



PUTUSAN

NOMOR : 171 /PDT/2015/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

----- Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

MATHIAS HUBERT MARIE EUCHENE, diketahui beralamat di Villa Basilio, Gang Bima No. 17E, Jl. Raya Seminyak – Kuta, Denpasar 80361, dalam hal ini di tingkat banding dan pertama memberikan kuasa kepada Dr. Simon Nahak, S.H., M.H. dk., para Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Hukum Dr. Simon Nahak, S.H., M.H. & Associates, yang berkantor di Jln. Kenyeri Nomor 15-A, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2015, sebelumnya di tingkat pertama hingga dicabut pada tanggal 22 Januari 2015 ,diwakili oleh para kuasanya Rizaldy D. Watruty, S.H. dk, para Advokat/Pengacara yang berkantor di Jl. Gatot Subroto No. 357 blok H-I, Denpasar - Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2014, sebagai **“PEMBANDING I sekaligus TERBANDING II dan III semula TERGUGAT Dalam KONPENSI sekaligus PENGGUGAT Dalam REKONPENSI”**;-----

MELAWAN :

1. **CHARLES JOORY**, beralamat di Lot 1966 Clear Water Bay Road, Kowloon, Hongkong, dalam hal ini di tingkat banding dan pertama memberikan kuasa kepada David Abrahan, BSL dkk., para Advokat dan Konsultan Hukum dari Abraham Law Firm, yang berkantor di Prince Centre Lt.10, Jln. Jenderal Sudirman Kav. 3-4, Jakarta 10220, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus (Specifically Power of Attorney) tanggal 16 Februari 2015 dan

Hal.1 dari 28 Hal.Ptsn. No.171/PDT/2015/PT.DPS



tanggal 13 Januari 2014, sebagai "**TERBANDING I-I sekaligus
PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT I Dalam KONPENS
sekaligus TERGUGAT I Dalam REKONPENS**"; -----

2. **V NEE YEH**, beralamat di 24th Floor, Hong Villa, No. 12 Bowen Road, Mid-Levels, Hongkong, dalam hal ini di tingkat banding dan pertama memberikan kuasa kepada David Abraham, BSL dkk., para Advokat dan Konsultan Hukum dari Abraham Law Firm, yang berkantor di Prince Centre Lt.10, Jln. Jenderal Sudirman Kav. 3-4, Jakarta 10220, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus (Specifically Power of Attorney) tanggal 13 Februari 2015 dan tanggal 21 Maret 2014, sebagai "**TERBANDING I-II sekaligus
PEMBANDING III** semula **PENGGUGAT II Dalam KONPENS
sekaligus TERGUGAT II Dalam REKONPENS**"; -----

DAN :

TERRY ANANTA KUSUMA, beralamat di Jl. Semarang Blok: D.8-8 Lingkungan Bhuana Gubug, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Sela-tan, Bali, dalam hal ini di tingkat pertama diwakili oleh para kuasanya Rizaldy D. Watruty, S.H. dk, para Advokat/ Pengacara yang berkantor di Jl. Gatot Subroto No. 357 blok H-I, Denpasar, Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2014, sebagai "**TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**"; -----

----- Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

----- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

----- Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Pebruari 2015 Nomor: 325/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang amar selengkapnya sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSIS : -----

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk sebagian; -----
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;---
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala kerugian yang dialami PARA PENGGUGAT yakni sebesar US\$ 947,000 (*sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika*) dengan perincian sebagai berikut : -----
 - a. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
 - b. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar US\$ 500,000 (*lima ratus ribu dollar amerika*); -----
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas :
 - Sebidang tanah seluas 27.850 M² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali, sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik No.46/Desa Antap atas nama TURUT TERGUGAT (*Nominee*); -----
6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar; -----
7. Menolak gugatan selain dan selebihnya; -----

DALAM REKONVENSIS :

- Menolak Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya; -----

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS : -----

Hal.3 dari 28 Hal.Ptsn. No.171/PDT/2015/PT.DPS



- Menghukum TERGUGAT Dalam Kompensi/PENGGUGAT Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.756.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah); -----

----- Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam Surat Gugatan dari "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" dengan surat gugatannya tertanggal 8 Mei 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8 Mei 2014, dengan Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa PENGGUGAT I adalah Warganegara Inggris yang sejak kurang lebih 30 tahun hingga saat gugatan ini diajukan berdomisili di Hongkong;----
2. Bahwa PENGGUGAT II adalah Warganegara China dan berdomisili di Hongkong; -----
3. Bahwa TERGUGAT adalah warga Negara Prancis yang bekerja sebagai Director dan Shareholder dari Absolutely Bali HK Limited yang diketahui bertempat tinggal di Villa Basilio, Gang Bima No. 17E, Jl. Raya Seminyak – Kuta, Denpasar 80361; -----
4. Bahwa antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah terjadi kesepakatan untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar - Bali, adapun kesepakatan tersebut dalam bentuk "*Gentlemen's Agreement*", hal ini dikarenakan PENGGUGAT I telah lama mengenal TERGUGAT sehingga PENGGUGAT I percaya kepada TERGUGAT; -----
5. Bahwa berdasarkan ASAS KONSENSUAL, maka perjanjian dianggap sudah terbentuk karena adanya PERJUMPAAN KEHENDAK (*consensus*) dari pihak-pihak atau dengan kata lain saat terjadinya kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian adalah merupakan saat terjadinya perjanjian. Perjanjian pada pokoknya



dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka; -----

6. Bahwa hal ini sesuai dengan pendapat R. Subekti, dalam bukunya "Aspek-Aspek hukum Perikatan Nasional", Penerbit Alumni, Bandung Cetakan tahun 1986, halaman 5, yang menyatakan : -----

"pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan", sedangkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian sudah lahir pada saat atau detik tercapainya consensus"; -----

7. Bahwa dengan demikian kesepakatan/Gentlemen's Agreement antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sah dan mengikat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi : -----

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : -----

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; -----
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; -----
3. suatu hal tertentu; -----
4. suatu sebab yang halal; -----

Sehingga kesepakatan/ "Gentlemen's Agreement" Antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut merupakan undang-undang bagi Para Pihak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi : -----

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". -----

8. Bahwa adapun kesepakatan tersebut berawal dari penawaran TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT untuk berinvestasi di Indonesia, berupa



- pembelian tanah seluas 27.850 m² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*) di Tabanan Denpasar, Bali; -----
9. Bahwa penawaran untuk berinvestasi ini dikarenakan nilai beli tanah seluas 27.850 m² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*) tersebut tidak dapat disanggupi oleh TERGUGAT seorang diri, sehingga TERGUGAT menawarkan kepada PARA PENGGUGAT untuk ikut serta dalam pembelian tanah tersebut; -----
10. Bahwa adapun harga tanah seluas 27.850 m² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*) tersebut disampaikan oleh TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT dengan harga awal sebesar US\$ 50/M2 (*lima puluh dollar Amerika permeter persegi*), namun oleh karena pembelian dilakukan secara bersama-sama oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT, harga tanah menjadi US\$ 51/m² (*lima puluh satu dollar amerika permeter persegi*), sehingga total harga tanah dimaksud diperhitungkan 27.850 m² X US\$ 51/m², sebesar US\$ 1.420.500 (*satu juta empat ratus dua puluh ribu lima ratus dollar amerika*); -----
11. Bahwa oleh karena rencana investasi dimaksud dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT, maka harga tanah sebesar US\$ 1,420,500 (*satu juta empat ratus dua puluh ribu lima ratus dollar amerika*) tersebut dibagi 3 (tiga) kepada PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan TERGUGAT, sehingga masing-masing PIHAK harus mengeluarkan biaya sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
12. Bahwa untuk pembelian tanah dimaksud, PARA PENGGUGAT telah melakukan transfer dana kepada TERGUGAT melalui *The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation* dengan Nomor Rekening 400-307393-838 atas nama *Absolutely Bali HK Ltd* yang merupakan perusahaan milik TERGUGAT sebesar US\$ 947,000 (*Sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika*), sehingga PARA PENGGUGAT telah mentransfer dana masing-masing sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu, lima ratus dollar amerika*) kepada TERGUGAT; -----



13. Bahwa selanjutnya TERGUGAT menginformasikan kepada PARA PENGGUGAT, bahwa TERGUGAT telah melakukan pembelian atas sebidang tanah yang terletak di Denpasar Bali yang letaknya di Propinsi Bali, Kabupaten Tabanan Kecamatan Selemadeg Desa Antap seluas 27.850 m² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*);---
14. Bahwa namun oleh karena orang asing tidak diperkenankan menjadi pemilik hak atas tanah di Indonesia, maka hak tanah dimaksud diatasnamakan kepada Warganegara Indonesia (*nominee*) yakni kepada TURUT TERGUGAT; -----
15. Bahwa setelah informasi terakhir dari TERGUGAT mengenai telah dilakukannya pembelian atas tanah dimaksud, TERGUGAT seakan-akan hilang ditelan bumi, dimana selanjutnya tidak ada informasi apapun tentang investasi di Bali yang semula ditawarkan oleh TERGUGAT tersebut; -----
16. Bahwa hingga gugatan ini diajukan, informasi yang ditunggu-tunggu oleh PARA PENGGUGAT tersebut tidak kunjung ada, sehingga menurut PARA PENGGUGAT telah ada itikad buruk dari TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT; -----
17. Bahwa adapun perbuatan TERGUGAT tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut : -----
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". -----
18. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) sebagaimana diuraikan di atas yang dapat dirangkum sebagai berikut :
- a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum.-----
- Dalam perkara *a quo*, TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) oleh karena TERGUGAT dengan sengaja tidak memberikan informasi setelah terjadinya Jual Beli tanah dan



penyerahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian tanah di Tabanan, Denpasar-Bali dimaksud kepada PARA PENGGUGAT yang mana PARA PENGGUGAT telah mentransfer uang sebesar US \$ 947.000 (*Sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika*) kepada TERGUGAT terkait jual beli tanah dimaksud; -----

b. Adanya kesalahan. -----

Dalam perkara *a quo*, TERGUGAT telah melakukan kesalahan karena telah dengan sengaja menghindar dan tidak memberikan informasi setelah terjadinya Jual beli tanah dan tidak menyerahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jual beli tanah; -----

c. Adanya kerugian yang ditimbulkan. -----

Perbuatan TERGUGAT secara nyata telah mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT oleh karena PARA PENGGUGAT telah melakukan transfer sebesar US\$ 947,000 (*sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika*) kepada TERGUGAT, namun tidak mendapatkan tanah yang dimaksud, setidaknya berupa dokumen-dokumen sebagai bukti telah terjadi pembelian tanah; -----

d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.-----

Dalam perkara *a quo*, terlihat jelas bahwa akibat perbuatan TERGUGAT mengakibatkan PARA PENGGUGAT mengalami kerugian, oleh karena walaupun PARA PENGGUGAT telah mentransfer uang sebesar US\$ 947,000 (*sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika*) kepada TERGUGAT untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Denpasar Bali yang letaknya di Propinsi Bali, Kabupaten Tabanan Kecamatan Selemadeg Desa Antap seluas 27.850 M² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*), namun hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT tidak pernah memberikan informasi dan juga tidak menyerahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jual beli tanah dimaksud, sehingga PARA PENGGUGAT tidak dapat memiliki, menikmati hasil dari pembelian tanah tersebut; -----



19. Bahwa berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka terlihat jelas bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*); -----
20. Bahwa akibat Perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT yang dapat di perhitungkan secara imateriil maupun materiil;
21. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil terhadap PARA PENGGUGAT dengan perincian sebagai berikut : -----

21.1 Kerugian Materiil :

Dengan PARA PENGGUGAT telah mentransfer uang kepada TERGUGAT guna membeli tanah di Denpasar, Bali, namun TERGUGAT dengan sengaja tidak pernah memberikan informasi dan dokumen-dokumen yang terkait dengan pembelian tanah dimaksud, nyata-nyata mengakibatkan PARA PENGGUGAT menderita kerugian materiil sebesar USD 947,000 (*sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika*) dengan perincian : -----

- a. Kerugian Materiil yang telah ditransfer oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
- b. Kerugian Materiil yang telah ditransfer oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----

21.2 Kerugian immateriil :

Dengan tidak adanya informasi maupun dokumen-dokumen terkait pembelian tanah di Denpasar Bali oleh TERGUGAT dimana PARA PENGGUGAT telah mentransfer sejumlah uang kepada TERGUGAT untuk pembelian tanah dimaksud, nyata-nyata telah menimbulkan



kekecewaan yang mendalam dan/atau stress, oleh karena rencana usaha yang akan dijalankan oleh PARA PENGGUGAT untuk berinvestasi di Denpasar-Bali dengan membeli tanah dimaksud tidak tercapai. Hal demikian telah menimbulkan kerugian immateriil bagi PARA PENGGUGAT yang sebenarnya sukar dinilai secara materiil, namun bila dinilai dengan uang, maka jumlah yang wajar dan patut adalah sebesar US\$ 1,000,000 (*satu juta dollar amerika*); -----

22. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari TERGUGAT, maka dengan ini PARA PENGGUGAT juga memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar dapat melakukan sita jaminan terhadap obyek perkara berupa :----
- Sebidang tanah seluas 27.850 m² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, kabupaten Tabanan, Denpasar-Bali, sebagaimana tercantum Sertifikat Hak milik No.46/ Desa Antap atas nama TURUT TERGUGAT (*Nominee*);-----

23. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT , jelas dalil-dalil gugatan ini didasarkan pada hukum yang berlaku dan dilengkapi dengan bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan, oleh karena itu sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini mohon memutuskan berdasarkan keadilan; -----

----- Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Para Penggugat mohon kehadiran Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar agar sudi kiranya memanggil para pihak dalam satu persidangan pada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut : -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; -----
3. Menyatakan *Nominee* atas nama Turut Tergugat adalah Batal; -----



4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 27.850 m² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*) yang terletak di desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar–Bali, sebagaimana tercantum Sertifikat Hak milik No.46/Desa Antap atas nama Turut Tergugat (*Nominee*); -----
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian yang dialami Para Penggugat yakni sebesar USD 947,000 (*sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika*) dengan perincian sebagai berikut : -----
 - a. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat I kepada Tergugat sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
 - b. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat II kepada Tergugat sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar US\$ 1,000,000 (*satu juta dollar amerika*); -----
 7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas : -----
 - Sebidang tanah seluas 27.850 M² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, kabupaten Tabanan, Denpasar–Bali, sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik No.46/ Desa Antap atas nama Turut Tergugat (*Nominee*); -----
 8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar; -----
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; -----
- Atau apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai Undang-Undang dan Peraturan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*); -----



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

----- Membaca Surat Permohonan Banding Perkara Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Februari 2015 Tergugat dalam Kompensi sekaligus Penggugat dalam Rekonpensi melalui Kuasa Hukumnya telah **mengajukan permohonan** agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Februari 2015 Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN.Dps untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat **banding** dan pernyataan permohonan banding tersebut oleh Pegawai Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Eka Nurdin **telah diberitahukan** dengan seksama kepada Para Penggugat dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat dalam Rekonpensi pada tanggal 13 Mei 2015 serta oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Denpasar, I Wayan Pujiana, S.H. **diberitahukan** dengan seksama kepada **Turut Tergugat** pada tanggal 23 April 2015; -----

----- Membaca Surat Permohonan Banding Perkara Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 26 Februari 2015 Para Penggugat dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat dalam Rekonpensi melalui Kuasa Hukumnya telah **mengajukan permohonan** agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Februari 2015 Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN.Dps untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat **banding** dan pernyataan permohonan banding tersebut oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Denpasar, I Wayan Pujiana, S.H. **telah diberitahukan** dengan seksama kepada Tergugat dalam Kompensi sekaligus Penggugat dalam Rekonpensi dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 10 Mei 2015 dan tanggal 23 April 2015; -----

----- Membaca Risalah dan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 325/Pdt.G/2014/PN.Dps yang menyatakan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut

Hal.12 dari 28 Hal.Ptsn. No.171/PDT/2015/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan kesempatan untuk **memeriksa dan membaca berkas perkara** Nomor :
325/Pdt.G/2014/PN.Dps kepada : -----

- "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" pada tanggal 24 April 2015; -----
- "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Konpensasi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensasi*" pada tanggal 13 Mei 2015; -----
- "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensasi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensasi*" pada tanggal 15 Mei 2015; -----

----- Membaca **Memori Banding** tertanggal 18 Maret 2015 yang diajukan oleh Kuasa Hukum "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensasi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensasi*" serta telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal **29 April 2015** serta **telah diberitahukan dan diserahkan salinannya** dengan cara seksama kepada "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Konpensasi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensasi*" serta "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" masing-masing pada tanggal 12 Juni 2015 dan tanggal 25 Juni 2015; -----

----- Membaca **Kontra Memori Banding** tertanggal 31 Agustus 2015 yang diajukan oleh Kuasa Hukum "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Konpensasi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensasi*" yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal **31 Agustus 2015** sebagai jawaban atas Memori Banding dari Kuasa Hukum "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensasi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensasi*" dan telah **diberitahukan** serta **diserahkan salinannya** dengan cara seksama kepada "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensasi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensasi*" serta "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" masing-masing pada tanggal 7 September 2015 dan tanggal 1 September 2015; -----

Hal.13 dari 28 Hal.Ptsn. No.171/PDT/2015/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Membaca **Memori Banding** tertanggal 10 Juni 2015 yang diajukan oleh Kuasa Hukum "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" serta telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal **15 Juni 2015** serta **telah diberitahukan** dan **diserahkan salinannya** dengan cara seksama kepada "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*" serta "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" masing-masing pada tanggal 17 Juni 2015 dan tanggal 25 Juni 2015; -----

----- Membaca **Kontra Memori Banding** tertanggal 8 Juli 2015 yang diajukan oleh Kuasa Hukum "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*" yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal **7 Agustus 2015** sebagai jawaban atas Memori Banding dari Kuasa Hukum "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" dan telah **diberitahukan** serta **diserahkan salinannya** dengan cara seksama kepada "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" serta "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" masing-masing pada tanggal 10 Agustus 2015 dengan surat permohonan bantuan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tanggal 11 Agustus 2015; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM KONVENSIS : -----

----- Menimbang, bahwa permohonan banding baik yang diajukan oleh "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*" pada tanggal **23 Pebruari 2015**, maupun yang diajukan oleh "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam*"

Hal.14 dari 28 Hal.Ptsn. No.171/PDT/2015/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi” pada tanggal **26 Februari 2015** terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal **12 Februari 2015** Nomor : 325/Pdt.G/2014/ PN.Dps, masing-masing telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang–Undang, oleh karenanya masing-masing permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap putusan Hakim Tingkat Pertama, “**Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi**” dalam **Memori Bandingnya** tertanggal 18 Maret 2015 mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Pengadilan Negeri Denpasar seharusnya tidak berwenang mengadili perkara aquo karena bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar, sebab terhadap perkara aquo yang berwenang mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Tabanan; -----
- Pembanding tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum; -----
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar seharusnya menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya bukan menerima dan mengabulkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum; -----
- Orang asing tidak dapat memiliki hak milik atas tanah; -----
- Pengadilan Tinggi Bali berwenang mengangkat sita jaminan; -----
- Berdasarkan argumentasi hukum tersebut maka Majelis Hakim telah keliru menerapkan hukum pembuktian membuat putusan, oleh karenanya putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut harus dibatalkan, karena didasarkan pertimbangan yang kurang lengkap (onvoldoen de gemotiveerd) berdasarkan uraian tersebut maka dalil keberatan Pembanding tersebut “harus dinyatakan hukum patut diterima”;
- mengenai salahnya gugatan penggugat karena seharusnya Penggugat hanya mengajukan gugatan terhadap Pembanding karena antara pembanding dan Para Terbanding sebelumnya terjadi kesepakatan untuk

Hal.15 dari 28 Hal.Ptsn. No.171/PDT/2015/PT.DPS



kerja sama dan terbukti antara Para Penggugat dan Tergugat I telah sama-sama sepakat untuk kerja sama di atas tanah yang terletak di Desa Antap, kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Pembanding terlebih dahulu telah membeli, Turut Terbanding/Turut Tergugat dipercayakan Pembanding untuk menjadi nominee atas nama Pembanding, karena uang untuk membayar dan membeli tanah tersebut berasal dari Para Pembanding; -----

- Putusan Majelis Hakim dalam pertimbangannya hanya memberikan perlindungan hukum sepenuhnya terhadap Penggugat I dan Penggugat II tanpa memperhatikan perlindungan hukum terhadap Pembanding; -----
- Majelis Hakim tersebut juga terlihat adanya keragu raguan serta masih bersifat putusan yang declaratoir yang tidak mempunyai kekuatan eksekusi, agar terhadap pihak Pembanding dan Turut Terbanding terdapat perlindungan hukum yang pasti (adanya kepastian hukum) dan jelas tanpa keraguan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar maka mohon Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar memerintahkan secara hukum, sertifikat hak milik tanah Nomor: 46/Desa Antap atas nama Turut Tergugat (Nominee) Tenny Ananta Kusuma adalah sah menjadi tanggungan Pembanding; -----
- Pembanding melampirkan bukti-bukti berupa P1 s/d P7 untuk menambah keyakinan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar agar sesuai dengan hati nurani dengan berkat rahmat Tuhan Yang maha Esa sebelum memeriksa dan mengadili sendiri perkara perdata ini dengan mengabulkan permohonan banding Pembanding; -----

----- Berdasarkan uraian-uraian keberatan di atas "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*" dengan ini mohon agar Pengadilan Tingkat Banding berkenan memutus sebagai berikut : -----

Primair : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 12 Februari 2015 Nomor: 325/Pdt.G/2014/PN.Dps; -----
2. Menolak gugatan Terbanding I dan Terbanding II untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya gugatan Para Terbanding/Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima; -----
3. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tidak tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar; -----
4. Menghukum Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas perkara ini; -----

Subsida: -----

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono); -----

----- Menimbang, bahwa sebagai jawaban terhadap Memori Banding dari "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekompensi*" sebagaimana terurai di atas, "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekompensi*" telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 31 Agustus 2015, sebagaimana termuat dalam Kontra Memori Banding tersebut; -----

----- Menimbang, bahwa sedangkan "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekompensi*" terhadap putusan Hakim Tingkat Pertama, dalam **Memori Bandingnya** tertanggal 10 Juni 2015 mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah keliru dalam menilai dan mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan; -----
- Sebidang tanah yang terletak di Propinsi Bali Kabupaten Tabanan Kecamatan Selemadeg Desa Antap seluas 27.850 M² yaitu adalah milik Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I semula Para

Hal.17 dari 28 Hal.Ptsn. No.171/PDT/2015/PT.DPS



Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi, karena telah terbukti hanya uang Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi lah yang dipakai untuk membeli tanah tersebut dan walaupun berdasarkan Undang-Undang, Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi yang merupakan warga Negara Asing tidak dimungkinkan sebagai pemilik tanah dimaksud karena tanah tersebut adalah tanah hak milik, maka Majelis Hakim dapat memutuskan untuk melelang sebidang tanah yang terletak di Propinsi Bali Kabupaten Tabanan Kecamatan Selemadeg Desa Antap seluas 27.850 M² dan hasilnya diserahkan kepada Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi dan Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi juga dihukum untuk mengembalikan kepada Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi sejumlah USD 924,995 dan Pembanding II (dahulu Penggugat II) mendapatkan setengah bagian; -----

- bahwa berkaitan dengan kerugian immateriil, karena hal tersebut masih tidaklah adil bagi Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) dikarenakan keuntungan atas tanah tersebut seharusnya sudah dapat dinikmati sejak pertengahan tahun 2006 dan Majelis Hakim memutuskan keuntungan akan investasi atas tanah tersebut selama ± 9 Tahun Majelis Hakim hanya mengabdikan setengahnya saja dari gugatan Para Pembanding (dahulu para Penggugat) , maka sudah sepantasnya Majelis Hakim mengabdikan seluruh gugatan Para Pembanding (dahulu Penggugat) berkaitan dengan rugi immaterial; -----



- Bahwa Turut Terbanding (dahulu Turut Tergugat) mengajukan jawaban secara lisan sebagai berikut oleh karena Turut Terbanding (dahulu Turut Tergugat) adalah Nominee maka Turut Tergugat meyakini sebagai Nominee, maka sudah seharusnya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Pemanding (dahulu Para Penggugat) berkaitan dengan pembatalan Nominee; -----

----- Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, "*Para Pemanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar agar berkenan memeriksa, mengadili, serta selanjutnya memberikan Putusan sebagai berikut : -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;--
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;----
3. Menyatakan *Nominee* atas nama TURUT TERGUGAT adalah BATAL;-----
4. Menyatakan PARA PENGGUGAT sebagai pemilik atas Sebidang tanah seluas 27.850 M² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, kabupaten Tabanan, Denpasar –Bali, sebagaimana tercantum Sertifikat Hak milik No.46/ Desa Antap atas nama TURUT TERGUGAT (*Nominee*); -----
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala kerugian yang dialami PARA PENGGUGAT yakni sebesar US\$ 947,000 (*sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika*) dengan perincian sebagai berikut : -----
 - a. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
 - b. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh PENGGUGAT II kepada TERGUGAT sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar US\$ 1,000,000. (*satu juta dollar amerika*); -----



7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas :----

- Sebidang tanah seluas 27.850 M² (*dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Denpasar –Bali, sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik No.46/ Desa Antap atas nama TURUT TERGUGAT (*Nominee*); -----

8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar; -----

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

Atau apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai Undang-Undang dan Peraturan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*); -----

----- Menimbang, bahwa sebagai jawaban terhadap Memori Banding dari “*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*” sebagaimana terurai di atas, “*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*” telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 8 Juli 2015, sebagaimana termuat dalam Kontra Memori Banding tersebut; -----

DALAM KONPENSI: -----

----- Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan, pembuktian dari pihak–pihak yang bersengketa dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang dimohonkan banding, **Pengadilan Tinggi menyimpulkan adanya fakta–fakta hukum** sebagai berikut :

- Bahwa atas ajakan “*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*” telah terjadi kesepakatan antara “*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus*”



Para Tergugat Dalam Rekonpensi” dengan “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi” untuk berinvestasi bersama senilai ± US\$ 1,420,500 (satu juta empat ratus dua puluh ribu lima ratus dollar amerika) untuk membeli tanah seluas 27.850 M² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali yang di atasnya akan dikembangkan usaha/bisnis; -----

- *Bahwa untuk itu “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Konpensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi” pada tanggal 24 November 2006 masing-masing telah mengirim uang sebesar US\$ 473,500 (empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika) ke Rekening yang ditunjuk oleh “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi” untuk membeli tanah sebagaimana diuraikan di atas; -----*
- *Bahwa ternyata tanah tersebut dibeli hanya dengan harga Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang sama (equivalent) dengan US\$ 22,005 (dua puluh dua ribu lima dollar amerika) dan selanjutnya dengan alasan “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Konpensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi” serta “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi” adalah warga negara asing yang menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak diperkenankan terdaftar sebagai pemilik tanah, maka kepemilikan atas tanah yang dibeli tersebut, oleh “Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Konpensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi” di atas namakan “Turut Terbanding semula Turut Tergugat” (Nominee); -----*



- Bahwa "*Para Pemanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" disamping masing-masing telah menyerahkan uang yang jauh lebih besar dari nilai harga tanah yang akan dipakai untuk berinvestasi bersama dengan "*Pemanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*" ternyata juga sama sekali tidak memperoleh hasil apa-apa dari "*Pemanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*" yang menjanjikan juga investasi bersama dengan membeli tanah tersebut sebagai usaha/bisnis mereka; -----

----- Menimbang, bahwa atas dasar fakta-fakta hukum seperti tersebut diatas yang menjadi permasalahan adalah apakah "*Para Pemanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" memiliki alas hak terhadap tanah obyek perkara dan sekaligus "*Pemanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*" telah melakukan perbuatan melawan hukum ?, atau sebaliknya apakah "*Pemanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*" dan/atau "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" yang memiliki alas hak terhadap tanah obyek perkara ?; -----

----- Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan memperhatikan dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan, pembuktian dari pihak-pihak yang bersangkutan dalam perkara a quo, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Pebruari 2015 Nomor: 325/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut, Memori Banding-Memori Banding dan Kontra Memori Banding-Kontra Memori Banding dari kedua belah pihak yang berperkara, **Pengadilan Tinggi berpendapat** sebagai berikut : -----



- Bahwa "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" lah yang pada dasarnya membeli tanah seluas 27.850 M² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali tersebut, karena seluruh harga pembelian tanah tersebut hanya berasal dari sebagian uang milik "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" yang ditransfer ke rekening "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi*" serta selanjutnya kepemilikan atas tanah yang dibeli tersebut di atas namakan "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" (Nominee); -----
- Bahwa tanah seperti diuraikan di atas adalah bukan hasil pembelian "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*", tetapi hanya di atas namakan "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" (Nominee) mempunyai konsekwensi terdapatnya nama "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" sebagai pemilik tanah tersebut harus dibatalkan dan selanjutnya yang menjadi persoalan adalah bagaimana selanjutnya dengan kepemilikan atas tanah seperti diuraikan di atas?, maka disamping kepemilikan tanah seperti diuraikan di atas atas nama "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" harus dibatalkan, sebagaimana yang oleh "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" minta dalam petitum subsider pada gugatannya, yaitu mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai Undang-Undang dan Peraturan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*) serta dikemukakan dalam nomor A.3 dari Memori Bandingnya, maka dapat diputuskan untuk melelang tanah seperti diuraikan di atas tersebut dan hasil lelangnya diserahkan kepada "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*"; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk ganti rugi immateriil yang dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar sebesar US \$500.000 (lima ratus ribu dollar Amerika) Pengadilan Tinggi kurang sependapat, karena keuntungan atas tanah tersebut seharusnya sudah dapat dinikmati "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi*" sejak tahun 2006 yaitu selama lebih dari 9 tahun maka ganti rugi immateriil tersebut seharusnya dikabulkan seluruhnya karena perkembangan kenaikan harga tanah di pinggir pantai Propinsi Bali (bukti P-7) sangatlah pesat ; -----

----- Menimbang, bahwa selain dari yang dipertimbangkan di atas, menurut hemat Pengadilan Tinggi, ternyata dari Memori Banding-Memori Banding dan Kontra Memori Banding-Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan; -----

----- Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dan putusan Hakim Tingkat Pertama dapat dikuatkan, kecuali mengenai pelelangan tanah sengketa/status tanah, besarnya ganti rugi immateriil, dan pembatalan Nominee atas nama "*Turut Terbanding semula Turut Tergugat*" Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagaimana seperti tersebut di atas; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan seperti tersebut diatas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Pebruari 2015 Nomor: 325/Pdt.G/2014/PN.Dps tentang Pelelangan Tanah Sengketa/Status Tanah, besarnya ganti rugi immateriil dan pembatalan Nominee perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan di bawah ini; -----

DALAM REKONPENSI : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Dalam Kompensi tetap dikabulkan sebagian, maka Gugatan Dalam Rekompensi dengan tidak perlu dipertimbangkan lagi harus tetap ditolak ; -----

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI : -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Dalam Kompensi dari "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekompensi*" tetap dikabulkan sebagian serta Gugatan Dalam Rekompensi dari "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekompensi*" tetap ditolak, yang berarti juga "*Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekompensi*" tetap sebagai pihak yang dimenangkan serta di lain pihak "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekompensi*" tetap sebagai pihak yang dikalahkan, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan harus dibebankan kepada "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam Rekompensi*"; -----

----- Mengingat Pasal-pasal **199–205 RBg., Undang–Undang Nomor 48 Tahun 2009** tentang Kekuasaan Kehakiman, **Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986** tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan **Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004** tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan diubah lagi dengan **Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009** tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini; -----

MENGADILI :

- Menerima Permohonan banding dari "*Pembanding I sekaligus Terbanding II dan III semula Tergugat Dalam Kompensi sekaligus Penggugat Dalam*"

Hal.25 dari 28 Hal.Ptsn. No.171/PDT/2015/PT.DPS



Rekonpensi” serta “Para Pembanding II dan III sekaligus Para Terbanding I-I dan I-II semula Para Penggugat Dalam Kompensi sekaligus Para Tergugat Dalam Rekonpensi”; -----

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Pebruari 2015 Nomor : 325/Pdt.G/2014/PN.Dps sepanjang mengenai pelelangan tanah sengketa dan besarnya ganti rugi immateriil sehingga berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI: -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; -----
3. Menyatakan kepemilikan atas nama (Nominee) Turut Tergugat terhadap tanah sengketa seluas 27.850 M² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali sebagaimana tercantum Sertifikat Hak Milik No. 46 Desa Antap adalah batal; -----
4. Memerintahkan agar tanah sengketa seluas 27.850 M² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali sebagaimana tercantum Sertifikat Hak Milik No. 46 Desa Antap dijual lelang dan uang hasil penjualan lelang atas tanah sengketa seluas 27.850 M² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali sebagaimana tercantum Sertifikat Hak Milik No. 46 Desa Antap tersebut diserahkan kepada Para Penggugat; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Para Penggugat kepada Para Penggugat yakni sebesar US\$ 947,000 (sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dollar amerika) dengan perincian sebagai berikut : -----



- a. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat I kepada Tergugat sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
- b. Kerugian Materil yang telah ditransfer oleh Penggugat II kepada Tergugat sebesar US\$ 473,500 (*empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dollar amerika*); -----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar US\$ 1,000,000 (satu juta dollar Amerika) kepada Para Penggugat; -----
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas : -----
 - sebidang tanah seluas 27.850 M² (dua puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Antap, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Bali sebagaimana tercantum pada sertifikat Hak Milik No.46/Desa Antap atas nama Turut Tergugat (Nominee); -----
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar ini; -----
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya; -----

DALAM REKONPENSİ : -----

- Menolak gugatan dari Penggugat Dalam Rekonpensi sekaligus Tergugat Dalam Konpensi untuk seluruhnya; -----

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ : -----

- Menghukum Tergugat Dalam Konpensi sekaligus Penggugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); -----

----- Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Selasa, tanggal 3 November 2015, oleh kami : **BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, SH.MH.** sebagai Hakim Ketua, **SUDARYADI, SH.MH.** dan **H. RASMINTO, SH. MHum.**, masing-masing sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 171/Pen.Pdt/2015/PT.DPS tanggal 9 September 2015, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan pada hari : **Selasa, tanggal 10 November 2015** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta **LUH MADE SILAWATI, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Denpasar dan tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara. -----

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

t.t.d

t.t.d

SUDARYADI, SH.MH.

BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, SH.MH.

t.t.d

H. RASMINTO, SH.MHum.

Panitera Pengganti,

t.t.d

LUH MADE SILAWATI, S.H.

Perincian biaya perkara Banding :

- 1. Redaksi putusan akhir ... Rp. 5.000,-
- 2. Meterai putusan akhir Rp. 6.000,-
- 3. Pemberkasan Rp. 139.000,-

Jumlah ...Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Denpasar, Nopember 2015.

Untuk salinan resmi :

Wakil Panitera

I Ketut Sumarta, SH.

19581231 198503 1 047

Hal.28 dari 28 Hal.Ptsn. No.171/PDT/2015/PT.DPS