



SALINAN

PUTUSAN

Nomor 161/Pdt/2019/PT DPS

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

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

NI KETUT KARYAWATI, Perempuan, lahir di Badung, pada tanggal 23 Februari 1972, Agama Hindu, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Lingkungan Kerta Pascima Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Denpasar- Bali Pemegang KTP Nomor, 5103056302720008, yang dalam hal ini diwakili 1. I KOMANG DARMAYASA, S.H., M.H., 2. I MADE ADI SERAYA, S.H., 3. I MADE WIRIAWAN, S.H. I KADEK RICKY ADIPUTRA, S.H. 5, IB GAGA ADITYA PRAYUDHA, S.H., M.H. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor di “ DYS AND ASSOCIATES LAW OFFICE “ yang beralamat di Jalan Pasekan Nomor 100X Batubulan Kangin, Gianyar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 09/SK/PDT/VIII/2018 tertanggal 10 Agustus 2018, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Selasa tanggal 21 Agustus 2018 dengan Register Nomor : 1976/Daf/2018 selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING semula PENGGUGAT** ;

Melawan :

KONG LANG KIU, Perempuan, Umur 64 tahun, Kewarganegaraan Indonesia pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Perumahan Dian Istana, Moca CI, Nomor 9 Surabaya dan/atau UD Subur (Toko Bahan Bangunan) Jalan Sukomanunggal Nomor 100, Untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING semula TERGUGAT I** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I **KETUT NELI ASIH**, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkantor di Jalan Nakula Nomor 8 Legian Kaja-Kuta, Badung, telpon (0361) 733948, Untuk selanjutnya disebut sebagai: TERBANDING semula TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa dengan surat gugatannya tertanggal 23 Agustus 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 Agustus 2018, dibawah register Nomor 790/Pdt. G/2018/PN Dps, Penggugat telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pihak pembeli yang beriktikad baik yang akan membeli 2 bidang tanah (obyek tanahnya satu kesatuan) yang merupakan milik dari TERGUGAT I selaku pihak Penjual dimana objek tanah tersebut terdiri dari 2 sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 10918/Kuta seluas 240 M2 dan Hak Milik Nomor 4748/kuta seluas 155 M2 yang keduanya tertera atas nama KONG LANG KIU (TERGUGAT I);
2. Bahwa adapun 2 bidang tanah (obyek tanahnya satu kesatuan) yang hendak dibeli oleh PENGGUGAT tersebut secara jelas dapat diuraikan sebagai berikut:
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10918/Kuta menurut gambar situasi tetanggal 10-1-1995 nomor 272/1995 seluas 240 M2 terletak di kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta menurut Gambar situasi tertanggal 13-12-1994 nomor 6616/1994. Seluas 155 terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;

Yangmana Kedua sertifikat tersebut saat ini terdaftar atas nama KONG LANG KIU (TERGUGAT I);

Adapun batas-batas kedua bidang tanah yang merupakan satu kesatuan tersebut (satu bidang obyek dengan 2 sertifikat) adalah sebagai berikut :

- Batas sebelah Timur : Jalan Raya
- Batas sebelah Barat : Pak Nyoman Suanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Selatan : Tanah Kosong
- Batas sebelah Utara : Ni Ketut Karyawati

Bahwa Kedua bidang tanah tersebut diatas kemudian disebut sebagai
: TANAH SENGKETA;

3. Bahwa dalam rangka menindaklanjuti kesepakatan dan melakukan perjanjian Jual-beli terhadap kedua TANAH SENGKETA a quo, PENGUGAT kemudian telah mengirimkan uang sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sebagai tanda jadi yang dikirimkan kepada anak menantu TERGUGAT I yaitu bernama TOMMY pada tanggal 17 Oktober 2012 untuk dapat datang ke bali bersama-sama dengan TERGUGAT I dari tempat tinggalnya di Surabaya sebagaimana permintaan TERGUGAT I untuk dapat melakukan negosiasi harga terkait harga penjualan TANAH SENGKETA a quo, kemudian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I telah mendapatkan kesepakatan harga yang telah dilakukan dihadapan TERGUGAT II dimana untuk TANAH SENGKETA a quo disepakati dengan harga sebesar Rp. 7.500.000.000,- (Tujuh Milyar Lima ratus Juta Rupiah) dengan ketentuan uang sejumlah tersebut tanpa potongan biaya pajak dan Notaris lagi karena sesuai dengan permintaan dan keinginan dari TERGUGAT I semuanya itu akan dibayar oleh PENGUGAT yang totalnya berjumlah Rp. 357.993.760,- (Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Rupiah) dimana terhadap semua permintaan dari TERGUGAT I tersebut PENGUGAT selalu berusaha untuk memenuhinya agar selanjutnya dapat dilakukan tahapan-tahapan proses jual beli tersebut yang akan dilakukan di hadapan TERGUGAT II;
4. Bahwa menindak lanjuti kesepakatan jual beli tersebut maka TERGUGAT I menginginkan agar hari itu juga tanggal 19 Oktober 2012 dilakukan pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar 30% dari harga Rp. 7.500.000.000 kemudian selama kurun waktu 2 minggu harus lunas, mengikuti semua permintaan TERGUGAT I maka PENGUGAT selaku pembeli yang beriktikad baik, pembeli yang serius dan konsisten serta pembeli yang memang memiliki uang, maka PENGUGAT akhirnya memenuhi semua keinginan dari TERGUGAT I tersebut, kemudian sampai akhirnya proses jual-beli tahap awal dilaksanakan di hadapan TERGUGAT II selaku Notaris dan PENGUGAT pun telah menitipkan uang sebesar 30% dari kesepakatan harga Objek Sengketa yaitu Rp.

Halaman 3 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT 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

7.500.000.000 yang nominalnya berjumlah Rp. 2.250.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) disepakati sebagai uang muka pembayaran, dan dikarenakan sebelumnya PENGUGAT telah mengirimkan uang transportasi sebesar Rp.10.000.000 (Sepuluh juta rupiah) yang merupakan tanda jadi kepada TERGUGAT I melalui anak menantu TERGUGAT I yang bernama TOMMY dengan menggunakan transfer Bank BCA pada tanggal 17/10/12 ke rekening 4641305281 atas nama TOMMY, sehingga setelah dikurangi dengan biaya transportasi tersebut maka jumlah uang muka pembayaran yang PENGUGAT titipkan pada TERGUGAT II selaku Notaris adalah Sejumlah Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan menggunakan 2 buah Cek BCA Tunai yaitu :

- Cek bank BCA Nomor : CH 997714 tertanggal 19-10-2012 (Sembilan Belas Oktober Dua Ribu Dua Belas) sejumlah Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) atas nama NG HOK MAN 7720012698;
- Cek bank BCA Nomor : CM 185312 tertanggal 19-10-2012 (Sembilan Belas Oktober Dua Ribu Dua Belas) sejumlah Rp. 1.440.000.000 (Satu Milyar Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) atas nama NG HOK MAN 1461426528;

Bahwa dengan penitipan Uang Muka pembayaran tersebut, yang jumlahnya mencapai 30% dari harga kesepakatan, maka terbukti PENGUGAT adalah Pembeli yang serius dan beritikad baik sehingga sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29 Maret No. 1230 K/Sip/1980, disebutkan bahwa "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum";

5. Bahwa Cek Tunai dari Bank BCA a quo tertera atas nama suami Penggugat yaitu NG HOK MAN tersebut telah memperoleh sebuah Kwitansi resmi dari TERGUGAT II tertanggal 19 Oktober 2012 yaitu terkait penitipan uang sebanyak Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) yang berita kwitansinya tertera Untuk pembayaran : "Titipan uang muka Jual beli atas 2 bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4748/Kuta, seluas 155 M2, dan sertifikat Hak Milik Nomor : 1471/Tuban, Seluas 240 M2 keduanya terdaftar atas nama Tjoe Tjoe Nio (pemilik sebelumnya), dari total pembayaran seluruhnya Rp.7.500.000.000, yang dibayarkan dengan Cek BCA Nomor CH997714 dan CM 185312;"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sebagaimana kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I yang telah disepakati dihadapan TERGUGAT II, yang mana terhadap proses awal jual beli TANAH SENGKETA a quo, TERGUGAT I bersedia menitipkan beberapa dokumen-dokumen penting terkait dengan obyek TANAH SENGKETA tersebut pada TERGUGAT II, dimana pada waktu itu TANAH OBJEK SENGKETA belum dibaliknamakan oleh TERGUGAT I;

Bahwa dengan adanya bukti penitipan dokumen penting tersebut, kemudian dikeluarkan Tanda Terima Nomor 303/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 oleh TERGUGAT II yang ditandatangani oleh TERGUGAT I sebagai pihak yang menyerahkan dan TERGUGAT II sebagai pihak yang menerima, adapun dokumen yang dititipkan tersebut antara lain berupa:

- Asli sertifikat SHM Nomor 1471/Tuban, seluas 240M2 an Tjioe Tjoe Nio;
- Asli Sertifikat SHM Nomor 4748/Kuta, seluas 155M2 a.n Tjioe Tjoe Nio;
- Asli salinan Perjanjian 16 tanggal 9 Agustus 2001; Asli salinan Kuasa Nomor 17 Tanggal 9 Agustus 2001;
- Asli salinan Pencabutan Kuasa Nomor 15 tanggal 9 Agustus 2001;
- Asli IMB Nomor 102 Tahun 1994, tanggal 1 september 1994 atas nama YOSEP HANDOYO;

7. Bahwa dengan dikeluarkannya Kwitansi resmi oleh TERGUGAT II tertanggal 19 Oktober 2012 yaitu terkait penitipan uang sebanyak Rp. 2.240.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dan juga Tanda Terima Nomor 303/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 maka data-data formil tersebut merupakan bukti hukum yang sah (mengikat bagi yang menyepakatinya) yang dibuat / dikeluarkan oleh Notaris sebagai bentuk dasar sebuah pengikatan / kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sehingga wajib untuk sama-sama dilaksanakan oleh masing-masing pihak dimana bukti otentik tersebut dikeluarkan TERGUGAT II selaku Notaris sejalan dengan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang

Halaman 5 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT 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)



dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan kata, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang” ;

8. Bahwa dengan telah dilakukannya tindakan-tindakan nyata dari Para Pihak, yaitu Pihak PENGUGAT maupun dari Pihak TERGUGAT I tersebut baik berupa penitipan uang pembayaran maupun penitipan dokumen-dokumen pada TERGUGAT II selaku Notaris, maka secara hukum PENGUGAT dan TERGUGAT I telah terikat suatu bentuk Perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan Perjanjian adalah "suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". ;
9. Bahwa adapun bentuk Perjanjian yang mengikat Pihak PENGUGAT dan TERGUGAT I adalah berupa Perjanjian Jual Beli TANAH SENGKETA dimana Pihak PENGUGAT berkedudukan selaku Pembeli sedangkan Pihak TERGUGAT I berkedudukan selaku Penjual sehingga dengan adanya perikatan tersebut maka berlakulah ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan “ Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;
10. Bahwa dengan adanya penitipan uang pembayaran maupun penitipan dokumen-dokumen pada TERGUGAT II selaku Notaris maka ketentuan pada Pasal 1234 KUH Perdata telah dilakukan, hal ini terbukti karena telah adanya pelaksanaan kehendak dari PENGUGAT dengan TERGUGAT I terkait mengenai Perjanjian Jual Beli TANAH SENGKETA maka berdasarkan hal tersebut Perjanjian a quo pun telah dapat dikatakan sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya sebuah perjanjian yang harus dipenuhi yaitu:
 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu pokok persoalan tertentu;
 4. suatu sebab yang tidak terlarang;
11. Bahwa ketika suatu perjanjian dinyatakan sah dan memenuhi syarat sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, maka seketika itu juga berlaku Asas mengikatnya suatu Perjanjian (Pacta Sun Servanda) yang berarti



setiap orang yang membuat kontrak/perjanjian maka dia terikat untuk memenuhi kontrak/perjanjian tersebut karena kontrak/perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang-Undang yang mana hal ini telah ditentukan oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya";

12. Bahwa yang kemudian menjadi permasalahan sehingga diajukannya Gugatan ini adalah perbuatan dari TERGUGAT I yang bertindak sewenang-wenang mengabaikan etika dan kepatutan dalam proses transaksi jual beli tanah dimana tanpa izin/persetujuan maupun tanpa pemberitahuan kepada PENGGUGAT selaku pihak pembeli, secara sepihak TERGUGAT I tiba-tiba secara langsung mendatangi TERGUGAT II kemudian mengambil kembali semua dokumen-dokumen terkait TANAH SENGKETA a quo pada tanggal 23 Oktober 2012 tanpa alasan yang bisa dipertanggungjawabkan secara hukum dengan mengabaikan itikad baik PENGGUGAT yang telah menitipkan Uang Muka pembelian TANAH SENGKETA a quo kepada TERGUGAT II selaku Notaris, dalam jumlah 30% dari harga yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 2.240.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) sehingga totalnya menjadi sejumlah Rp. 2.250.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
13. Bahwa tindakan sewenang-wenang dengan mengabaikan etika dan kepatutan dalam proses transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT I ini dengan mengambil kembali semua dokumen-dokumen terkait TANAH SENGKETA a quo pada tanggal 23 Oktober 2012 seharusnya dapat dicegah oleh TERGUGAT II, namun seolah-olah TERGUGAT II seperti tidak berdaya dalam menghadapi tekanan dari TERGUGAT I padahal kedudukan TERGUGAT II adalah selaku Pejabat Notaris yang secara hukum mempunyai kewenangan dan tanggung jawab untuk dapat melindungi Pihak PENGGUGAT sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, sepihak,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”;

14. Bahwa setelah mengetahui peristiwa tersebut tentu saja PENGUGAT merasa sangat dipermainkan, dibohongi, dan dirugikan PENGUGAT sama sekali tidak menyangka bahwa PENGUGAT justru tidak mendapatkan perlindungan hukum di tempat yang dijamin Undang-Undang untuk mengurus proses transaksi pengalihan hak atas tanah (in casu pada TERGUGAT II dalam kapasitasnya sebagai Notaris & PPAT), dan karena tidak ada kejelasan dari PARA TERGUGAT maka PENGUGAT mendesak TERGUGAT II agar bersikap profesional terhadap tanggung jawabnya, kemudian akhirnya TERGUGAT II mengirimkan surat pemberitahuan kepada TERGUGAT I melalui Surat Pertama tertanggal 12 November 2012, Surat ke-2 tertanggal 7 Desember 2012 dan Surat ke 3 tertanggal 8 Januari 2013 terkait dokumen-dokumen sertifikatnya yang sebelumnya telah diambil oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II dengan alasan untuk dibalik nama, agar segera bisa dibawa kembali untuk dilanjutkan proses jual-belinya namun ternyata tidak pernah ada tanggapan positif dari TERGUGAT I;
15. Bahwa selanjutnya walaupun tidak pernah ada kabar maupun kejelasan dari TERGUGAT I, namun PENGUGAT selalu berusaha mempertanyakan itikad baik dan komitmen serta keseriusan dari TERGUGAT I untuk merealisasikan kesepakatan sebelumnya, dalam situasi yang tidak jelas tersebut yang telah berlangsung berbulan-bulan hingga bertahun-tahun, tentu saja menimbulkan kerugian pada PENGUGAT mengingat uang yang PENGUGAT pakai untuk membeli/uang PENGUGAT titipkan pada TERGUGAT II sejumlah Rp. 2.240.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) yang dikirimkan kepada anak menantu TERGUGAT I yang bernama Tommy pada saat proses negosiasi yang totalnya adalah Rp. 2.250.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) untuk membeli TANAH SENGKETA a quo merupakan modal usaha yang sampai dengan berbulan-bulan hingga bertahun-tahun tidak bisa PENGUGAT manfaatkan karena menunggu kejelasan informasi dari TERGUGAT I, mengingat PENGUGAT adalah pihak Pembeli yang beritikad baik dan konsekuen dengan kesepakatan jual beli tersebut maka PENGUGAT tentu saja



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berani menggunakan uang sebagaimana nominal uang yang dititipkan tersebut;

16. Bahwa menindaklanjuti kondisi tersebut PENGUGAT juga telah memberikan peringatan/somasi dengan bersurat kepada TERGUGAT I melalui kuasa hukum PENGUGAT untuk memastikan kejelasan penyelesaian terkait permasalahan a quo secara baik-baik dan juga dengan itikad baik, PENGUGAT tetap membuka ruang untuk melanjutkan kesepakatan jual beli yang terjalin dahulu dengan syarat-syarat sebagaimana kesepakatan terdahulu namun TERGUGAT I tidak pernah menanggapi surat tersebut bahkan menolak untuk menerima surat peringatan/somasi tersebut padahal PENGUGAT telah 3 (tiga) kali secara berturut-turut mengirimkannya kepada TERGUGAT I yaitu pada tanggal 30 Oktober 2014, 10 November 2014 dan yang terakhir 17 November 2014 sehingga dengan melihat situasi tersebut, PENGUGAT menganggap bahwa TERGUGAT I memang tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan Perjanjian dan juga menyelesaikan permasalahan a quo secara baik-baik padahal sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata sangat tegas disebutkan bahwa "Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" ;

17. Bahwa dengan adanya kesepakatan yang terjadi sebelumnya antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan disertai dengan adanya pelaksanaan kehendak maka secara Hukum Perdata peristiwa Jual Beli atas TANAH SENGKETA sudah dianggap telah terjadi antara Para Pihak, hal ini sesuai dengan PASAL 1458 KUHPdata yang menyatakan : "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar";

Bahwa dikarenakan kata sepakat tersebut didapat di hadapan TERGUGAT II selaku Notaris maka pihak PENGUGAT haruslah mendapat perlindungan hukum karenanya, sebagaimana Yurisprudensi yang menyatakan "perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)" (Yurisprudensi Mahkamah Agung No.932K/sip/1973 tanggal 12 November 1975);

18. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut, maka telah sangat terang sekali dapat dilihat perbuatan dari TERGUGAT I yang tidak mau



memenuhi prestasinya/kewajibannya yang telah lahir akibat adanya perikatan a quo sehingga dengan demikian telah cukup jelas pula tentang adanya Tindakan Wanprestasi/Ingkar Janji yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1238 yang menyatakan “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Bahwa “Wanprestasi” menurut Yahya Harahap adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Selanjutnya oleh Prof. Dr. Ahmadi Miru,SH.,MS, disebutkan Wanprestasi dapat terjadi dengan dua cara, salah satunya adalah sebagai berikut:

Pemberitahuan atau somasi, yaitu apabila perjanjian tidak menentukan waktu tertentu kapan seseorang dinyatakan wanprestasi atau perjanjian tidak menentukan batas waktu tertentu yang dijadikan patokan tentang wanprestasinya debitur, harus ada pemberitahuan dulu kepada debitur tersebut tentang kelalaiannya atau wanprestasinya. Jadi pada intinya ada pemberitahuan, walaupun dalam Pasal 1238 BW dikatakan surat perintah atau akta sejenis. Namun yang paling penting ada peringatan atau pemberitahuan kepada debitur agar dirinya mengetahui bahwa dirinya dalam keadaan wanprestasi;

19. Bahwa bertolak dari doktrin hukum tersebut, adanya tindakan Wanprestasi dari TERGUGAT I a quo juga telah ditegaskan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 2 Nopember 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 11/Pdt.G/2016/PT.Dps tanggal 20 April 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3335K/PDT/2016 tanggal 16 Maret 2017 yang saat ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana dalam pertimbangan putusannya disebutkan, yaitu:

“Menimbang, bahwa secara normatif serta sesuai dengan doktrin hukum perikatan, maka perbuatan yang tidak memenuhi kewajiban melaksanakan perikatan yang bersumber dari perjanjian adalah



merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, sedangkan yang tidak melaksanakan perikatan yang bersumber dari Undang-Undang karena perbuatan yang tidak sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Vide pasal 1353 KUH Perdata);

“Menimbang, bahwa dengan demikian konsekuensi yuridisnya menurut sistem hukum jual beli adalah bahwa tindakan Tergugat I yang menarik diri dari kesepakatannya untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah objek sengketa dengan Penggugat adalah merupakan perbuatan ingkar janji atau Wanprestasi”;

20. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum yang telah PENGUGAT sampaikan tersebut sudah sangat jelas dan terang benderang tentang adanya Tindakan Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan oleh Pihak TERGUGAT I karena telah mengingkari Perjanjian/kesepakatan yang ada dengan mengambil kembali semua dokumen-dokumen terkait TANAH SENGKETA a quo pada tanggal 23 Oktober 2012 tanpa alasan yang bisa dipertanggungjawabkan secara hukum dengan mengabaikan itikad baik PENGUGAT yang telah menitipkan Uang Muka pembelian TANAH SENGKETA a quo kepada TERGUGAT II selaku Notaris, dalam jumlah 30% dari harga yang telah disepakati sebelumnya, oleh karena itu untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT memohon Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan bahwa TERGUGAT I (KONG LANG KIU) telah melakukan WANPRESTASI;

21. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I sebagaimana diuraikan tersebut diatas, melahirkan hak bagi PENGUGAT untuk menuntut segala ganti kerugian baik secara Materiil maupun Immateril, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi tersebut, dengan didasarkan atas ketentuan, yaitu:

- Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan:
“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”
- Pasal 1246 KUH Perdata, yang menyatakan:



“Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantian, terdirlah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya”

22. Bahwa adapun kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh PENGUGAT adalah dengan perincian sebagai berikut:

➤ KERUGIAN MATERIIL

- Bahwa kerugian Materiil yang dialami oleh PENGUGAT akibat dari Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah PENGUGAT tidak bisa menggunakan uang yang telah dititipkannya pada TERGUGAT II sejumlah Rp. 2.240.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) yang dikirimkan kepada anak/menantu TERGUGAT I yang bernama Tommy yang sampai saat ini tidak ada pemberitahuan resmi dari TERGUGAT I terkait pengembalian uang tersebut kepada PENGUGAT oleh karenanya pengembalian uang tersebut tanpa pemberitahuan PENGUGAT dianggap tidak sah sehingga secara keseluruhan total uang yang dikeluarkan oleh PENGUGAT menjadi Rp. 2.250.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1098 K/Sip/1973. tgl. 7-8-1975 tentang Bunga atau Penggantian Kehilangan Keuntungan maka berdasarkan kelayakan penggantian Bunga atau Kehilangan Keuntungan tersebut kemudian oleh Mahkamah Agung ditetapkan sebesar 2 % setiap bulannya;

Bahwa mengacu pada Yurisprudensi tersebut kemudian dikaitkan dengan kondisi PENGUGAT yang tidak bisa menggunakan uang yang telah dititipkannya tersebut dari bulan Oktober 2012 sampai dengan saat ini bulan Agustus 2018, maka kerugian yang diderita PENGUGAT adalah:

- Pada tahun 2012 sebesar $2\% \times 2 \text{ bulan} = \text{Rp. } 90.000.000,-$
- Pada tahun 2013 sebesar $2\% \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 540.000.000,-$
- Pada tahun 2014 sebesar $2\% \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 540.000.000,-$
- Pada tahun 2015 sebesar $2\% \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 540.000.000,-$
- Pada tahun 2016 sebesar $2\% \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 540.000.000,-$
- Pada tahun 2017 sebesar $2\% \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 540.000.000,-$
- Pada tahun 2018 sebesar $2\% \times 8 \text{ bulan} = \text{Rp. } 360.000.000,-$



Jadi, total Bunga atau Penggantian Kehilangan Keuntungan yang seharusnya diterima/didapat PENGUGAT akibat dari tidak bisa digunakannya uang tersebut adalah sebesar Rp. 3.150.000.000,- (Tiga Milyar seratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan a quo PENGUGAT telah menggunakan Jasa Pengacara/Advokat dan sudah melakukan upaya-upaya hukum baik secara litigasi maupun non litigasi baik dalam proses hukum ini maupun dalam proses hukum sebelumnya yang telah berlangsung selama 6 (enam) tahunan sehingga PENGUGAT harus mengeluarkan biaya untuk jasa hukum tersebut hingga mencapai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Total Kerugian Materiil yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 2.250.000.000,- + Rp. 3.150.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 6.400.000.000,- (Enam Milyar empat ratus juta rupiah);

➤ **KERUGIAN IMMATERIIL**

Bahwa kerugian Immateriil yang dialami oleh PENGUGAT akibat dari Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah mengakibatkan PENGUGAT merasa sangat dipermainkan, dibohongi, dan dirugikan sehingga menjadi beban pemikiran yang menyebabkan PENGUGAT mengalami gangguan kesehatan selama bertahun-tahun sering jatuh sakit dan juga sempat pasang ring pada Jantung, sehingga beberapa kali menjalani rawat inap di Rumah Sakit dari tahun 2012 sampai dengan sekarang, oleh karenanya PENGUGAT telah mengeluarkan biaya pengobatan sampai dengan Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);

Bahwa berdasarkan rincian tersebut maka Total Keseluruhan Kerugian Materiil dan Immateriil yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT adalah sebesar Rp. 6.400.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- = Rp. 11.400.000.000,- (Sebelas Milyar empat ratus juta rupiah);

23. Bahwa oleh karena TERGUGAT I telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan tindakan Wanprestasi/Ingkar Janji, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia, serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mana mestinya, tidak illusoir, serta adanya dugaan



kuat TERGUGAT I hendak mengalihkan TANAH SENGKETA a quo atau membebaninya atas hutang, maka sehubungan dengan adanya gugatan ini bersamaan pula PENGGUGAT memohon agar Pengadilan berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu terhadap TANAH SENGKETA, yaitu:

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10918/Kuta menurut gambar situasi tetanggal 10-1-1995 nomor 272/1995 seluas 240 M2 terletak di kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta menurut Gambar situasi tertanggal 13-12-1994 nomor 6616/1994. Seluas 155 terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;

Kedua sertifikat tersebut saat ini terdaftar atas nama KONG LANG KIU (TERGUGAT I);

Dengan batas-batas kedua bidang tanah yang merupakan satu kesatuan tersebut (satu bidang obyek dengan 2 sertifikat) adalah sebagai berikut :

- Batas sebelah Timur : Jalan Raya
- Batas sebelah Barat : Pak Nyoman Suanda
- Batas sebelah Selatan : Tanah Kosong
- Batas sebelah Utara : Ni Ketut Karyawati

24. Bahwa untuk menghindari berlarut-larutnya pelaksanaan isi putusan ini, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang kami muliakan agar memberikan sanksi berupa uang paksa (Dwang Soom) kepada TERGUGAT I atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap harinya, yang dihitung mulai sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

25. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah didasarkan atas fakta-fakta hukum dan dasar hukum yang jelas dimana PENGGUGAT menderita kerugian baik secara Materiil maupun Immateriil atas tindakan Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan oleh TERGUGAT I, maka oleh karena itu PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang kami muliakan agar memutus perkara ini dengan keputusan yang bersifat serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad), walaupun TERGUGAT I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempergunakan upaya hukum Banding, Kasasi maupun peninjauan Kembali (Request Civil);-

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Dan Berharga menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak sebagai bukti pengikatan jual beli berupa :
 - Kwitansi dari Notaris Ketut Neli Asih S.H tertanggal 19 Oktober 2012 yaitu terkait penitipan uang sebanyak Rp. 2.240.000.000 (Dua Miliar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) yang berisi kwitansinya berisi Untuk pembayaran : Titipan uang muka Jual beli atas 2 bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4748/Kuta, seluas 155 M2, dan sertifikat Hak Milik Nomor : 1471/Tuban, Seluas 240 M2 keduanya terdaftar atas nama Tjioe Tjoe Nio, dari total pembayaran seluruhnya Rp. 7.500.000.000, yang dibayarkan dengan Cek BCA Nomor CH997714 dan CM 185312;
 - Tanda terima Nomor 303/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh Notaris Ketut Neli Asih,S.H setelah menerima dokumen-dokumen dari saudara (Kong Lang Kiu) berupa:
 - Asli sertifikat SHM No.1471/Tuban, seluas 240M2 an Tjioe Tjoe Nio;
 - Asli Sertifikat SHM No. 4748/Kuta, seluas 155M2 a.n Tjioe Tjoe Nio;
 - Asli salinan Perjanjian 16 tanggal 9 Agustus 2001;
 - Asli salinan Kuasa No.17 Tanggal 9 Agustus 2001;
 - Asli salinan Pencabutan Kuasa No.15 tanggal 9 Agustus 2001;
 - Asli IMB No.102 Tahun 1994, tanggal 1 september 1994 atas nama Yosep Handoko;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang mengingkari kesepakatan Jual Beli TANAH SENGKETA dan mengambil kembali semua dokumen-dokumen terkait TANAH SENGKETA a quo dari TERGUGAT II pada tanggal 23 Oktober 2012 secara sepihak tanpa sepengetahuan/persetujuan dari PENGUGAT adalah merupakan tindakan WANPRESTASI;

Halaman 15 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT 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

4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melanjutkan kembali proses jual beli atas TANAH SENGKETA terhadap PENGGUGAT, yaitu:

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10918/Kuta menurut gambar situasi tetanggal 10-1-1995 nomor 272/1995 seluas 240 M2 terletak di kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta menurut Gambar situasi tertanggal 13-12-1994 nomor 6616/1994. Seluas 155 terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;

Keduanya saat ini terdaftar atas nama KONG LANG KIU;

Sebagaimana kesepakatan semula yaitu harga ke dua obyek dari TANAH SENGKETA sebesar Rp. 7.500.000.000,- (Tujuh Milyar Lima ratus Juta Rupiah) dengan ketentuan uang sejumlah tersebut tanpa potongan biaya pajak dan Notaris lagi karena sesuai dengan permintaan dan keinginan dari TERGUGAT I semuanya itu dibayar oleh PENGGUGAT yang totalnya berjumlah Rp. 357.993.760,- (Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Rupiah);-

5. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 6.400.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- = Rp. 11.400.000.000,- (Sebelas Milyar empat ratus juta rupiah);

Dengan perincian,:

➤ KERUGIAN MATERIIL

- Akibat tidak bisa digunakannya uang karena telah dititipkan sebagai pembayaran Jual Beli atas TANAH SENGKETA sebesar Rp. 2.250.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- Akibat Penggantian Bunga atau Kehilangan Keuntungan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1098 K/Sip/1973. tgl. 7-8-1975 ditetapkan sebesar 2 % setiap bulannya, adalah:
 - Pada tahun 2012 sebesar 2% x 2 bulan = Rp. 90.000.000,-
 - Pada tahun 2013 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-
 - Pada tahun 2014 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-
 - Pada tahun 2015 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tahun 2016 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-
- Pada tahun 2017 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-
- Pada tahun 2018 sebesar 2% x 8 bulan = Rp. 360.000.000,-

Jadi, total Bunga atau Penggantian Kehilangan Keuntungan yang seharusnya diterima/didapat PENGUGAT akibat dari tidak bisa digunakannya uang tersebut adalah sebesar Rp. 3.150.000.000,- (Tiga Milyar seratus lima puluh juta rupiah);

- Biaya menggunakan Jasa Hukum Advokat/Pengacara sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah);

Bahwa Kerugian Materiil adalah sebesar Rp. 2.250.000.000,- + Rp. 3.150.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 6.400.000.000,- (Enam Milyar empat ratus juta rupiah);

➤ KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa timbulnya biaya pengobatan sampai dengan Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah)

6. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas TANAH Sengketa, yaitu:

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10918/Kuta menurut gambar situasi tetanggal 10-1-1995 nomor 272/1995 seluas 240 M2 terletak di kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta menurut Gambar situasi tertanggal 13-12-1994 nomor 6616/1994. Seluas 155 terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;

Kedua sertifikat tersebut saat ini terdaftar atas nama KONG LANG KIU (TERGUGAT I);

Dengan batas-batas kedua bidang tanah yang merupakan satu kesatuan tersebut (satu bidang obyek dengan 2 sertifikat) adalah sebagai berikut :

- Batas sebelah Timur : Jalan Raya
- Batas sebelah Barat : Pak Nyoman Suanda
- Batas sebelah Selatan : Tanah Kosong
- Batas sebelah Utara : Ni Ketut Karyawati

7. Menghukum TERGUGAT I agar membayar uang paksa (Dwang Soom) kepada PENGUGAT atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini yang dihitung mulai sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan hukum bahwa putusan pengadilan dalam perkara ini bersifat serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dari pihak lain maupun TERGUGAT I mengajukan bantahan dan mengajukan upaya hukum berupa Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (Request Civiel);
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau : Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat I, dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal 23 Agustus 2018 ; yaitu sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM :

Bahwa Gugatan Penggugat adalah Nebis In idem karena : telah memenuhi unsur-unsur :

a. Yang digugat/ diperkarakan sudah pernah diperkarakan

- Fakta bahwa sudah pernah terjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Gugatan Register Nomor 23/Pdt G / 2015 / PN.Dps, tanggal 2 Nopember 2015, yang kemudian diputus pada tingkat Banding dengan putusan Nomor 11/Pdt/2016/PT. DPs, tanggal 20 April 2016, dan diputus pada Tingkat Kasasi dengan putusan Nomor 3335 K/PDT/2016 dan telah berkekuatan hukum tetap;

b. Telah ada Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif :

- Fakta bahwa perkara yang sama telah pernah diputus dan putusannya sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3335 K/ PDT/2016 antara Ni Ketut Karyawati sebagai Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi melawan Kong lang Kiu sebagai Termohon Kasasi I,
Ketut Neli Asih, SH sebagai Termohon Kasasi II. -

c. Obyek, subyek dan materi pokok yang sama:

- Fakta bahwa obyek dalam perkara terdahulu (Nomor Perkara: Nomor 23/Pdt G/2015/PN.Dps) dan dalam perkara ini adalah sama yaitu : 2 bidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum pada :

- Sertipikat Hak Milik No.10918/Kuta, menurut gambar situasi tertanggal 10-1-1995, nomor 272/1995, seluas 240 M2 yang terletak dikelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
- Sertipikat hak Milik Nomor 4748/Kuta, menurut gambar situasi tertanggal 13-12-1994, nomor 6616/1994, seluas 155 M2, yang terletak dikelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;

Yang mana Kedua sertipikat tersebut saat ini terdaftar atas nama Tergugat I (KONG LANG KIU);

- Bahwa Subyek dalam perkara terdahulu dan dalam perkara ini adalah sama yaitu : Ni Ketut Karyawati sebagai Penggugat dan Kong Lang kiu dan Ketut Neli Asih sebagai Tergugat. --

Bahwa dasar dari pengaturan Nebis In Idem adalah Pasal 1917 KUHPdata. Pasal tersebut berbunyi: "Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula";

Dari rumusan Pasal 1917 KUHPdata tersebut maka gugatan Penggugat telah memenuhi rumusan Pasal tersebut secara kumulatif, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Yang digugat / diperkarakan sudah pernah diperkarakan; Berarti diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya. Bahwa terhadap kasus ini telah diperkarakan sebelumnya dengan obyek, subyek dan materi pokok yang sama;
2. Terhadap putusan terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap; Perkara ini telah diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3335 K/PDT/2016;
3. Putusan bersifat positif; pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan obyek yang disengketakan. Bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3335 K/PDT/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap dalam diktumnya telah menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi Ni Ketut Karyawati (vide: halaman 51 Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3335 K/PDT/2016. Akibat dari putusan tersebut adalah apa yang disengketakan sudah bersifat litis finiri oppertet, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas;

Bahwa terhadap penerapan Azas "Nebis In Idem", Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Azas Nebis In Idem dimana tujuan pokoknya adalah: "agar azas Nebis In Idem dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda", maka "Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu untuk tercapainya kepastian hukum dan demi terjaganya marwah dari Institusi Peradilan dari adanya putusan yang tidak konsisten;

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 karena gugatan Penggugat telah nyata-nyata Nebis In Idem, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

B. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIDUKUNG OLEH FAKTA ATAU PERISTIWA (CHICANEUS PROCESS EXCEPTIE) :

- Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa: “dengan dikeluarkannya Kwitansi resmi oleh TERGUGAT II tertanggal 19 Oktober 2012 yaitu terkait penitipan uang sebanyak Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dan juga Tanda Terima Nomor 30/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 maka data-data formil tersebut merupakan bukti hukum yang sah (mengikat bagi yang menyepakatinya) yang dibuatkan / dikeluarkan oleh Notaris sebagai bentuk dasar sebuah pengikatan/kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sehingga wajib untuk sama-sama dilaksanakan oleh masing-masing pihak...” (vide: Posita Gugatan Penggugat poin 7);
- Bahwa Penggugat dengan sengaja berusaha mengaburkan fakta hukum yang ada dengan mendalilkan bahwa dengan adanya penitipan uang maka telah terjadi pengikatan/kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I;

Dari dalil tersebut Penggugat jelas sekali kurang memiliki pemahaman hukum dengan menyimpulkan bahwa dengan adanya penitipan uang dari Penggugat kepada Tergugat II juga akan mengikat Tergugat I. Dalil Penggugat tersebut nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 1340 KUHPerdara/BW (Burgerlijk Wetboek) yang berbunyi: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”. Perjanjian penitipan uang tersebut hanya mengikat para pihak yang membuatnya, yaitu Penggugat dan Tergugat II, sama sekali tidak mempunyai akibat hukum bagi Tergugat I.

Bahwa perjanjian penitipan uang oleh Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatannya bukan merupakan suatu pembayaran dan



tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat I. Bahwa penitipan uang tunduk pada pasal 1694 BW, yang berbunyi “Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”.

Konsekuensi hukum dari penitipan uang Penggugat kepada Tergugat II hanya memberi hak pada Tergugat II untuk menyimpan uang tersebut sampai Penggugat memintanya kembali. Tergugat II sama sekali tidak boleh menggunakan uang tersebut karena uang tersebut masih milik dari Penggugat dan Tergugat II wajib mengembalikannya dalam wujud asalnya (sesuai jumlah yang dititipkan). Tergugat II tidak boleh memberikan uang tersebut kepada Tergugat I karena uang itu bukan milik Tergugat II. Bahkan jika Tergugat II menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I maka tindakan tersebut merupakan tindak Pidana Penggelapan menurut pasal 372 KUHP yang berbunyi: “barangsiapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada di dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 900,-”.

Logika hukum Penggugat yang mendalilkan bahwa dengan adanya penitipan uang Penggugat kepada Tergugat II merupakan bukti yang sah (mengikat bagi yang menyepakatinya) sebagai bentuk sebuah pengikatan/kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I (vide: Posita Gugatan Penggugat poin 7) adalah logika yang sesat dan tidak masuk akal;

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa: “dengan adanya kesepakatan yang terjadi sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat I dan disertai dengan adanya pelaksanaan kehendak maka secara Hukum Perdata peristiwa Jual Beli atas Tanah Sengketa sudah dianggap telah terjadi antara Para Pihak” (vide: Posita Gugatan Penggugat poin 17). Penggugat secara serampangan menyimpulkan telah terjadi peristiwa jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli. Bahwa tanpa adanya kesepakatan tidak



mungkin ada jual beli. Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II terkait penitipan uang tidak dapat disimpulkan sebagai kesepakatan Tergugat I untuk menjual tanah obyek sengketa, apalagi disimpulkan telah terjadi peristiwa Jual Beli atas Tanah Sengketa (vide: Posita Gugatan Penggugat poin 17);

Dengan tidak adanya kesepakatan maka tidak ada perikatan yang bersumber dari perjanjian. Tanpa perjanjian tidak mungkin Tergugat I melakukan pelanggaran perjanjian/wanprestasi. Seseorang dapat dikatakan wanprestasi jika dia tidak melakukan prestasi (performance), namun Tergugat I tidak pernah menyepakati untuk memberikan prestasi apapun kepada Penggugat. Sehingga tergugat tidak dapat dituntut telah wanprestasi, karena tidak ada prestasi yang wajib dilaksanakannya;

Bahwa karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah terjadi persetujuan jual beli, atau pengikatan jual beli apalagi jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana diuraikan dalam gugatan, gugatan tersebut sama sekali tidak dilandasi adanya sengketa hukum. Dengan kata lain antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah terjadi sengketa hukum apapun. Tanpa adanya sengketa hukum maka tidak ada dasar pengajuan gugatan, dan karena alasan tersebut maka gugatan ini tidak didukung oleh fakta atau peristiwa (chicaneus process) sehingga tidak boleh diajukan kembali dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.;

C. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak jelas dasar fakta (feitelijke grond) dan dasar hukumnya (rechts grond). Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada sama sekali dasar dari dalil Penggugat bahwa telah ada pengikatan/kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I (vide: Posita Gugatan Penggugat poin 7). Kemudian yang lebih tidak masuk akal bahwa tidak ada sama sekali dasar dari dalil Penggugat bahwa telah ada peristiwa jual beli atas tanah obyek sengketa (vide: Posita Gugatan Penggugat poin 17);

Bahwa dengan tidak adanya baik dasar fakta maupun dasar hukum, sebagaimana pula telah diuraikan dalam Bagian Eksepsi Huruf B



mengenai Gugatan Penggugat Tidak Didukung Oleh Fakta Atau Peristiwa (Chicaneus Process Exceptie) jawaban gugatan Tergugat I, maka gugatan Penggugat telah nyata-nyata Nebis In Idem, dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

D. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

a. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Hukum (Legitima Persona Standi In Judicio) Untuk Menggugat

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Tergugat I di atas, Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I. Penggugat tidak ada melakukan kesepakatan/perjanjian yang dapat digunakan sebagai sumber perikatan dengan Tergugat I. "Adanya kepentingan hukum merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya suatu gugatan oleh Pengadilan, guna diperiksa atas Point D'Interest, Point D'Action..." (Darwan Prinst, 2002, Strategi Menyusun dan Menanganin Gugatan Perdata, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.3). Bahwa seseorang dapat duduk menjadi Penggugat dalam Perkara Perdata asalkan mempunyai kapasitas hukum (legitima persona standi in judicio) yang dibuktikan dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa asas "legitima persona standi in judicio" dan "point d'interest, point d'action" mengatur bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan dia mempunyai kepentingan hukum yang cukup;

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang jelas-jelas mensyaratkan adanya pelanggaran atas adanya hubungan kontraktual. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legitima persona standi in judicio) sebagai Penggugat dalam perkara ini, karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum berupa kesepakatan/perjanjian dengan Tergugat I;

b. Bahwa Penggugat Keliru Menarik Tergugat I Sebagai Pihak Dalam Perkara Ini;



Bahwa karena Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan kontraktual dengan Tergugat I, tidak ada faedahnya sama sekali untuk menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara PMH ini;

Bahwa karena Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (legitima persona standi in judicio) untuk menggugat dan bahwa Penggugat keliru menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat telah nyata-nyata Nebis In Idem, dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat I kemukakan didalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara sepanjang ada relevansinya;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dalam Jawaban Gugatannya;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas terhadap posita angka 1 Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa :
 - Penggugat adalah pihak pembeli yang beritikad baik, hal ini dapat Tergugat Tanggapi adalah sebagai berikut :
 - bahwa awalnya Tergugat I menyampaikan bahwa Tergugat I ingin menjual tanah dan bangunan aquo secara bersih artinya terkait pajak, biaya balik nama dan biaya notaris ditanggung oleh calon pembeli incasu Penggugat namun Penggugat berkeberatan;
 - Bahwa pada saat perundingan tersebut, ada oknum yang memperkenalkan diri sebagai saudara calon pembeli, incasu Penggugat yang mengintimidasi Tergugat I untuk langsung menandatangani Perjanjian Jual-beli dengan nilai Rp 7.250.000.000 (tujuh milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), padahal perundingan mengenai biaya-biaya sebagaimana tersebut diatas belum menemukan titik temu karna masing masing pihak belum sepakat;
 - Bahwa, karena TERGUGAT I merasa ada tekanan dari calon pembeli incasu PENGGUGAT agar segera menandatangani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Jual Beli sementara PARA PIHAK dalam hal ini belum menemui kesepakatan, maka TERGUGAT I memutuskan untuk menunda penjualan tanah dan bangunan a quo;

- Bahwa, uraian kronologis kejadian yang kami paparkan tersebut jelas membantah dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada posita angka 1 (satu) yang pada pokoknya menyatakan, "Bahwa PENGGUGAT adalah pihak pembeli yang beritikad baik....";
- Bahwa, KETIDAKPAHAMAN PENGGUGAT mengenai konsep Jual Beli menjadikan dalil Gugatannya TIDAK BERDASAR terlebih mengenai dalil PENGGUGAT yang menyatakan diri pembeli beritikad baik;

Bagaimana mungkin seorang yang BARU AKAN MEMBELI/ CALON PEMBELI menegaskan dirinya pembeli beritikad baik ?!;

- Bahwa, jika pada tahun 2012 yang lalu PENGGUGAT tidak sepakat mengenai harga bersih yang ditawarkan oleh TERGUGAT I sehingga TERGUGAT I tidak bersedia melakukan transaksi, bagaimana mungkin 6 (enam) tahun berselang, di tahun 2018 pada positanya angka 3 (tiga) PENGGUGAT katakan bahwa ia menyepakati harga Rp. 7.500.000.000,. (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) bukankah hal ini adalah suatu PERBUATAN YANG SANGAT TIDAK PATUT mengingat PENGGUGAT pastilah mengetahui bahwa nilai jual tanah dan bangunan a quo pada saat ini adalah jauh lebih tinggi dari harga yang dahulu pernah ditawarkan pada tahun 2012; Bahwa Tergugat I membenarkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tercantum pada sertifikat Hak Milik No. 10918/Kuta seluas 240 M2 dan Hak Milik Nomor 4748/Kuta seluas 155 M2 ;

4. Bahwa terhadap posita angka 2 Gugatan Penggugat, dapat Tergugat I tanggap sebagai berikut :

Bahwa, benar 2 bidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum pada :

- Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No.10918/Kuta, menurut gambar situasi tertanggal 10-1-1995, nomor 272/1995,

Halaman 26 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT 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)



seluas 240 M2 yang terletak dikelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;

- Sebidang tanah dengan Sertipikat hak Milik Nomor 4748/Kuta, menurut gambar situasi tertanggal 13-12-1994, nomor 6616/1994, seluas 155 M2, yang terletak dikelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;

Yang mana Kedua sertipikat tersebut saat ini terdaftar atas nama Tergugat I (KONG LANG KIU).;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas terhadap posita angka 3 Gugatan Penggugat sebagaimana telah Tergugat I tanggapi dalam uraian angka (3) diatas;

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas terhadap posita angka 4 (empat), 5 (lima) 6 (enam), 7 (tujuh) dan 8 (delapan) yang mendalilkan bahwa PENGUGAT menitipkan uang sebesar Rp. 2.250.000.000,. (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) melalui TERGUGAT II sebagai uang muka pembayaran; Hal ini dapat Tergugat I tanggapi adalah sebagai berikut :

- Bahwa TERGUGAT I tidak tahu-menahu mengenai penitipan uang yang dilakukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT II. Adapun uang tersebut kalau memang ditiptkan atas sepengetahuan TERGUGAT I –QUOD NON- pastilah sangat aneh apabila tidak disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai tanda bahwa keduanya bersepakat untuk melakukan transaksi jual-beli;
- Bahwa, apabila setiap jual-beli yang belum menemui kesepakatan kemudian calon pembeli “memaksa” membeli dengan menitipkan dana dengan nominal yang ditentukan sendiri kepada Notaris selaku pembuat akta adalah dibenarkan secara hukum maka dalam hal ini calon pembeli incasu PENGUGAT telah melakukan TEROBOSAN HUKUM BARU berupa JEBAKAN terhadap penjual, adakah undang-undang Republik Indonesia kini tidak seadil itu?
- Bahwa penitipan uang tunduk pada pasal 1694 BW, yang berbunyi “Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”.



- Konsekuensi hukum dari penitipan uang dari Penggugat kepada Tergugat II:
 - o Hanya mengikat Penggugat dan Tergugat II saja berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara/BW (Burgerlijk Wetboek) yang berbunyi: "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317";
 - o hanya memberi hak pada Tergugat II untuk menyimpan uang tersebut sampai Penggugat memintanya kembali;
 - o Tergugat II sama sekali tidak boleh menggunakan uang tersebut karena uang tersebut masih milik dari Penggugat;
 - o Tergugat II wajib mengembalikannya dalam wujud asalnya (sesuai jumlah yang dititipkan);
 - o Tergugat II tidak boleh memberikan uang tersebut kepada Tergugat I karena uang itu bukan milik Tergugat II. Bahkan jika Tergugat II menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I maka tindakan tersebut merupakan tindak Pidana Penggelapan menurut pasal 372 KUHP;
- 7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas, sehubungan dengan dalil PENGUGAT pada angka 12 (dua belas), 13 (tiga belas), 14 (empat belas) dan 15 (lima belas) dalam Posita Gugatan yang mendalilkan bahwa TERGUGAT I yang bertindak sewenang-wenang, mengabaikan etika dan kepatutan dalam proses transaksi jual-beli tanah, dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:
 - TERGUGAT I TEGASKAN bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I TIDAK ADA KESEPAKATAN mengenai nilai jual beli;
 - Bahwa karena ketidaksepakatan harga tersebut akhirnya TERGUGAT I tidak jadi transaksi jual beli. Bila kemudian TERGUGAT I selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan a quo meminta kembali dokumen-dokumen asli adalah SAH menurut hukum;
 - Bahwa kwitansi yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II tidak atas sepengetahuan TERGUGAT I sehingga TERGUGAT I tidak bertanggung jawab atas adanya dana-dana tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, jika PENGGUGAT menjadikan tanda terima TERGUGAT II Nomor 303/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 sebagai bentuk dasar sebuah pengikatan/kesepakatan (Posita angka 7 (Tujuh), maka berdasarkan Pasal 1340 BW (Burgerlijk Wetboek) ditegaskan, "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317";
Jelas dalam hal ini kesepakatan tersebut hanya berlaku antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tanpa melibatkan TERGUGAT I;
 - Bahwa, TERGUGAT I justru sangat beretika dengan mengembalikan uang sebesar Rp. 10.000.000,. (Sepuluh Juta Rupiah) yang di transfer melalui rekening menantu TERGUGAT I kepada calon pembeli incasu PENGGUGAT;
8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas, sehubungan dengan dalil PENGGUGAT pada angka 18 (delapan belas), 19 (Sembilan belas), 20 (dua puluh) dalam Posita Gugatan :
- Bahwa pada kenyataannya perkara ini telah pernah diperkarakan /diajukan dengan obyek, subyek, materi/pokok perkara sama dan telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap dan tidak ada satupun putusan yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas, sehubungan dengan dalil PENGGUGAT pada angka 21 (dua puluh satu) dan angka 22 (dua puluh dua) dalam Posita Gugatan :
- Bahwa, terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 21 (dua puluh satu) dan angka 22 (dua puluh dua) mengenai kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh Penggugat dapat tergugat tanggapi adalah sebagai berikut:
- Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah akibat tindakan Penggugat sendiri dimana tanpa sepengetahuan Tergugat I Penggugat menitipkan uangnya kepada Tergugat II;
 - Bahwa, jual-beli yang belum menemui kesepakatan, dan Penggugat (calon pembeli) "memaksa" membeli dengan menitipkan dana dengan nominal yang ditentukan sendiri kepada

Halaman 29 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT DPS



Notaris selaku pembuat akta adalah tidak dibenarkan, oleh karena itu, dalil PENGGUGAT pada 21 (dua puluh satu) dan angka 22 (dua puluh Dua) adalah tidak tepat dan tidak beralasan, sehingga harus ditolak dan tidak perlu ditanggapi lebih lanjut;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas, sehubungan dengan dalil PENGGUGAT pada angka 23 (dua puluh tiga) dalam Posita Gugatan;

- Bahwa gugatan Penggugat dalam provisi yang menuntut Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) adalah tidak relevan, tidak ada urgensinya dan tidak ada cukup alasan yang mendukungnya;

- Bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) diatur dalam pasal 227 ayat (1) HIR / pasal 261 ayat (1) RBg. Bahwa berdasarkan pasal tersebut syarat menjatuhkan sita jaminan adalah:

- A. Harus ada sangkiaan yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;

- B. Permohonan diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan;

- C. Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis.

- Bahwa Penggugat tidak memberikan alasan pengajuan sita sebagaimana dipersyaratkan dalam pasal 227 ayat (1) HIR / pasal 261 ayat (1) RBg. Sehingga permohonan peletakan sita jaminan ini sudah sepatutnya ditolak;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas, sehubungan dengan dalil PENGGUGAT pada angka 24 (dua puluh empat) dalam Posita Gugatan :

Bahwa, terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 24 (dua puluhempat) mengenai uang paksa (dwangsom) dapat TERGUGAT I tegaskan bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791K/Sip/1972 TELAH DITEGASKAN BAHWA : "Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang". Karenanya dalil PENGGUGAT adalah tidak tepat dan tidak beralasan, sehingga harus ditolak dan tidak perlu ditanggapi selebihnya;

12. Bahwa selain dan selebihnya Gugatan Penggugat tidak perlu Tergugat I oleh karena tidak mendasar dandidak ada relevansinya dengan Tergugat I ;



DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah Tergugat I dalam konpensi (selanjutnya disebut "PENGGUGAT REKONPENSI") kemukakan didalam eksepsi maupun Konpensi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan terurai dalam Rekonsensi ini;
2. Bahwa, benar bahwa PENGGUGAT REKONPENSI adalah pemilik hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10918/Kuta dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta;
3. Bahwa, benar dahulu sekitar tahun 2012 PENGGUGAT REKONPENSI berniat untuk menjual tanah dan bangunan a quo melalui makelar-makelar tanah di Bali yang salah satunya bernama Wiwik;
4. Bahwa, oleh Wiwik seluruh dokumen-dokumen asli terkait kepemilikan tanah milik PENGGUGAT REKONPENSI diminta dititipkan ke Notaris Ketut Neli Asih, S.H. dengan dalil bahwa sudah ada yang berniat membeli dengan memberi uang sebesar Rp. 10.000.000,. (Sepuluh Juta Rupiah) untuk biaya datang ke Bali yang ditransfer melalui rekening menantu PENGGUGAT REKONPENSI, namun saat itu PENGGUGAT REKONPENSI menemui kendala karena Sertipikat Hak Milik tanah dan bangunan a quo masih atas nama TJIOE TJOE NIO yang merupakan pemilik terdahulu;
5. Bahwa, oleh karena ketidakcermatan Notaris KETUT NELI ASIH, S.H., maka PENGGUGAT bersusah-susah menghubungi TJIOE TJOE NIO hingga datang kerumahnya pada tanggal 20 Desember 2012 untuk meminjam KTP dan KSK, padahal hal tersebut sejatinya tidak perlu dilakukan mengingat dahulu TJIOE TJOE NIO telah membuat Akta No.17 tentang Kuasa Menjual yang dibuat dan ditandatangani dihadapan AMIR SJARIFUDDIN, Notaris di Denpasar Bali;
6. Bahwa, berbekal Akta tentang Kuasa tersebut seharusnya PENGGUGAT REKONPENSI dapat langsung membuat Akta Jual Beli yang kemudian dijadikan dasar dalam proses balik nama, namun hal itu TIDAK DILAKUKAN karena ketidaktahuan PENGGUGAT REKONPENSI selaku orang yang awam hukum serta ketidakcermatan Notaris Ketut Neli Asih, S.H.;
7. Bahwa, awamnya PENGGUGAT REKONPENSI akan hukum dimanfaatkan pula oleh TJIOE TJOE NIO dengan meminta uang sebesar Rp. 500.000.000,. (Lima Ratus Juta Rupiah) sebagai imbalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas peminjaman KTP dan KSK untuk balik nama Sertipikat. Pada poin ini alasan TJIO TJOE NIO sungguh TIDAK MASUK AKAL;

8. Bahwa, oleh karena PENGGUGAT REKONPENSI menemui jalan buntu karena setelah dihubungi kembali oleh PENGGUGAT REKONPENSI, TJIOE TJOE NIO inginnya minimal biaya “imbalanya” sebesar Rp. 250.000.000,. (Dua Ratus Lima Puluh Juta), namun karena PENGGUGAT REKONPENSI masih keberatan dengan hal tersebut maka PENGGUGAT REKONPENSI harus berunding dengan keluarganya, akhirnya PENGGUGAT REKONPENSI meminta dokumen-dokumen asli milik PENGGUGAT REKONPENSI yang ada pada Notaris Ketut Neli asih, S.H., dikembalikan terlebih dahulu;
9. Bahwa, PENGGUGAT REKONPENSI melalui menantunya pun juga telah mengembalikan uang sebesar Rp. 10.000.000,. (Sepuluh Juta Rupiah) yang ditransfer oleh calon pembeli untuk biaya ongkos datang ke Bali;
10. Bahwa, selang beberapa waktu kemudian PENGGUGAT REKONPENSI datang kembali ke Bali beserta anak dan cucunya, berharap bisa menyelesaikan maslaah balik nama Sertipikat dengan TJIOE TJOE NIO;
11. Bahwa, ternyata TJIOE TJOE NIO tetap meminta Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), akhirnya PENGGUGAT REKONPENSI minta dicarikan dana oleh anaknya di Surabaya untuk membayar biaya “imbalan” pinjam KTP dan KSK TJIOE TJOE NIO;
12. Bahwa, TJIOE YJOE NIO beserta suaminya mewajibkan PENGGUGAT REKONPENSI untuk menyerahkan biaya “imbalan” tersebut secara cash yang diserahkan di kantor Notaris Ketut Neli Asih, S.H., baru kemudian TJIOE TJOE NIO akan meluncur ke kantor Notaris Ketut Neli Asih, S.H., untuk mengambil dana “imbalan” tersebut;
13. Bahwa, akhirnya PENGGUGAT REKONPENSI meng-iyakan permintaan TJIOE TJOE NIO tersebut dengan membawa dana ke kantor Notaris Ketut Neli Asih, S.H., namun betapa kagetnya PENGGUGAT REKONPENSI manakala yang ditemui di kantor Notaris Ketut Neli Asih, S.H., bukanlah TJIOE TJOE NIO melainkan TERGUGAT REKONPENSI yang merupakan CALON PEMBELI;
14. Bahwa, pada saat itu PENGGUGAT REKONPENSI menyampaikan bahwa PENGGUGAT REKONPENSI menjual tanah dan bangunan a

Halaman 32 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT 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)

Halaman 32



quo secara bersih artinya terkait pajak, biaya balik nama dan biaya notaris ditanggung oleh calon pembeli incasu TERGUGAT REKONPENSI, namun TERGUGAT REKONPENSI tidak sepakat atau keberatan;

15. Bahwa, pada saat perundingan tersebut, ada seorang "oknum" yang memperkenalkan diri sebagai saudara calon pembeli incasu TERGUGAT REKONPENSI yang mengintimidasi PENGGUGAT REKONPENSI untuk langsung menandatangani Perjanjian Jual-Beli dengan nilai Rp. 7.250.000.000 (Tujuh Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) padahal perundingan mengenai biaya-biaya sebagaimana tersebut diatas belum menemui titik temu karena masing-masing belum sepakat;
16. Bahwa, karena PENGGUGAT REKONPENSI merasa ada tekanan dari calon pembeli incasu TERGUGAT REKONPENSI agar segera menandatangani Perjanjian Jual Beli sementara PARA PIHAK dalam hal ini belum menemui kesepakatan, maka PENGGUGAT REKONPENSI memutuskan untuk menunda penjualan tanah dan bangunan a quo;
17. Bahwa, PENGGUGAT REKONPENSI merasa terkejut manakala di tanggal 17 Juli 2013 dan tanggal 27 Agustus 2013 mendapat Surat Panggilan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali guna dimintai keterangan dalam perkara tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP atas laporan dari TERGUGAT REKONPENSI;
18. Bahwa, atas laporan TERGUGAT REKONPENSI tersebut PENGGUGAT REKONPENSI selaku Terlapor harus bolak balik Surabaya-Bali untuk memberikan keterangan atas tuduhan yang tidak berdasar;
19. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI juga sangat dirugikan karena TERGUGAT REKONPENSI mendasarkan laporan polisi tersebut telah memblokir tanah dan bangunan a quo sehingga PENGGUGAT REKONPENSI tidak bisa melakukan tindakan hukum terhadap tanah dan bangunan miliknya;
20. Bahwa, atas laporan polisi TIDAK BERDASAR yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI, polisi telah menerbitkan Surat Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor b/ 460/ VII/ 2014/ Dit. Reskrim tanggal 10 Juli 2014 yang pada pokoknya menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa perkara yang dilaporkan oleh TERGUGAT REKONPENSI tanggal 26 Juli 2013 tentang tindak pidana Penipuan yang diduga dilakukan oleh KONG LANG KIU incasu Penggugat Rekonpensi, setelah dilakukan penyelidikan dan dilaksanakan gelar perkara TIDAK DITEMUKAN BUKTI PERMULAAN YANG CUKUP, maka laporan tersebut TIDAK BISA DITINGKATKAN ke tahap Penyidikan;

21. Bahwa Tergugat Rekonpensi juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara: 23/Pdt.G/2015/PN.Dps. Dimana kedudukan para pihak (subyek perkara) begitu pula obyek sengketa dan duduk perkaranya persis seperti dalam gugatan Penggugat Konpensi ini;

22. Bahwa majelis hakim perkara No. 23/Pdt.G/2015/PN.Dps kemudian menjatuhkan amar putusan dengan Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 2 Nopember 2015 yang bunyinya:

Dalam Provisi : Menolak tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat;

Dalam Eksepsi : Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;

Dalam Konpensi :

Dalam Pokok Perkara: Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Dalam Rekonpensi : Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi;

Dalam Konpensi dan

Rekonpensi : Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp. 1.136.000,- (satu juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah).

23. Bahwa Tergugat Rekonpensi kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Nomor Perkara: 11/PDT/2016/PT Dps. Bahwa majelis hakim perkara No. 11/PDT/2016/PT Dps kemudian menjatuhkan amar putusan dengan Putusan Nomor: 11/PDT/2016/PT tanggal 27 April 2016 yang bunyinya:

Dalam Provisi : menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Dps

Halaman 34 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT DPS



tanggal 2 Nopember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Eksepsi : menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 2 Nopember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Konpensasi

Dalam Pokok Perkara: menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 2 Nopember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Rekonpensasi : menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 2 Nopember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Konpensasi dan

Rekonpensasi : menghukum Pembanding / Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

24. Bahwa Tergugat Rekonpensasi kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Perkara: 3335 K/Pdt/2016. Bahwa majelis hakim perkara 3335 K/Pdt/2016 kemudian menjatuhkan amar putusan dengan Putusan Nomor: 3335 K/Pdt/2016 tanggal 16 Maret 2017 yang bunyinya:

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi Ni Ketut Karyawati tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

25. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensasi yang melaporkan Penggugat Rekonpensasi ke Institusi Kepolisian serta menggugat Penggugat Rekonpensasi ke Pengadilan tersebut adalah tindakan yang melawan hukum, tidak patut dan sangat menguras waktu, tenaga, pikiran dan



juga materi Penggugat Rekonpensi yang jika dinominalkan sangat besar jumlahnya;

26. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana pasal 1365 BW (Burgerlijk Wetboek) yang menegaskan : "tiap tiap perbuatan melawan hukum , yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut;

27. Bahwa Pasal 1365 BW tersebut memberikan beberapa kemungkinan jenis tuntutan, antara lain (Lihat: Munir Fuady, Perbuatan Melanggar Hukum; Pendekatan Kontemporer, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 135):

- a. Ganti Rugi Nominal, berupa kondisi adanya PMH yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada si korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut;
- b. Ganti Rugi Kompensasi/aktual, berupa penggantian kerugian yang sebenar-benar nya dialami korban dalam bentuk segala biaya yang dikeluarkan korban, sakit/penderitaan, kehilangan keuntungan termasuk juga penderitaan mental seperti stres, malu dan nama baik;
- c. Ganti Rugi Penghukuman, berupa ganti rugi dalam jumlah yang besar melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya sebagai bentuk hukuman bagi pelaku;

28. Bahwa Bila ganti rugi yang diakibatkan PMH harus diberlakukan lebih keras (strict), sedangkan ganti rugi karena pelanggaran perjanjian / wanprestasi cenderung proporsional. Hal ini dikarenakan kedudukan korban dalam kasus wanprestasi lebih siap, karena para pihak telah memahami konsekuensi dari akibat suatu perjanjian termasuk jika terjadi wanprestasi. Sebaliknya korban PMH sama sekali tidak mengetahui dan tidak siap/mengantisipasi akan adanya PMH, sehingga kerugiannya sepatutnya dinilai dengan nominal cukup besar. Bagi pelaku PMH yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, wajib memberikan penggantian kerugian yang setimpal atas perbuatannya;



29. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi membawa kerugian terhadap Penggugat Rekonpensi. Dan Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian Materiil dan Imateriil dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Biaya transportasi dan akomodasi Surabaya-Bali sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- Biaya pengurusan dan pendampingan Advokat terkait Perkara ini dalam ranah pidana atas dilaporkannya Penggugat Rekonpensi ke Kepolisian Daerah Bali sebesar: Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya pengurusan terkait Perkara ini dalam ranah perdata berupa:
 - Biaya Advokat terkait perkara Nomor : 23 / Pdt.G / 2015 / PN.Dps. di tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebesar: Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Biaya Advokat terkait perkara Nomor 11/PDT/2016/PT Dps. di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Denpasar, sebesar : Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - Biaya Advokat terkait perkara No. : 3335 K/Pdt/2016 di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebesar: Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

- Kerugian akibat rusaknya (tercemar) nama baik yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi sebesar RP. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- Kerugian akibat hilangnya ketenangan jiwa yang merupakan hak asasi Penggugat Rekonpensi, kehilangan waktu produktif untuk mengurus perkara ini, kerugian atas kinerja akibat pikirannya tercurah untuk menyelesaikan permasalahan ini yaitu sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian akibat opportunity lost dari tidak dapat digunakannya tanah obyek sengketa milik Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi sebesar Rp 18.500.000 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);

Sehingga jumlah kerugian Imateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp 11.518.500.000,- (sebelas miliar lima ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);

30. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan tersebut, dan agar gugatan ini tidak illusoir Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo meletakkan sita jaminan (conservatoir Beslag) atas harta benda milik Tergugat Rekonpensi sebagai berikut :

1. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan rumah makan "Sungai Seafood" yang terletak di Jl. Raya Tuban 333, Kuta, Bali;
2. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan rumah makan "Gurita Seafood" yang terletak di Jl. Raya Kuta 23 F, Kuta, Bali;

31. Bahwa, karena Tergugat Rekonpensi telah berkali-kali melakukan perbuatan yang merupakan kategori PMH yang merugikan Penggugat Rekonvensi sehingga sangat kecil kemungkinan untuk secara sukarela melaksanakan isi putusan, maka untuk menjamin dilaksanakannya putusan atas perkara a quo maka Tergugat Rekonpensi, sepatutnya diwajibkan membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) per hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara aquo;

32. Bahwa, karena gugatan ini didukung oleh bukti bukti yang sah sebagaimana diisyaratkan oleh pasal 191 Rbg kiranya Yang mulia Majelis Hakim dalam perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan serta merta dalam perkara ini walaupun terdapat perlawanan, banding maupun kasasi;

Dengan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat I dengan ini memohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, menyidangkan dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima keberatan / Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. DALAM KONPENSI:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

III. DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Biaya transportasi dan akomodasi Surabaya-Bali sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- Biaya pengurusan terkait Perkara ini dalam ranah pidana berupa Pelaporan Penggugat Rekonpensi ke Kepolisian sebesar: Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya pengurusan terkait Perkara ini dalam ranah perdata berupa:
 - Biaya Advokat terkait perkara Nomor. : 23 / Pdt.G / 2015 / PN.Dps. di tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebesar: Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Biaya Advokat terkait perkara Nomor : 11/PDT/2016/PT Dps. di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Denpasar, sebesar: Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
 - Biaya Advokat terkait perkara di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Perkara: 3335 K/Pdt/2016 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil :

- Kerugian akibat rusaknya (tercemar) nama baik yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi sebesar RP. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah)



- Kerugian akibat hilangnya ketenangan jiwa yang merupakan hak asasi Penggugat Rekonpensi, kehilangan waktu produktif untuk mengurus perkara ini, kerugian atas kinerja akibat pikirannya tercurah untuk menyelesaikan permasalahan ini sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian akibat opportunity lost dari tidak dapat digunakannya tanah obyek sengketa milik Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 18.500.000 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);

Sehingga jumlah kerugian Imateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp 11.518.500.000,- (sebelas miliar lima ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);

4. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (conservatoir Beslag) terhadap bidang tanah :
 1. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan rumah makan "Sungai Seafood" yang terletak di Jl. Raya Tuban 333, Kuta, Bali;
 2. Tanah dan bangunan yang dikenal dengan rumah makan "Gurita Seafood" yang terletak di Jl. Raya Kuta 23 F, Kuta, Bali;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) per hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta walaupun ada perlawanan (verzet) banding, maupun kasasi;

Atau : Apabila Yang Mulia Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut (et aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan tanggal 27 Juni 2019 Nomor : 790/PDT.G/2018/PN.Dps yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I, tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ/REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir berjumlah sebesar Rp.1.311.000,- (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Membaca Akta Permohonan Banding tanggal 8 Juli 2019 Nomor 60/Akta.Pdt.Banding/2019/PN Dps, yang menyatakan Pembanding / Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 790/Pdt.G/2018/PN Dps Tanggal 27 Juni 2019 untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding;

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding tertanggal 31 Juli 2019, yang menyatakan permohonan banding dari Pembanding / Penggugat telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Terbanding / Tergugat I, dan tanggal 08 Agustus kepada Terbanding II / Tergugat II;

Membaca surat memori banding dari kuasa Pembanding / Penggugat tanggal 12 Juli 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding / Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II masing-masing ada tanggal 05 Agustus 2019 dan tanggal 08 Agustus 2019 sesuai surat pemberitahuan dan penyerahan memori banding Nomor 790/Pdt.G/2018/PN Dps ;

Membaca surat kontra memori banding dari Terbanding tertanggal 15 Agustus 2019 Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding / Penggugat sesuai Surat Pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding Nomor W.24.U1/5917/HK.02/9/2019;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (in zage) yang menyatakan bahwa kepada masing-masing pihak telah diberi kesempatan membaca berkas masing – masing tanggal 7 Agustus 2019, 31 Juli 2019 dan tanggal 08 Agustus 2019 sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Halaman 41 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu, dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang Undang, oleh karena itu maka permohonan banding a quo secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding / Penggugat dalam Memori Bandingnya tertanggal 12 Juli 2019 mengemukakan alasan-alasan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar memberikan pertimbangan tanpa didasari atas fakta persidangan yang bersumber dari keterangan saksi, dimana tergugat I telah menarik seluruh dokume obyek sengketa dari tergugat II karena tergugat I tidak mau meneruskan transaksi dengan alasan tidak ada kecocokan terkait biaya biaya pengurusan tanah, yaitu biaya pajak, biaya balik nama, biaya notaris dan biaya broker serta biaya untuk pengurusan pinjam KTP dan KSK Tjio Tjoe Nio, padahal menurut keterangan saksi baik saksi dari penggugat maupun saksi dari tergugat I semua membenarkan telah terjadi kewsepakatan jual beli tanah antara Pembading/Penggugat dengan Terbanding/ Tergugat I dengan harga yang disepakati adalah Rp. 7.500.000,00 (tuju milyar lima ratus juta rupiah) ;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar keliru meberi putusan dengan mendasarkan pada pertimbangan yang salah, yaitu menyimpulkan bahwa kesepakatan yang belum dibuat dengan akta notaris/PPAT telah disimpulkan belum pernah terjadi kesepakatan. Menurut Pebanding/Penggugat, dengan adanya kesepakatan harga antara pembanding/ Penggugat dengan Terbanding I/ Tergugat I sudah dapat dikatakan sebagai suatu perikatan dalam hal ini memasuki frase Prakontraktual yanag mengikat antara para pihak dimana pihak Pembading/Penggugat berkedudukan selaku pembeli sedangkan pihak Terbanding I/Tergugat I berkedudukan selaku penjual sehinga dengan adanya perikatan tersebut maka berlaku pasal 1234 KUH.Perdata. Juga dengan telah adanya penitipan uang pembayaran maupun penitipan dokumen-dokumen pada Terbanding II/Tergugat II selaku Notaris/PPAT, maka berdasarkan hal tersebut perjanjian a quo pun telah dapat dikatakan sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 1320 KUH. Perdata.



3. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar salah dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan karena faktanya Terbading I/Tergugat I tidak pernah membuktikan dalil bantahannya. Hal tersebut nampak antara lain dari bukti P-6 berupa perhitungan biaya-biaya Notaris, pajak jual beli dan lain-lainnya yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT (Terbanding II/TergugatII), hal tersebut menunjukkan secara tegas bahwa proses jual beli tersebut telah mengarah ke tahap selanjutnya. Hal tersebut diperkuat dengan telah dilakukannya penitipan dokumen-dokumen terkait tanah obyek jual beli tersebut pada Notaris/PPAT (tergugat II/Terbanding II) ;
4. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempertimbangkan adanya asas itikat baik dalam setiap hubungan kontraktual. Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempertimbangkan fakta-fakta dalam persidangan baik bukti maupun keterangan saksi sehingga terkesan putusan a quo berat sebelah, dimana penarikan diri Terbanding I/Tergugat I dengan mengambil kembali dokumen-dokumen obyek sengketa dan tidak meneruskan kembali proses jual beli termasuk kedalam itikat yang tidak baik dikarenakan sudah terdapat kesepakatan sebelumnya (hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya kekerangan saksi dari Pembanding/Penggugat maupun saksi dari Terbanding I/Tergugat I) ;
5. Bahwa permintaan imbalan untuk balik nama oleh Tjio Tjoa Nio kepada Kong Lang Kui (Terggat I/Terbading I) secara hukum tidak dapat mempengaruhi hubungan hukum terkait kesepakatan jual beli tanah sengketa antara tergugat I selaku penjual dengan Pengugat/Pembanding selaku pembeli karena pada dasarnya kedua hal tersebut adalah mempunyai hubungan hukum yang berbeda. Dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menambahkan alasan biaya u7ntuk pengurusan pinjam KTP dan KSK Tjio Tjoe Nio meminta imbalan sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai alasan pembenar untuk menyatakan bahwa perjanjian/kesepakatan jual beli tersebut tidak sah, hal tersebut seharusnya dikesampingkan, karena pengurusan KTP dan KSK Tjio Tjoe Nio tidak ada hubungan kausalitas dengan Pembanding, tetapi hal tersebut merupakan hubungan hukum sebelumnya antara Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Tjio Tjie Nio.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil Memori Banding yang telah kami uraikan tersebut diatas, mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar cq. Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.790/Pdt.G/2018/PN.

Dps tanggal 27 Juni 2019;

MENGADILI SENDIRI:

I. DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA/KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Dan Berharga menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak sebagai bukti pengikatan jual beli berupa :
 - Kwitansi dari Notaris Ketut Neli Asih S.H tertanggal 19 Oktober 2012 yaitu terkait penitipan uang sebanyak Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) yang berita kwitansinya berisi Untuk pembayaran : Titipan uang muka Jual beli atas 2 bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4748/Kuta, seluas 155 M2, dan sertifikat Hak Milik Nomor : 1471/Tuban, Seluas 240 M2 keduanya terdaftar atas nama Tjioe Tjioe Nio, dari total pembayaran seluruhnya Rp. 7.500.000.000, yang dibayarkan dengan Cek BCA Nomor CH997714 dan CM 185312; -
 - Tanda terima Nomor 303/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh Notaris Ketut Neli Asih,S.H setelah menerima dokumen-dokumen dari saudara (Kong Lang Kiu) berupa:
 - Asli sertifikat SHM No.1471/Tuban, seluas 240M2 an Tjioe Tjioe Nio;
 - Asli Sertifikat SHM No. 4748/Kuta, seluas 155M2 a.n Tjioe Tjioe Nio;
 - Asli salinan Perjanjian 16 tanggal 9 Agustus 2001;
 - Asli salinan Kuasa No.17 Tanggal 9 Agustus 2001;
 - Asli salinan Pencabutan Kuasa No.15 tanggal 9 Agustus 2001;
 - Asli IMB No.102 Tahun 1994, tanggal 1 september 1994 atas nama Yosep Handoko;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang mengingkari kesepakatan Jual Beli TANAH SENGKETA dan mengambil kembali semua dokumen-dokumen terkait TANAH SENGKETA a quo dari TERGUGAT II pada tanggal 23 Oktober 2012 secara sepihak tanpa sepengetahuan/persetujuan dari PENGGUGAT adalah merupakan tindakan **WANPRESTASI**; -----

4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melanjutkan kembali proses jual beli atas TANAH SENGKETA terhadap PENGGUGAT, yaitu:

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10918/Kuta menurut gambar situasi tetanggal 10-1-1995 nomor 272/1995 seluas 240 M2 terletak di kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali ;

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta menurut Gambar situasi tertanggal 13-12-1994 nomor 6616/1994. Seluas 155 terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali ;

Keduanya saat ini terdaftar atas nama KONG LANG KIU; -----

Sebagaimana kesepakatan semula yaitu harga ke dua obyek dari TANAH SENGKETA sebesar **Rp. 7.500.000.000,- (Tujuh Milyar Lima ratus Juta Rupiah)** dengan ketentuan uang sejumlah tersebut tanpa potongan biaya pajak dan Notaris lagi karena sesuai dengan permintaan dan keinginan dari TERGUGAT I semuanya itu dibayar oleh PENGGUGAT yang totalnya berjumlah Rp. 357.993.760,- (Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Rupiah);

5. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 6.400.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- = Rp. 11.400.000.000,- (Sebelas Milyar empat ratus juta rupiah);**

Dengan perincian,:

➤ **KERUGIAN MATERIIL**

- Akibat tidak bisa digunakannya uang karena telah dititipkan sebagai pembayaran Jual Beli atas TANAH SENGKETA sebesar **Rp. 2.250.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);**



- Akibat Penggantian Bunga atau Kehilangan Keuntungan sebagaimana ***Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1098 K/Sip/1973. tgl. 7-8-1975 ditetapkan sebesar 2 % setiap bulannya***, adalah:

- Pada tahun 2012 sebesar 2% x 2 bulan = Rp. 90.000.000,-
- Pada tahun 2013 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-
- Pada tahun 2014 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-
- Pada tahun 2015 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-
- Pada tahun 2016 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-
- Pada tahun 2017 sebesar 2% x 12 bulan = Rp. 540.000.000,-
- Pada tahun 2018 sebesar 2% x 8 bulan = Rp. 360.000.000,-

Jadi, total Bunga atau Penggantian Kehilangan Keuntungan yang seharusnya diterima/didapat PENGUGAT akibat dari tidak bisa digunakannya uang tersebut adalah sebesar **Rp. 3.150.000.000,- (Tiga Milyar serratus lima puluh juta rupiah);**

- Biaya menggunakan Jasa Hukum Advokat/Pengacara sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah);**

Bahwa Kerugian Materiil adalah sebesar Rp. 2.250.000.000,- + Rp. 3.150.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 6.400.000.000,- (Enam Milyar empat ratus juta rupiah);

➤ **KERUGIAN IMMATERIIL**

Bahwa timbulnya biaya pengobatan sampai dengan **Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);**

6. Menyatakan Sah dan Berharga ***Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*** yang diletakkan atas TANAH Sengketa, yaitu:

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10918/Kuta menurut gambar situasi tetanggal 10-1-1995 nomor 272/1995 seluas 240 M2 terletak di kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali ;
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta menurut Gambar situasi tertanggal 13-12-1994 nomor 6616/1994. Seluas 155 terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua sertifikat tersebut saat ini terdaftar atas nama KONG LANG KIU (TERGUGAT I);

Dengan batas-batas kedua bidang tanah yang merupakan satu kesatuan tersebut (satu bidang obyek dengan 2 sertifikat) adalah sebagai berikut :

- Batas sebelah Timur : Jalan Raya
- Batas sebelah Barat : Pak Nyoman Suanda
- Batas sebelah Selatan : Tanah Kosong
- Batas sebelah Utara : Ni Ketut Karyawati

7. Menghukum TERGUGAT I agar membayar uang paksa (*Dwang Soom*) kepada PENGUGAT atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan ini yang dihitung mulai sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan hukum bahwa putusan pengadilan dalam perkara ini bersifat serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dari pihak lain maupun TERGUGAT I mengajukan bantahan dan mengajukan upaya hukum berupa Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (*Request Civiel*);
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

III. DALAM REKONPENSII

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII :

Atau apabila Hakim/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil adilnya berdasarkan hukum dan kepatutan (*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa dipihak lain Terbanding / Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding/Penggugat di dalam Memori Bandingnya, karena :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar telah secara cermat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukum dengan berdasarkan fakta-fakta dipersidangan.
2. Pengadilan Negeri Denpasar telah cermat dan benar dalam memberi pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa oleh karena belum ada kata sepakat mengenai harga secara keseluruhan yang merupakan syarat mutlak dalam perjanjian jual-beli dan belum dapat dibuatnya akta Notaris/PPAT/PPJB, maka belum pernah terjadi kesepakatan.
3. Perjanjian penitipan uang yang dilakukan oleh Penggugat/Pembading dengan Tergugat II/Terbanding II adalah tanpa sepebgetahuan Tergugat I/Terbanding I, jadi hanya mengikat mereka yang membuat perjanjian yakni antara Penguat/Pembading dengan Terggat II/ Terbanding II saja.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Termohon Banding I mohon kehadiran Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, agar setelah memeriksa permohonan ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemohon Banding untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 790/Pdt.G/2018/PN.Dps tertanggal 27 Juni 2019.
3. Menghukum Pemohon Banding (dahulu Tergugat Konvensi) untuk membayar semua biaya perkara yang timbul .

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 790/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 27 Juni 2019 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori banding yang diajukan oleh Pembanding/ Penggugat dan Kontra memori Banding dari Terbanding I / Tergugat I pada gilirannya berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tuntutan/petitum dalam gugatan Konpensi tersebut telah ditolak oleh Hakim Tingkat Pertama dengan dasar bahwa Pembanding/ Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Terbanding / Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi sebagai mana yang dituntut oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding / Penggugat dan majelis hakim tingkat Pertama juga menolak Gugatan Rekonpensi dari Terbanding I/ Tergugat I / Penggugat Rekonpensi, karena tidak dapat membuktikan dalil gugatan rekonpensinya ;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding/Penggugat tersebut pada pokoknya semuanya mengenai pokok perkara, yang ternyata pada prinsipnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana dalam Putusan No, 790/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 27 Juni 2019 tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim Tingkat pertama tersebut oleh karena dalam pertimbangan hukumnya baik dalam gugatan Konpensi maupun dalam gugatan Rekonpensi telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan sehingga diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat Banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 790/ Pdt.G/2018/ PN Dps tanggal 27 Juni 2019 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/ Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan Tingkat pertama maupun dalam peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, *Rechtreglement Voor de Buitengewesten* (RBg) serta peraturan perundang – undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

Halaman 49 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 790/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 27 Juni 2019, yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Selasa, tanggal 17 Desember 2019, oleh Kami MADE NGURAH ATMADJA,SH. sebagai Hakim Ketua, Dr. IFA SUDEWI, SH., M.Hum. dan SUTARTO, SH.MHum. masing - masing sebagai Hakim Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 161/PDT/2019/PT DPS tanggal 11 Nopember 2019, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua Majelis, dengan Hakim – Hakim Anggota, serta MADE SUKADANA,SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA,

ttd.

ttd.

Dr, IFA SUDEWI, SH.M.Hum.

MADE NGURAH ATMADJA, SH.

ttd.

SUTARTO, SH.MHum.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

MADE SUKADANA,SH

Halaman 50 dari 51 putusan Nomor 161/Pdt/2019/PT DPS



Perincian biaya – biaya :

1. Biaya Pemberkasan.....	Rp.	134.000,-
2. Meterai	Rp	6.000,-
3. Redaksi	Rp.	10.000,-
J u m l a h :		Rp. 150.000,-

=====

(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Denpasar, Desember 2019

Untuk Salinan Resmi,

Panitera,

I Ketut Sumarta, SH.MH.

NIP. : 19581231 198503 1047