



P U T U S A N

Nomor : 1157 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SONY, beralamat di Perum KPI A/2, Lingkungan/
Br.Margaya, Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan
Denpasar Barat, Kota Denpasar ;
Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

THIERRY VAN MECKEREN, beralamat Watermael-
Boitsfort Belgia, dalam hal ini memberi kuasa
kepada : 1. I WAYAN PURWITA, SH., 2. TRI UTOMO
WIRYANTONO, SH., 3. NI LUH EMA SHELOMITA,
SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15
Januari 2011 ;

Termohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

bahwa awalnya Penggugat mengenal Tergugat setelah
dikenalkan oleh teman Penggugat yang bernama HUGO DECLERECK
di Cafe Bali, Jalan Laksamana, Seminyak, Bali ;

bahwa dari perkenalan tersebut Tergugat menawarkan suatu
investasi yang sangat menjanjikan kepada Penggugat. Adapun
investasi yang ditawarkan adalah Tergugat mengajak Penggugat untuk
berinvestasi membeli tanah di Desa Pemogan Kecamatan Denpasar
Selatan, seluas 41 are yang nantinya akan dibangun 8 (delapan) buah
villa yang kemudian dikenal dengan "The 8 Bali Villas" ;

bahwa Penggugat meyakinkan Tergugat bahwasanya tanah
yang akan dibeli tersebut sangat strategis letaknya, harganya murah

Hal.1 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sangat cocok untuk dibangun villa, sehingga apabila nantinya Tergugat pensiun investasi yang dilakukan tersebut sangatlah menguntungkan ;

bahwa atas dasar keyakinan Penggugat tersebut, Tergugat bersedia untuk berinvestasi dan sebagai tanda keseriusannya pada Tanggal 16 dan 20 Mei 2008 Penggugat telah mengirimkan/transfer uang ke rekening bank milik Tergugat sejumlah € 150.000 (seratus lima puluh ribu euro) ;

bahwa selanjutnya Tergugat mengirimkan laporan kepada Penggugat mengenai penggunaan uang untuk pembelian tanah tersebut yang pada pokoknya menerangkan bahwa harga tanah per arenya adalah Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), sehingga untuk 41 are tanah adalah Rp. 5.535.000.000,- (lima milyar lima ratus tiga puluh lima juta rupiah) beserta rencana pembangunan villa ;

bahwa kemudian Tergugat meminta Penggugat untuk mengirimkan uang guna keperluan pembangunan villa, dan untuk keperluan dimaksud Penggugat telah mengirimkan/transfer uang ke rekening bank milik Pengugat sehingga total uang yang telah dikirim/transfer Penggugat adalah € 168.000 (seratus enam puluh delapan ribu euro) atau kalau dirupiahkan sebesar Rp. 2.268.000.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) ;

bahwa tanah yang dibeli Tergugat tersebut saat ini telah bersertifikat hak milik masing-masing :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 8302/Desa Pemogan, Surat Ukur Nomor : 03285/Pemogan/2008 Tanggal 9 Oktober 2008, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.09.03.10.04592, luas 1.056 M2, atas nama SONY ;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 8303/Desa Pemogan, Surat Ukur Nomor : 03286/Pemogan/2008 Tanggal 9 Oktober 2008, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 22.09.03.10.04593, luas 2.941 M2, atas nama SONY ;

bahwa pada Tanggal 3 Desember 2008, JESICA (istri Tergugat) bersurat kepada Penggugat melalui email yang pada pokoknya mengatakan bahwa pembangunan villa tersebut tidak dapat dilanjutkan atau dihentikan tanpa memberikan alasan yang jelas ;

Hal.2 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011

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 pada bulan Juni 2009, penggugat melakukan penelusuran ke lokasi tanah dan mendapati bahwa harga tanah sebenarnya adalah Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) per-are dan bukan Rp 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) sebagaimana dilaporkan Tergugat. Disamping itu, tanah-tanah tersebut sudah dipecah atas nama diri sendiri untuk dijual kepada pihak ketiga dengan nomor-nomor sertifikat sebagai berikut : Sertifikat hak milik nomor : 8440, 8441, 8442, 8443, 8444, 8445, 8446, 8447, 8448, 8449, 8450, 8451, 8452, 8453, 8454, 8455 kesemuanya atas nama SONY yang sekarang sedang dititipkan di Notaris /PPAT NYOMAN GEDE MUDITA, SH Notaris di Kuta yang beralamat di Jalan Majapahit, Kuta ;

bahwa terhadap perbuatan Tergugat yang melakukan penghentian pembangunan villa atau investasi secara sepihak dan melakukan pemecahan sertifikat tanpa persetujuan, Penggugat sangatlah merugikan Penggugat mengingat besarnya uang yang telah dikeluarkan/diinvestasikan oleh Penggugat, oleh karenanya perbuatan Tergugat yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan perbuatan melawan hukum ;

bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut, maka Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil yang apabila dirinci adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kehilangan uang yang telah diinvestasikan sebesar € 168.000 (seratus enam puluh delapan ribu euro) atau kalau dirupiahkan sebesar Rp. 2.268.000.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) ;
- Perhitungan bunga/deposito atau keuntungan apabila uang diinvestasikan adalah $12\% \times \text{Rp. 2.268.000.000,-} \times 2 \text{ tahun} = \text{Rp 544.320.000,-}$ (lima ratus empat puluh empat juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);
- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat akibat perkara ini serta biaya penunjukan Advokat Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

Kerugian Immateriil:

Dengan adanya perkara ini mengakibatkan nama baik Penggugat sebagai investor menjadi tercemar dan menimbulkan rasa malu

Hal.3 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikalangan teman-teman bisnis Penggugat kehilangan waktu serta beban pikiran sehingga bila diukur dengan uang sudah sepatutnya dihukum membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

bahwa mengingat besarnya kerugian yang diderita Pengugat tersebut, maka Penggugat mohon agar kerugian sebagaimana dimaksud dalam poin 11 diatas harus dibayar oleh Tergugat secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

bahwa oleh karena tanah sengketa secara fisik dikuasai oleh Tergugat dan ke - 16 sertifikat - sertifikat milik sebagaimana angka 9 tersebut diatas dalam penguasaan Tergugat serta untuk menghindari kekhawatiran Tergugat akan mengalihkan atau memindahtangankan tanah sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan sengketa ;

bahwa oleh karena Penggugat masih meragukan itikad baik Tergugat untuk memenuhi kewajiban hukumnya tersebut secara sukarela kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang melakukan penghentian pembangunan villa atau investasi secara sepihak diatas tanah semula : (a) Sertifikat Hak Milik Nomor : 8302/Desa Pemogan, Surat Ukur Nomor : 03285/Pemogan/2008 Tanggal 9 Oktober 2008, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22.09.03.10.04592, luas 1.056 M2, atas nama SONY (b) Sertifikat Hak Milik Nomor : 8303/Desa Pemogan, Surat Ukur Nomor : 03286/Pemogan/2008 Tanggal 9 Oktober 2008, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22.09.03.10.04593, luas 2.941 M2, atas

Hal.4 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011

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

nama SONY ; Masing-masing terletak di Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat untuk melakukan pemecahan atas tanah menjadi 16 bagian dengan nomor sertifikat hak milik : 8440, 8441, 8442, 8443, 8444, 8445, 8446, 8447, 8448, 8449, 8450, 8451, 8452, 8453, 8454, 8455 kesemuanya terletak di Desa Pemogan, Denpasar atas nama SONY adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan hukum bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat telah dirugikan secara materiil dan immateriil, yaitu:

Kerugian Materiil:

- Kehilangan uang yang telah diinvestasikan sebesar € 168.000 (seratus enam puluh delapan ribu euro) atau kalau dirupiahkan sebesar Rp. 2.268.000.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) ;
- Perhitungan bunga/keuntungan atas uang yang telah diinvestasikan sebesar Rp. 544.320.000,- (lima ratus empat puluh empat juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) ;
- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat akibat perkara ini serta biaya penunjukan Advokat Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

Kerugian Immateriil:

Dengan adanya perkara ini mengakibatkan nama baik Penggugat sebagai investor menjadi tercemar dan menimbulkan rasa malu dikalangan teman-teman bisnis Penggugat sehingga bila diukur dengan uang sudah sepatutnya dihukum membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Pengugat secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar adalah sah dan berharga ;

Hal.5 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini ;

Atau mohon putusan yang adil dan patut (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut, dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonpensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa Tergugat dalam perkara ini dengan tegas mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat, sehingga dalam gugatan rekonpensi ini terjadi perubahan kedudukan, dimana Tergugat menjadi penggugat Rekonpensi dan Penggugat menjadi Tergugat Rekonpensi ;

bahwa segala sesuatu yang telah terurai dalam bagian konpensi dianggap termasuk dan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Rekonpensi in ;

bahwa Penggugat Rekonpensi sebagai pengusaha yang berada di Denpasar Bali sejak terjadinya proses hukum perkara ini merasa tercemar nama baiknya karena Tergugat Rekonpensi melaporkan Penggugat Rekonpensi ke Poltabes Denpasar, sehingga akibat laporan tersebut bagi Penggugat Rekonpensi sangat memakan waktu, pikiran serta mengganggu aktifitas Penggugat sebagai pengusaha di Denpasar dan merasa malu menghadapi panggilan pihak Kepolisian yang bertubi-tubi dari Poltabes Denpasar ;

bahwa atas laporan Tergugat Rekonpensi ke Poltabes Denpasar, ternyata laporan tersebut tidak memenuhi bukti permulaan yang cukup, sehingga pihak Poltabes Denpasar tidak bisa meningkatkan laporan tersebut dari penyelidikan menjadi penyidikan, yang pada akhirnya laporan Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi unsur-unsur pidana, karena perbuatan terlapor masih dalam ranah hukum perdata ;

bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi gagal melanjutkan pembangunan 8 Villa tersebut diatas karena permohonan 1MB ditolak

Hal.6 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pemerintah Kota Denpasar dengan alasan terkena jalur hijau, sedangkan Penggugat Rekonpensi, sebelum permohonan 1MB ditolak dengan alasan terkena jalur hijau, Penggugat Rekonpensi sudah melakukan pembangunan diatas kedua bidang tanah seperti ;

- Urug tanah 4.000 M2, kedalam 2 meter dan 3 meter (menuju jalan ke delapan Villa) dengan tanah asli sawah dengan biaya Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Biaya konstruksi / Sloop 8 Villa berlantai 2 Full Sloop Villa, yang masing-masing Villa luasnya 4 Are seharga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Pagar tembok keliling full, tinggi 4 meter bahan besi, semen, dan batu dengan harga Rp. 675.000.000,- (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;
- Tukang 30 orang sampai selesai pekerjaan dengan ongkos per bulan mencapai Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) ;---
- Mandor 2 orang dan satpam 2 orang secara keseluruhan sampai pembangunan tersebut selesai mencapai Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) ;
- Iuran kepada warga menuju jalan aspal ke proyek mencapai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
- Biaya Operasional, biaya dari Dinas PU, Tata Kota, Cek Lokasi, Ijin Prinsip, Arsitek, Katalog, Brosur, dll seharga Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) ;
- Biaya Kipem Workers, Satpam, Mandor, untuk 7 bulan sebanyak 34 orang adalah Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah)/3 bulan untuk Br. Gelogor Carik setempat kurang lebih Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah) ;
- Gaji GM Bapak Agus (teman Thierry) Manager Operasional untuk 8 bulan, cari tukang mandor, satpam, dll, stock material dll biaya Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Hal.7 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Alat proyek, cangkul, kereta sekop, ember, alat-alat masak tukang, rumah tukang, kasur, toilet umum, tali-tali, bamboo dll biaya Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ;
- Fee Bapak SONY 8 bulan full (Thierry tidak bekerjasama sekali) adalah Rp. 50.000.000 / bulan = ± Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
- Bunga bisnis 16 bulan proyek adalah 2% / bulan dari 4 Milyar = adalah 80 juta/bulan x 16 bulan = Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah)/Thierry 2% + Rp.650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah), selisih ± Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Dan pembelian tanah 41 x Rp. 67,5 juta, pajak, komisi, Notaris dll 3,1 milyar ;
- Jadi total biaya proyek seluruhnya berjumlah Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan tergugat yang besarnya berjumlah Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) yang harus ditanggung bersama antara Penggugat dan Tergugat sesuai persentase yang diperjanjikan dalam pasal 3 perjanjian Nomor: 82 tanggal 14 April 2009 ;
- Jadi total biaya proyek seluruhnya berjumlah Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Tergugat yang besarnya Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) yang harus ditanggung bersama antara Penggugat dan Tergugat sesuai persentase yang diperjanjikan dalam pasal 3 perjanjian Nomor: 82 tanggal 14 April 2009 ;

bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar yang jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, sehingga penggugat rekonpensi haruslah menunjuk Advokat dalam menghadapi gugatan tersebut ;

bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah melawan hukum tersebut sehingga Penggugat Rekonpensi menderita kerugian materiil sebesar :

Hal.8 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011

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

- Biaya mencari Advokat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Biaya ganti kerugian bersama akibat pembelian tanah dan pembangunan lebih awal sebelum IMB ditolak sebesar $2/3\% \times \text{Rp.7.000.000.000} = \pm \text{Rp.4.600.000.000,-}$ (empat milyar enam ratus juta rupiah) ;

Kerugian Inmateriil :

bahwa Penggugat Rekonsensi sebagai pengusaha di Denpasar yang cukup disegani oleh teman-teman pengusaha, dengan adanya laporan Polisi yang kemudian dipanggil bertubi-tubi ke Kantor Polisi sehingga nama penggugat Rekonsensi menjadi tercemar dan merupakan fitnah, karena laporan pelapor tidak memenuhi unsur pidana, sehingga keadaan tersebut merupakan kerugian inmateriil bilamana diperhitungkan dengan uang sejumlah Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;

bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonsensi akan pemenuhan putusan Pengadilan nanti, penggugat rekonsensi mohon untuk membekukan biaya $1/3$ dari pembelian kedua bidang tanah tersebut diatas yang nilainya sebesar Rp.3,1 Milyar (tiga milyar seratus juta rupiah) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan dalam Rekonsensi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi atas perbuatan melawan hukumnya kepada penggugat rekonsensi dengan dengan perincian kerugian materiil akibat biaya mencari advokat sebesar Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah kerugian immateriil sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti kerugian yang timbul akibat pembelian tanah dan bangunan diatas kedua bidang tanah tersebut diatas yang tidak dapat terlaksana sebesar

Hal.9 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011

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

$1/3\% \times \text{Rp.}7.000.000.000 = \text{Rp.}2.300.000.000$ (dua milyar tiga ratus juta rupiah) ;

- Menyatakan sah pembekuan biaya $1/3$ dari pembelian kedua bidang tanah tersebut diatas yang besarnya Rp.3,1 Milyar (tiga milyar seratus juta rupiah) ;
- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu putusan No.79/Pdt.G/2010/PN.Dps. tanggal 26 Juli 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat maka, Penggugat telah dirugikan secara materiil yaitu ;
 - a. Kehilangan uang yang telah di investasikan sebesar € 168.000 (seratus enam puluh delapan ribu euro) atau kalau di rupiahkan sebesar Rp.2.268.000.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) ;
 - b. Perhitungan bunga / keuntungan atas uang yang telah diinvestasikan sebesar $6\% \times \text{Rp.} 2.268.000.000 \times 2 = \text{Rp.} 272.160.000$;
4. Menghukum Tergugat oleh karena itu untuk membayar kerugian materiil tersebut kepada Penggugat sebesar € 168.000 (seratus enam puluh delapan euro) atau kalau di rupiahkan sebesar Rp. 2.268.000.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) dan bunga/ keuntungan sebesar = Rp. 272.160.000 (dua ratus tujuh puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah) secara

Hal.10 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap ;

- 1 satu) hamparan tanah yang terletak di Br. Gelogor Carik, Desa Pemogan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar berikut segala macam turutan yang berdiri diatasnya dengan batas-batas sebagai berikut ;

Sebelah Utara : Tanah Milik ;

Sebelah Timur : Jl. Gelogor Indah IA;

Sebelah Selatan : Tanah Milik ;

Sebelah Barat : Rumah Tinggal

Terdiri dari 2 (dua) sertifikat antara lain ;

a. SHM Nomor : 8302/Desa Pemogan, surat ukur Nomor: 03285/Pemogan/2008 tanggal 9 Oktober 2008, No. Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :22.0903.10.04592, luas 1056 M2 atas nama Sony ;

b. SHM No. 8303/Desa Pemogan, surat ukur Nomor : 03286/ Pemogan/2008 tanggal 9 Oktober 2008, No. Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22.0903.10.04593, luas 2.941 M2 atas nama Sony ;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi;

DALAM KONPENSI / REKONPENSI :

- Menghukun Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.062.000,- (dua juta enam puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No.128/Pdt/2010/PT. Dps. tanggal 20 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Hal.11 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima pemeriksaan permohonan banding dari Pemanding ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.79/Pdt.G/ 2010/PN.Dps. tanggal 26 Juli 2010 baik dalam Kompensi maupun Rekompensi yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pemanding pada tanggal 10 Januari 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pemanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.79/Pdt.G/ 2010/PN.Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Januari 2011 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 31 Januari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pemanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 14 Februari 2011 ;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

DALAM KONPENS! :

1. Bahwa pada prinsipnya putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 128 / Pdt / 2010 / PT.Dps tanggal 20 Desember 2010 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 79 / Pdt.G / 2010 / PN.Dps tanggal 26 Juli 2010 di dalam memberi

Hal.12 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penilaian dan pertimbangan tentang fakta, tidak mencerminkan rasa keadilan serta penilaian dan pertimbangan hukumnya sangat tidak ada standar yuridis khususnya tentang pertimbangan dalam menilai akta otentik yang dibuat oleh Notaris Nyoman Sutjining, SH yaitu Akta Pernyataan Nomor 82, tanggal 14 April 2009 ;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru dalam penerapan hukumnya atau setidaknya tidak lengkap atau tidak cukup untuk pertimbangannya karena Pengadilan Tinggi Denpasar menilai, menarik-narik pengertian yang semestinya Akta Otentik tersebut tidak perlu untuk dianalisa maupun dinilai "seharusnya Akta Otentik tersebut haruslah dibuktikan" ;
3. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah keliru/salah/khilaf dalam pertimbangan hukumnya karena Pengadilan Tinggi Denpasar justru tidak membatalkan Akta Otentik Nomor. 82 tanggal 14 April 2009, sedangkan dalam amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 79/Pdt.G/2010/PN.Dps juga tidak membatalkan Akta Notaris Nomor. 82 tanggal 14 April 2009 yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar ;
4. Bahwa Judex Factie yang memeriksa dan mengadili dalam tingkat banding telah salah juga mengambil pertimbangan mengenai hasil pembuktian, karena sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 159.K / Pdt / 1986, tanggal 30 November 1987 Mahkamah Agung RI berwenang melakukan penilaian terhadap hasil penilaian Hakim Banding yang secara jelas telah bertindak salah dalam mengambil putusan yang sangat merugikan pemohon kasasi ;
5. Bahwa kesalahan oleh Hakim banding tersebut terletak pada penilaian tentang obyek perkara yang dipersengketakan khususnya tentang pengertian jalur hijau ; mohon yang terhormat Majelis Hakim Mahkamah Agung RI memeriksa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tentang yang menyangkut pertimbangan hukum khususnya mengenai perbuatan melawan hukum, yang nyata-nyata keliru dan khilaf sehingga pertimbangan tersebut dan amar putusan yang menyatakan tergugat konpensasi sekarang pemohon kasasi melakukan perbuatan melawan hukum haruslah dibatalkan dengan mengadili sendiri ;

Hal.13 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa semua rancangan kerja dari awal proyek sampai dengan berakhirnya rencana pembangunan proyek 8 (delapan) villa sudah dituangkan dalam Akta Notaris tanggal 14 April 2009, termasuk jika proyek itu mengalami kegagalan/kerugian sudah dituangkan di dalam Akta Notaris Nomor 82 sesuai dengan kesepakatan / persetujuan antara pemohon kasasi dengan termohon kasasi maka Akta Notaris Nomor 82 tanggal 14 April 2009 tidaklah dapat dibatalkan dan apalagi dinilai-nilai atau ditarik-tarik pengertiannya karena Akta Otentik Nomor 82 adalah merupakan wujud dari kerjasama dalam melaksanakan proyek pembangunan 8 (delapan) villa sehingga pertimbangan yudex factie terhadap Akta Otentik Nomor 82 tanggal 14 April 2009 dengan menyatakan Akta tersebut tidak sesuai dengan rasa keadilan adalah pertimbangan yang sesat dan dengan mempergunakan ilusi semata ;
7. Bahwa tidaklah mungkin pemohon kasasi, dahulu tergugat konpensi melakukan perbuatan melawan hukum akibat terhentinya pelaksanaan rencana proyek pembangunan 8 (delapan) villa karena terhentinya proyek pembangunan 8 (delapan) villa tersebut telah sebelumnya diatur dan dituangkan ke dalam Akta Otentik Nomor 82 tanggal 14 April 2009, jika benar itu terjadi maka lebih tepat dikatakan sebagai wan prestasi / ingkar janji sehingga pertimbangan hukum yang menyatakan tergugat konpensi sekarang pemohon kasasi melakukan perbuatan melawan hukum haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Mahkamah Agung RI untuk mengadili sendiri ;
8. Bahwa landasan hukum yang mengatur tata cara pengerjaan proyek bersama antara pemohon kasasi dengan termohon kasasi di dalam menyelesaikan rencana proyek 8 (delapan) villa tersebut sudah disetujui, dibuat dan disepakati oleh pemohon kasasi dan termohon kasasi sehingga kebenaran Akta tersebut telah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara, sehingga merupakan Undang-Undang bagi pemohon kasasi dan termohon kasasi ;
9. Bahwa pada amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 79/Pdt.G/2010/PN.Dps yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 128/Pdt/2010/PT.Dps tidak ada amar putusannya yang membatalkan Akta Notaris Nomor 82 tanggal 14 April 2009, berarti Akta Notaris Nomor 82 tanggal 14 April 2009

Hal.14 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011

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)



masih tetap berlaku antara pemohon kasasi dengan termohon kasasi (mohon dengan hormat Bapak Majelis Hakim Mahkamah Agung RI untuk memeriksa amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Denpasar);

10. Bahwa seandainya benar pemohon kasasi melakukan perbuatan melawan hukum seperti dalam pengertian pasal 1365 KUH. Perdata; dengan jelas unsur-unsur pasal 1365 tidak terpenuhi, karena terhentinya pelaksanaan proyek 8 (delapan) villa tidak ada unsur kesengajaan dari tergugat konpensi sekarang pemohon kasasi tetapi karena akibat dari program Pemerintah Daerah kota Denpasar menetapkan tanah yang rencananya dipakai untuk proyek 8 (delapan) villa ditetapkan sebagai jalur hijau;

11. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut diatas saling bertentangan, di satu pihak pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Denpasar mempertimbangkan tergugat konpensi / pemohon kasasi melakukan perbuatan melawan hukum, dilain pihak pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Denpasar tidak membatalkan Akta Otentik Nomor 82 tanggal 14 April 2009, sehingga pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar sangat keliru, khilaf dan penuh dengan ilusi sehingga harus dibatalkan dan Majelis Hakim Mahkamah Agung RI untuk mengadili sendiri yang amarnya membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa untuk mempersingkat uraian memori kasasi dalam rekonpensi mohon segala sesuatu yang telah terurai dalam konpensi masuk pada bagian rekonpensi;
2. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 128 / Pdt / 2010 / PT.Dps, tanggal 20 Desember 2010 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 79 / Pdt.G / 2010 / PN.Dps sangat sumir dan tidak terperinci;
3. Bahwa pemohon kasasi telah dilaporkan oleh termohon kasasi ke Poltabes Denpasar padahal laporan termohon kasasi sudah tidak memenuhi bukti permulaan yang cukup dan perbuatan pemohon kasasi oleh Poltabes Denpasar dianggap masih dalam ranah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Perdata, oleh karena pemohon kasasi adalah seorang pengusaha di Denpasar maka pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menolak gugatan rekonsensi adalah tidak beralasan hukum ;

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

bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dan pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar lagi pula alasan-alasan ini adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya 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 No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat sudah menerima uang dari Penggugat untuk membeli tanah dan membayar Villa, tetapi Tergugat malah mengkavling tanah tersebut dan dijual kepada pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Sony tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan

Hal.16 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **SONY** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **KAMIS, TANGGAL 11 AGUSTUS 2011**, oleh Dr. Harifin A. Tumpa, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Muchsin, S.H. Prof. dan I Made Tara, S.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawati, S.H.,MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

I Made Tara, SH.

Ketua :

ttd./

Dr. Harifin A. Tumpa, S.H.,M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi	Rp.489.000,-
Jumlah	Rp.500.000,-
	=====

Panitera Pengganti :

ttd./

Hasiamah Distiyawati, S.H.,MH.

Oleh karena Hakim Agung Prof.Dr. H. Muchsin, SH. sebagai Anggota / Pembaca I telah meninggal dunia pada hari Minggu, tanggal 4 September 2011, maka putusan ini ditandatangani oleh Ketua Majelis / Pembaca III : Dr. Harifin A. Tumpa, SH.MH. dan Hakim Agung / Pembaca I : I Made Tara, SH.

Jakarta, Desember 2011

Ketua Mahkamah Agung RI. :

ttd./

Dr. H. HARIFIN A. TUMPA, SH.MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

(**SOEROSO ONO, SH.,MH.**)

Nip : 040044809

Hal.18 dari 18 hal. Put. No.1157 K/Pdt/2011

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)