Euro 40.000 (empat puluh ribu euro) dengan nilai tukar rupiah yang ditetapkan pada saat penandatanganan perjanjian, yang berlaku pula sebagai tanda terima (kwitansi) yang sudah diterima oleh Tergugat;

Bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016 tersebut diatas, hak dan kewajiban Penggugat adalah melakukan 3 (tiga) kali tahapan pembayaran yaitu tahap kedua sebesar Euro 24.945 (dua puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh lima euro) akan dibayarkan segera setelah Pihak Pertama (Tergugat) telah menyelesaikan proses permohonan peningkatan status obyek sengketa dari Hak Pakai menjadi Hak Milik, akan tetapi hal tersebut sampai sekarang tidak pernah dilakukan oleh Tergugat;

Bahwa dengan alasan sertifikat/obyek sengketa masih dijaminan di Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Nyuh Kuning dan tidak memiliki cukup dana untuk melunasi, maka Tergugat meminta Penggugat untuk membantu meminjamkan dananya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan syarat agar sertifikat/obyek sengketa ditaruh/dititipkan pada Notaris yang ditunjuk dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;

Bahwa akan tetapi setelah dana sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diterima oleh Tergugat dan proses pelunasan pembayaran tahap kedua segera akan dilakukan sesuai dengan bunyi Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016 tersebut diatas, pihak Tergugat mengambil

Hal 20 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat/obyek sengketa pada Notaris yang telah ditunjuk dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, dengan maksud untuk dialihkan/dijual kepada pihak ketiga;

Bahwa atas tindakan Tergugat mengambil sertifikat/obyek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat, Penggugat telah melakukan teguran-teguran secara lisan terhadap Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya, malahan melalui kuasanya Tergugat melayangkan *somasi* kepada Penggugat yang pada intinya Tergugat ingin membatalkan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016 tersebut diatas;

Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji/wanprestasi tersebut, sudah jelas sangat merugikan Penggugat yang telah melakukan tahapan pembayaran dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp. 651.520.000,- (enam ratus lima puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi menyangkal dalil Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat Kompensi tersebut disangkal oleh Para Tergugat Kompensi, maka berdasarkan Pasal 283 RBg., Penggugat Kompensi berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat Kompensi telah mengajukan bukti surat diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Ir. Soko Wardono, MBA dan Ida Nyoman Mahayani;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil sangkalannya tersebut, Tergugat Kompensi mengajukan bukti surat diberi tanda bukti T-1 dan T-2 1 (satu) orang saksi, yaitu saksi Tedy Agus Cahyadi Yohannes;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 30 Desember 2015 yang menjadi dasar sengketa antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata (*lex generalis*), PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian;

Menimbang, bahwa sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya PPJB, yaitu perbuatan hukum jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUH-Perdata, yaitu:

Hal 21 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
... dan ada satu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat digolongkan dalam perjanjian Obligatoir timbal balik. Perjanjian obligatoir timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi pada kedua belah pihak. Oleh karena itu, dengan dibuatnya PPJB saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsesual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa syarat syahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH-Perdata, adalah:

1. Syarat Subyektif, meliputi:

- Adanya Kesepakatan para pihak, artinya bahwa kedua pihak yang akan menandatangani perjanjian tersebut harus sepakat, setuju, seia sekata mengenai hal-hal yang akan diperjanjikan;
- Kecakapan membuat perjanjian, artinya cakap untuk membuat perjanjian, misalnya dewasa.

2. Syarat Obyektif, meliputi:

- Suatu hal tertentu, artinya bahwa obyeknya yang diperjanjikan harus jelas dan sudah dapat ditentukan jenisnya;
- Sebab yang halal, artinya bahwa isi dari perjanjian tersebut harus tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan dimana perjanjian itu ditandatangani;

Menimbang, bahwa salah satu syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab atau kausa yang halal. Perjanjian yang dibuat tanpa adanya sebab yang halal maka perjanjian tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1335 KUH Perdata yang berbunyi *“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”*;

Menimbang, bahwa kausa suatu perjanjian dinyatakan bukan merupakan sebab yang halal sehingga terlarang, apabila kausa tersebut menurut Pasal 1337 KUH Perdata merupakan kausa yang *“dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, baik atau ketertiban umum”*. Perjanjian seperti ini tidak boleh atau tidak dapat dilaksanakan sebab melanggar hukum atau kesusilaan atau ketertiban umum. Beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang suatu sebab yang dilarang dan menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum antara lain:

Hal 22 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, Pasal 26 ayat (2) yang menyatakan bahwa “*Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali*”;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian tanggal 30 Desember 2015, dalam Pasal 1 Kalimat ketiga halaman 3 Perjanjian berisi: “*tentang syarat pembayaran tahap 2 (dua) bahwa "...tahapan pembayaran yaitu tahap kedua sebesar Euro 24.945 (dua puluh empat ribu Sembilan ratus empat puluh lima euro) akan dibayarkan segera setelah Pihak Pertama (Tergugat) telah menyelesaikan proses permohonan, peningkatan status obyek sengketa dari Hak Pakai menjadi Hak Milik,....."*”;

Menimbang, bahwa karena status Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku Pihak Penjual adalah Warga Negara Asing (Perancis) yang mana berdasarkan hukum di Indonesia yakni Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA menentukan bahwa “*Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik*,” yang artinya secara hukum Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata merupakan kausa yang “*dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, baik atau ketertiban umum*”. Perjanjian seperti ini tidak boleh atau tidak dapat dilaksanakan sebab melanggar hukum atau kesusilaan atau ketertiban umum.

Menimbang, bahwa oleh isi perjanjian sebagaimana diuraikan tersebut diatas bertentangan dengan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, maka Perjanjian tanggal 30 Desember 2015 tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH-Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat Pasal 1320 KUH-Perdata, yakni syarat subyektif yaitu kausa yang halal tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum artinya sejak semula tidak ada perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang menjadi dasar gugatan ini dinyatakan batal demi hukum, maka dengan sendirinya gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Hal 23 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima sehingga Penggugat Kompensi sebagai pihak kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat didalam jawabannya mengajukan gugatan Rekonpensi yang pokoknya sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal tanggal 30 Desember 2015 antara Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi telah disepakati Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian"), atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No.11, di Desa Purwakerti, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, atas nama Pemegang Hak SANDRINE HOLLEBEKE (Tergugat), berdasarkan Surat Ukur tertanggal 16-05-2012 No.415/PURAKERTH/2012, dengan luas 1040M2 (Seribu Empat Pulu Meter Persegi), berikut segala sesuatu yang telah maupun kelak didirikan dan/atau tertanam di atas tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : tanah milik Desak Nym Karmini;

Selatan : Sungai;

Barat : tanah milik I Pegeg

Timur : Pantai ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai "Obyek Sengketa";

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian tersebut, jual beli antara Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi /semula Penggugat Konvensi, disepakati dengan harga keseluruhan €164.945 (Seratus Enam Pulu Empat Ribu Sembilan Ratus Empat Pulu Lima Euro), jumlah tersebut akan dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi melalui 3 (tiga) tahap pembayaran yakni :

- Tahap 1 (pertama) : € 40.000 (Empat Pulu Ribu Euro) pada saat penandatanganan perjanjian;
- Tahap 2 (kedua) : € 24.495 (Dua Pulu Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Pulu Lima Euro); setelah semua berkas lengkap;
- Tahap 3 (ketiga) : € 100.000 (Seratu Ribu Euro) pada saat penandatanganan akta jual beli;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian, kalimat kedua, halaman 2, yang menyatakan bahwa "*Tahap Pertama sebagai deposit, pada saat akta ini ditandatangani yaitu pada tanggal 30 Desember 2015 sebesar Euro 40.000 (empat*

Hal 24 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
puluh ribu euro dengan nilai tukar rupiah yang ditetapkan pada saat penandatanganan perjanjian ini, dan perjanjian ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) yang sah.” Pembayaran tahap pertama yang seharusnya diterima oleh Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi, secara penuh dan sekaligus, pada kenyataannya diterima oleh Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi secara bertahap yakni

Tahap pertama	: Tanggal 07 Januari 2016
Tahap kedua	: Tanggal 18 Januari 2016
Tahap ketiga	: Tanggal 17 Februari 2016
Tahap keempat	: Tanggal 19 Februari 2016
Tahap kelima	: Tanggal 23 Februari 2016
Tahap keenam	: Tanggal 13 April 2016

Hal ini nyata-nyata bertentangan dengan kewajiban Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi yakni untuk membayar secara penuh dan sekaligus pembayaran tahap pertama, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi karena pada saat itu Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi terpaksa menjual obyek sengketa karena sangat memerlukan uang untuk berobat, namun demi menjaga hubungan kerjasama, maka Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi tetap berniat baik dan mempercayai Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi untuk tetap melanjutkan perjanjian ;

Bahwa Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi tidak pernah melakukan pembayaran apapun juga selain dari pada pembayaran tahap pertama sebesar € 40.000 (Empat Puluh Ribu Euro) sebagaimana poin 4 dalam rekonvensi di atas, bahkan Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi sudah berulang kali melakukan teguran-teguran lisan untuk melakukan sisa pembayaran sesuai perjanjian, bahkan mengirimkan somasi tertanggal 9 Juni 2016 kepada Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi, namun hal ini tidak dihiraukan oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi, bahkan Penggugat Rekonvensi /semula Tergugat Konvensi merasa sangat kaget ketika menerima gugatan dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi, karena yang sangat dirugikan adalah Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi bukan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 kalimat ketiga halaman 3 Perjanjian yang menyatakan bahwa : “*Para pihak sepakat Final Payment dilakukan Euro 100.000 (Seratus Ribu Euro) pada rekening yang ditunjuk di Perancis oleh para pihak, atau pada saat penandatanganan akta jual beli di notaris serta pengecekan sertifikat, Roya, hak waris dan semua dokumen yang diperlukan untuk melakukan transaksi jual beli dilengkapi dan diserahkan kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya pada*

Hal 25 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhir bulan Januari 2016. Namun apabila pihak kedua tidak dapat melakukan pembayaran sebagaimana yang tertuang dalam Pasal ini, maka Deposit yang telah dibayarkan akan hangus 50% dan 50% dikembalikan saat obyek tanah terjual kepada Pihak Ketiga".

Bahwa berdasarkan Pasal 1 kalimat ketiga halaman 3 Perjanjian tersebut di atas, maka kewajiban dari Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi untuk melakukan pelunasan terhadap obyek sengketa selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2016, dan apabila Tergugat Rekonvensi / semula Penggugat Konvensi tidak mampu melakukan sisa pembayaran sesuai tenggat waktu tersebut, maka sudah jelas bahwa perjanjian menjadi batal dengan sendirinya dan 50% (lima puluh persen) dari uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi menjadi hak dari Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi sedangkan sisanya sebesar 50% (lima puluh persen) akan dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi apabila obyek sengketa telah terjual kepada pihak lain;

Bahwa terhadap Pasal 1 Kalimat ketiga halaman 3 Perjanjian, tentang syarat pembayaran tahap 2 (dua) bahwa "...tahap pembayaran yaitu tahap kedua sebesar Euro 24.945 (dua puluh empat ribu Sembilan ratus empat puluh lima euro) akan dibayarkan segera setelah Pihak Pertama (Tergugat) telah menyelesaikan proses permohonan, peningkatan status obyek sengketa dari Hak Pakai menjadi Hak Milik,...", merupakan hal yang bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia, oleh karena bagaimana mungkin bisa terjadi perubahan status obyek sengketa dari hak pakai menjadi hak milik apabila belum dilunasi pembayaran sepenuhnya, karena status Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi adalah Warga Negara Asing (Perancis) yang mana berdasarkan hukum di Indonesia yakni Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menentukan bahwa " Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik" dan Pasal 42 UUPA yang menentukan bahwa " Yang dapat mempunyai hak pakai adalah ..b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia," yang artinya secara hukum Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, apa yang disyaratkan oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi untuk melakukan perubahan status dari hak pakai menjadi hak milik sebelum seluruh pembayaran dilunasi adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mungkin dapat dilaksanakan, karena orang asing hanya boleh memiliki hak pakai atas tanah, dan jika dilakukan peningkatan status menjadi hak milik lalu akan memakai nama siapa? apakah

Hal 26 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan memakai nama Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi? Jika memakai nama Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi, bukankah Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi belum melakukan pembayaran lunas, dan apa jaminan bahwa Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi akan melaksanakan kewajibannya? Hal ini akan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi, lalu jika memakai nama orang lain, tentunya akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya pajak berganda dan merupakan suatu penyelundupan hukum (*nominee*), karena hanya warga negara Indonesia yang boleh memiliki hak milik atas tanah.

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya suatu kausa/sebab yang halal. Sebab yang halal jika dikaitkan dengan Pasal 1337 KUHPer yang menentukan bahwa "*Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.*" Pasal 1 Kalimat ketiga, halaman 3 Perjanjian mengenai Tahap Kedua pembayaran dengan syarat peningkatan status dari hak pakai menjadi hak milik tidak dapat dilaksanakan karena syarat tersebut bertentangan dengan hukum sehingga batal demi hukum;

Bahwa Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi adalah seorang warga negara asing yang tidak mengerti aturan hukum, sedangkan perjanjian dibuat dan disodorkan oleh Tergugat Rekonvensi/ semula Penggugat Konvensi tanpa Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi diberikan pemahaman dan penjelasan, apalagi kontrak dibuat dalam Bahasa Indonesia sehingga sulit dimengerti oleh Penggugat Konvensi/semula Tergugat Konvensi, namun karena percaya dan dilandasi oleh itikad baik, juga karena kebutuhan akan biaya untuk berobat, maka Penggugat Konvensi/ semula Tergugat Konvensi mempercayai dan menandatangani isi Perjanjian;

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi tidak melakukan sisa pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi sampai saat ini sebagaimana diatur oleh Pasal 1 Perjanjian, jelas merupakan tindakan wanprestasi/ingkar janji, sehingga perjanjian menjadi batal dengan sendirinya;

Bahwa Penggugat Rekonvensi /semula Tergugat Konvensi sangat kaget ketika mengetahui bahwa di atas obyek sengketa telah dibangun tembok pembatas tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat Konvensi, yang setelah ditanya kepada kontraktor yang membangun, ternyata dibiayai oleh seorang warga negara asing yang bernama Yurrick dengan ijin dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi;

Hal 27 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Terhadap Tindakan Penggugat Rekonsvnsi/semula Penggugat Konvensi

membangun tembok pembatas di atas obyek sengketa yang merupakan milik sah dari Penggugat Rekonsvnsi/ semula Tergugat Konvensi, dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dari Penggugat Rekonsvnsi/ semula Tergugat Konvensi, bahkan teguran-teguran yang disampaikan oleh Penggugat Rekonsvnsi/semula Tergugat Konvensi tidak ditanggapi oleh Tergugat Rekonsvnsi/ semula Penggugat Konvensi telah nyata-nyata menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat Rekonsvnsi/ semula Penggugat Konvensi dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonsvnsi/ semula Tergugat Konvensi;

Bahwa terhadap tindakan-tindakan dari Tergugat Rekonsvnsi/semula Penggugat Konvensi yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil terhadap Penggugat Rekonsvnsi/ semula Tergugat Konvensi berupa;

II. Kerugian materiil:

- Biaya jasa pengacara Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
- Biaya pembongkaran batas pembatas Rp.500.000.000, - (lima Ratus Juta Rupiah);

Total Kerugian materiil Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah)

II. Kerugian immateriil

- Tercemarnya nama baik, kerugian waktu dan tenaga serta pikiran Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

Total Kerugian immaterial Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

Total kerugian materiil dan immateriil adalah sejumlah Rp 1.600.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah);

Bahwa oleh karena gugatan rekonsvnsi ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka Penggugat Rekonsvnsi/ semula Tergugat Konvensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvourbaar bij voerraad*) meskipun ada bantahan, verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan, maka Penggugat Rekonsvnsi/semula Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonsvnsi/semula Penggugat Konvensi apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa apa yang sudah dipertimbangkan dalam Konvensi, dianggap termuat kembali secara mutatis mutandis dalam Rekonsvnsi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Rekonsvnsi dari Penggugat Rekonsvnsi, ternyata dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatan

Hal 28 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Rekonpensi didasarkan pada dalil gugatan konpensi yaitu Perjanjian yang tidak sah, maka oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke Verklaard), maka sesuai tertib hukum acara perdata, terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi inipun harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berada pada pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil;

Memperhatikan Hukum Acara Perdata, KUH-Perdata dan peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI.

- Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 871.000,- (delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar N I H I L ;

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 30 Maret 2017 oleh kami I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum. sebagai Ketua Majelis Agus Walujo Tjahjono, S.H., M.Hum., dan Novita Riama, SH., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Rabu, tanggal 19 April 2017, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi masing-masing Hakim Anggota dibantu oleh Putu Kermayati, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut,

Hal 29 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
dengan unduh dan kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, Kuasa

Tergugat /Penggugat Rekonpensi,;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.t.d.

T.t.d.

Agus Wajulo Tjahjono, S.H.,M.Hum.

I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum.

T.t.d.

Novita Riama, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

T.t.d.

Putu Kermayati, S.H.

Catatan:

Dicatat disini bahwa pada hari : Rabu, tanggal 3 Mei 2017, Desak Nyoman Karmini sebagai Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 546/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 19 April 2017 ; ;

Panitera Pengganti

T.t.d.

Ni Putu Kermayati, SH

Hal 30 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Untuk salinan resmi

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

MUSTAFA DJAFAR, SH.

NIP. 19720411 199203 1 001

Hal 31 dari 30 halaman putusan Nomor 546/Pdt.G/2016/PN.Dps

Disclaimer

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