



PUTUSAN
Nomor 2340 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **KURNIASARI**, bertempat tinggal di Jalan Beruang Raya C-2, Nomor 65, Cikarang Baru, RT 008 RW 007 Desa/Kelurahan Jayamukti, Kecamatan Cikarang, Kota Bekasi-Jawa Barat;
2. **VOOS P. SIMANJUNTAK**, bertempat tinggal di Jalan Beruang Raya C-2, Nomor 65, Cikarang Baru, RT/RW 008/007, Desa/Kelurahan Jayamukti, Kecamatan Cikarang, Kota Bekasi-Jawa Barat;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **LEE DONG HYUN**, Warga Negara Korea, bertempat tinggal di Korea, Young Sun Dong 4 Young Do-Gu, Busan Nomor 176-20, saat ini berdomisili di Villa Mimosa, Jalan Uluwatu, Blok II, Nomor 36 C, Jimbaran-Kuta-Badung;
2. **KIM DAE HEE**, Warga Negara Korea, bertempat tinggal di Buam-Dong, Jin-Gu, Busan Nomor 209-41 saat ini berdomisili di Jalan Boegenvile I, Nomor 22, Taman Meadow Green, Perum Lippo Cikarang-Bekasi;
3. **AN SANGKEUN**, Warga Negara Korea, bertempat tinggal di Jeju City Hwa Buk 1 Dong, 1962-Hanra Villa-Korea, saat ini berdomisili di Villa Man & Women, Jalan Bidadari Nomor 110 C, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada F. Sugianto Sulaiman, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "KUSALA NITISENA", berkantor di Ruko Central Green Ville, Jalan Tanjung Duren Barat,

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019



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

Nomor 2C (Lantai 2) Duri Kepa, Jakarta Barat, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2017;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri
Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I melalui Penggugat II telah menyerahkan dana untuk pembangunan Villa sebesar Rp2.550.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat II;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengalihkan hak sewa milik Penggugat I kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat III yang menguasai tanah hak sewa milik Penggugat I adalah perbuatan melawan hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan hukum Akta Pemindahan Hak Sewa Atas nama Kurnia Sari, Nomor 04 tanggal 26 September 2007 di Notaris I Nyoman Sagita Udaya, S.H., Notaris di Denpasar adalah sah;
6. Menyatakan hukum bahwa tanah seluas seluas 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa an. Kurnia Sari Nomor 04 tanggal 26 September 2007 di Notaris I Nyoman Sagita Udaya, S.H., yang merupakan bagian dari Hak Milik Nomor 1455/Desa Kerobokan, GS tanggal 4-11-1985, Nomor 3143/1985 seluas 4.600 m² (empat ribu enam ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019



Sebelah Barat : Jalan,
Sebelah Utara : Tanah Milik,
Sebelah Selatan : Tanah Milik,
Sebelah Timur : Tanah Milik,
adalah sah milik Penggugat I;

7. Menyatakan hukum kepada siapapun atau kepada pihak lain atas sebagian hak sewa seluas 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa an. Kurnia Sari Nomor 04 tanggal 26 September 2007 di Notaris I Nyoman Sagita Udaya, S.H., dari Tanah Sewa PT The Royal Dynasty Villas & Spa Resort Bali atas tanah Hak Milik Nomor 1455/Desa Kerobokan, GS tanggal 4-11-1985, Nomor 3143/1985 seluas 4.600 m² (empat ribu enam ratus meter persegi) haruslah dikembalikan kepada Penggugat I;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan siapapun atau pihak lain yang menguasai hak sewa tanah seluas 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Akta Pemindahan Hak Sewa an. Kurnia Sari berdasarkan Akta Nomor 04 tanggal 26 September 2007 di Notaris I Nyoman Sagita Udaya, S.H., dari pemecahan Hak Sewa milik PT The Royal Dynasty Villas & Spa Resort Bali atas tanah Hak Milik Nomor 1455/Desa Kerobokan, GS tanggal 4-11-1985, 3143/1985 seluas 4.600 m² (empat ribu enam ratus meter persegi) untuk menyerahkan kepada Penggugat I;

9. Menyatakan hukum, bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah mengalami kerugian dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- a. Uang sejumlah total Rp2.555.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Uang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 5 April 2006;
 - Uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 2 Mei 2006;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang sejumlah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Mei 2006;
- Uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Januari 2007;
- Uang sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) pada tanggal 8 Maret 2007;
- Uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 10 Agustus 2007;
- Uang sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 24 Februari 2008;

b. Bunga uang yang bila didepositokan dengan bunga bank sebesar 12% per tahun sejak diterimanya uang tersebut sampai dengan diputusnya perkara ini dan memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

Kerugian immateriil:

- Keuntungan Penggugat I dari hasil sewa villa selama beroperasi dari Tahun 2009 sampai saat ini yang diperkirakan mencapai Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dengan perincian pendapatan sebesar Rp50.000.000,00 setiap bulan selama jangka waktu 5 tahun (60 bulan);

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar lunas uang kepada Penggugat I dan Penggugat II, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- a. Uang sejumlah total Rp2.555.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
- Uang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 5 April 2006,
 - Uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 2 Mei 2006,
 - Uang sejumlah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Mei 2006,

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019

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)



- Uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Januari 2007,
- Uang sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) pada tanggal 8 Maret 2007,
- Uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 10 Agustus 2007,
- Uang sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 24 Februari 2008;

b. Bunga uang yang bila didepositokan dengan bunga bank sebesar 12% per tahun sejak diterimanya uang tersebut sampai dengan diputusnya perkara ini dan memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

Kerugian immateriil:

- Keuntungan Penggugat I dari hasil sewa villa selama beroperasi dari Tahun 2009 sampai saat ini yang diperkirakan mencapai Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dengan perincian pendapatan sebesar Rp50.000.000,00 setiap bulan selama jangka waktu 5 tahun (60 bulan);

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Depasar atas Tanah Hak Sewa milik "PT The Royal Dynasty Villas & Spa Resort Bali" atas tanah Hak Milik Nomor 1455/Desa Kerobokan, GS tanggal 4-11-1985, Nomor 3143/1985 seluas 4.600 m² (empat ribu enam ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jalan,

Sebelah Utara : Tanah Milik,

Sebelah Selatan : Tanah Milik,

Sebelah Timur : Tanah Milik;

12. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi dari Tergugat;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019



13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. *exceptio ne bis in idem*;
2. Gugatan *error in persona*;
3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan Putusan Nomor 296/Pdt.G/2014/PN Dps., tanggal 15 Desember 2014, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp1.831.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 27/PDT/2016/PT DPS., tanggal 18 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 24 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 27/Pdt/2016/PT DPS *juncto* Nomor 296/Pdt.G/2014/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 Desember 2016 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Reg. Nomor 27/Pdt/2014/PT DPS., diputus pada 14 April 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 296/Pdt.G/2014/PN Dps., tanggal 15 Desember 2014;
4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;

ATAU, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi III telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 27 Februari 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 6 Desember 2016 kontra memori kasasi tanggal 27 Februari 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena dalam pengalihan dan penguasaan hak sewa atas nama Kurniasari (Penggugat I) oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III yang mana telah dilakukan dengan dasar iktikad baik dan atas kesepakatan yang sah sehingga tidak terbukti adanya perbuatan melawan

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019

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

hukum maka sudah tepat *Judex Facti* menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: KURNIASARI dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. KURNIASARI**, dan **2. VOOS P. SIMANJUNTAK**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019



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

Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 7 Oktober 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRAALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019



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

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2340 K/Pdt/2019

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)