



PUTUSAN

Nomor : 824/Pdt.G/2012/PN.Dps.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

POERNOMO WIDJAJA, swasta, bertempat tinggal di Kondominium Taman

Angrek Tower 1=20, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat ; -----

Dalam hal ini diwakili Philip Jusuf, SH., MH.- Maria Rohana Situmorang, SH.- Chintia Lowis, SH.- Theresia Purba, SH.- Rediyanto Sitepu, SH.- Umar, SH.- dan Febril Amyas, SH.- Para Advokat, berkantor di Komplek Duta Merlin Blok C-8, Jalan Gajah Mada Nomor 3-5, Jakarta 10130, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Desember 2012, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;-----

M e l a w a n ;

1. **PT. PURI MADAWI**, berkedudukan di Kabupaten Badung, beralamat di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I** ;-----
2. **MAXIMILIAN KORNFELD**, swasta, beralamat di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II** ;-----



3. **DANIEL KORNFELD**, swasta, beralamat di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT

III ;-----

4. **NI WAYAN WIRATI**, swasta, beralamat di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**

IV ;-----

Selanjutnya untuk lebih mudahnya Tergugat I s/d Tergugat IV akan disebut sebagai **PARA TERGUGAT** ;-----

PENGADILAN NEGERI DENPASAR ;-----

Telah memeriksa, membaca dan mempelajari surat-surat dalam perkara ini ;-----

Telah mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara ;-----

Tentang Duduk Perkara ;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya Maria Rohana Situmorang, SH.- dengan surat gugatannya tertanggal 19 Desember 2012 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Desember 2012 terdaftar dalam register perkara Nomor: 824/Pdt.G/2012/PN.Dps dan perbaikan gugatan tertanggal 25 Pebruari 2013 yang pada pokoknya bermaksud sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT IV adalah pemilik empat bidang tanah, seluas ± 2525 m², yang terletak di dalam Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan Kelod, setempat dikenal sebagai Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, masing - masing dengan Hak Milik, yaitu:-----

a. Hak Milik Nornor 8860/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01555, Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 255/1999, seluas ± 1465

m²;-----

b. Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kcrobokan, NIB Nomor 01000, dengan Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 477/2002, seluas 370

m²;-----

c. Hak Milik Nomor 792/K1urahan Kerobokan, NIB Nomor 00999, dengan Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 476/2002, seluas 495

m²;-----

d. Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01556, dengan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 256/1999, seluas 195 m²;

semuanya tercatat atas nama NI WAYAN WIRATI (TERGUGAT IV);-----



2. Bahwa bidang-bidang tanah Hak Milik Nomor 792/Kelurahan Kerobokan, Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Kerobokan, dan Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kerobokan tersebut, terletak dalam lokasi yang saling bergandengan, sedangkan bidang tanah Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan terletak dalam lokasi yang terpisah dengan ketiga bidang tanah tersebut, yang dibatasi oleh sebuah jalan umum;----
3. Bahwa dengan maksud untuk menjalankan usaha perhotelan (bungalow) dengan narna "Hotel Puri Madawi", TERGUGAT I bersama-sama dengan atau atas izin TERGUGAT IV, telah memanfaatkan keempat bidang tanah tersebut untuk dibangun delapan unit bangunan bungalow yang berada di atas bidang tanah Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Kerobokan dan Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kerobokan, dengan kamar berjumlah enam belas unit, berikut pool dan kolam renang masing - masing satu unit, dan bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain - lain yang berdiri di atas bidang tanah Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan, dan dilengkapi dengan sebuah restoran, dan fasilitas lainnya; -----
4. Bahwa setelah bangunan bungalow, pool dan kolam renang, dan bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain - lain tersebut di atas, dibangun di atas bidang tanah tersebut di atas, TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT IV telah menjalankan usaha perhotelan (bungalow) dengan nama "Hotel Puri Madawi", yang dilengkapi dengan restoran serta segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap ;-----



5. Bahwa keempat bidang tanah berikut delapan unit bangunan bungalow, dengan kamar berjumlah enam belas unit, berikut pool dan kolam renang masing-masing satu unit, dan bangunan yang berfungsi sebagai DOS keamanan, tempat cuci dan lain - lain, dan dilengkapi dengan sebuah restoran, dan fasilitas lainnya, telah digunakan oleh TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT IV untuk menjalankan usaha perhotelan (bungalow) dengan nama "Hotel Puri Madawi";-----

6. Bahwa untuk menjalankan usaha perhotelan (bungalow) tersebut, TERGUGAT I dan TERGUGAT IV telah memiliki dokumen-dokumen, antara _____ lain berupa:-----

a. Surat Izin Mendirikan Bangunan, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung, Nomor 505 Th. 2000 tertanggal 01 November 2000, atas nama TERGUGAT IV dan TERGUGAT I, berikut lampirannya berupa Denah Lokasi, Lay Out, Site Plan, Denah Bangunan, dan gambar-gambar arsitektur lainnya;-----

b. Surat Serah Terima Izin Mendirikan Bangunan atas nama TERGUGAT IV dan TERGUGAT I, yang dibuat oleh Bendahara Penerima pada Dinas Cipta Karya Kabupaten Dati II Badung selaku yang menyerahkan dan I Made Bendesa Yuniartha selaku penerima, _____ tanggal _____ 07 _____ November 2000;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Surat yang dibuat oleh TERGUGAT IV, yang ditujukan kepada Prejuro Dang Kahyangan Pura Petitenget, tertanggal 09 Mei 2009, Hal "Mohon Rekomendasi Membangun";-----

d. Surat yang dibuat oleh Dang Kahyangan Pura Petitenget, Desa Adat Kerobokan, yang ditujukan kepada TERGUGAT IV Nomor : 02/V/Rek/PPPK/2009, tertanggal 09 Mei 2009, hal "Rekomendasi Mmbangun";-----

e. Surat Izin Tempat Usaha, yang dikeluarkan oleh Bupati Badung, Nomor : 865 Tahun 2009, tertanggal 5 November 2009, atas nama TERGUGAT I;-----

f. Surat Izin Undang-Undang Gangguan (Hinder Ordonnantie), yang dikeluarkan oleh Bupati Badung, Nomor 866 Tahun 2009, tertanggal 05 November 2009, atas nama TERGUGAT I ;-----

g. Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas, yang dikeluarkan oleh Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Badung selaku Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan, Nomor TDP 220815502672 tertanggal 09 Juni 2010, atas Nama TERGUGAT I; dan ;-----

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)



h. Surat Pemberitahuan Biaya Uang Izin Bangun-Bangunan dan Uang Jasa Penata Sempadan, yang dibuat oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung, tanpa tanggal, yang ditujukan kepada

TERGUGAT

IV;-----

7. Bahwa karena satu dan lain hal, pada sekitar awal Agustus 2012, TERGUGAT I telah bersepakat dengan TERGUGAT IV untuk menjual atau melepaskan kepada siapa pun yang berminat hak atas keempat bidang tanah berikut bangunan bungalow, pool dan kolam renang, bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain tersebut di atas, termasuk namun tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran, segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama PENGGUGAT;-----

8. Bahwa selain itu, pada saat yang bersamaan, TERGUGAT II baik selaku pemegang saham dengan jumlah sebanyak 960 saham maupun selaku Direktur dan TERGUGAT I, TERGUGAT III baik selaku pemegang saham dengan jumlah sebanyak 560 saham maupun selaku Komisaris dan TERGUGAT I, dan TERGUGAT IV selaku pemegang saham dengan jumlah sebanyak 80 saham juga telah bersepakat di antara mereka untuk menjual atau melepaskan saham-saham milik mereka dalam TERGUGAT I kepada siapa pun yang berminat;-----

Untuk selanjutnya hak atas keempat bidang tanah berikut bangunan bungalow, pool dan kolam renang, bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain tersebut di atas, termasuk namun



tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran, yang diberi nama "PURI MADAWI", dengan segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama PENGGUGAT, dan saham-saham milik TERGUGAT II, III dan IV tersebut, disebut juga "OBJEK SENGKETA";-----

9. Bahwa untuk mendapatkan orang yang berminat membeli OBJEK SENGKETA, TERGUGAT I, II, III, dan IV telah memberikan kuasa secara lisan kepada YULIANA dan BUDI RAHARJA, baik untuk secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama menawarkan kepada orang yang berniat membeli OBJEK SENGKETA;-----

10. Bahwa berdasarkan kuasa itulah kemudian YULIANA dan BUDI RAHARJA, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, telah bernegosiasi dengan PENGGUGAT mengenai harga transaksi jual beli OBJEK SENGKETA sampai akhirnya pada tanggal 15 Agustus 2012 antara YULIANA selaku Kuasa TERGUGAT I, II, III, dan IV selaku penjual, dan PENGGUGAT selaku pembeli, telah terjadi kesepakatan untuk mengadakan transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA ;-----

11. Bahwa kesepakatan jual beli atas OBJEK SENGKETA terjadi dengan harga Rp. 39.000.000.000,00,- (tiga puluh sembilan miliar rupiah), dengan ketentuan :-----

a. Penawaran (harga) sudah termasuk semua inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama
PENGGUGAT selaku
pembeli;-----

c. Sertifikat keempat bidang tanah tersebut tidak bermasalah dan
"clean and clear" di Badan Pertanahan
Nasional;-----

d. Pembelian dalam kondisi TERGUGAT I tidak ada hutang kepada
pihak
lain;-----

e. Usaha hotel dalam kondisi masih running dan akan dilakukan due
dilligent;-----

f. Pajak masing-masing sesuai peraturan perundang-undangan yang
berlaku;-----

g. Biaya balik nama ditanggung oleh
PENGGUGAT;-----

h. Biaya pembuatan akta jual beli dan akta-akta lainnya yang akan
dibuat di hadapan notaris ditanggung sebesar 50% (lima puluh
persen) oleh PENGGUGAT, sedangkan selebihnya ditanggung
oleh penjual;

Menambahkan uang tanda jadi kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV
melalui YULIANA, dengan cara mentransfer dana sebesar Rp.
450.000.000,00,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YULIANA pada Bank Central Asia dengan Rekening Nomor : 0657170180, dengan maksud untuk diteruskan kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV, sehingga uang tanda jadi yang telah dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV melalui YULIANA, seluruhnya adalah berjumlah sebesar Rp. 500.000.000,00 ,-(lima ratus juta rupiah);-----

15. Bahwa setelah menerima uang transfer dan PENGGUGAT, YULIANA melalui rekeningnya tersebut di atas telah mentransfer uang tersebut kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV, yaitu pada :-----

Tanggal	Melalui Rekening	Jumlah (Rp)
16 – 08 – 2012	TERGUGAT II pada Bank BII, Cabang Udayana I Bali, No. 8019000801	250.000.000,00
24 – 08 – 2012	TERGUGAT III pada Bank Mandiri, KCP Krobokan No. 145-00-1027226-4	225.000.000,00
Total		475.000.000,-

(Empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

16. Bahwa dengan telah ditransfernya uang sebesar Rp. 475.000.000,00,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut, maka jumlah uang yang telah diterima oleh TERGUGAT I, II, III, dan IV dan PENGGUGAT melalui YULIANA seluruhnya menjadi sebesar Rp. 500.000.000,00,- (lima ratus juta rupiah), oleh karena sebelumnya uang sebesar Rp.25.000.000,00,- (dua puluh lima juta rupiah) telah terlebih dahulu diserahkan oleh YULIANA melalui BUDI RAHARJA kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV ;-----

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)



17. Bahwa oleh karena pada tanggal 15 Agustus 2012, saat PENGGUGAT akan membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 30.000.000,00,- (tiga puluh juta rupiah) telah disepakati oleh dan di antara PENGGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT I, II, III, dan IV, selaku penjual, yang diwakili oleh YULIANA, bahwa pembayaran selanjutnya akan dibicarakan lagi setelah Lebaran dengan lebih detail lagi, atau dibicarakan di hadapan I Ketut Senjaya, Notaris yang berkedudukan di Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, maka pada tanggal 12 September 2012 PENGGUGAT telah bertemu dengan :-----

a. TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk diri sendiri selaku pemegang saham dalam TERGUGAT I, yaitu TERGUGAT II atas 960 saham atau sebesar Rp. 714.720.000,00,- (tujuh ratus empat belas juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) dan TERGUGAT III atas 560 saham atau sebesar Rp. 416.920.000,00,- (empat ratus enam belas juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) maupun selaku Kuasa dan TERGUGAT

IV;-----

b. TERGUGAT IV selaku pemilik keempat bidang tanah tersebut, yang dalam hal ini diwakili oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III ;-----

c. TERGUGAT I dan TERGUGAT IV selaku pemilik bangunan bungalow, pool dan kolam renang, dan bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain tersebut di atas, usaha perhotelan (bungalow) dengan nama "Hotel Pun Madawi",



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benikut dengan restoran serta segala fasilitas hotel seperti inventanis, furnitur, peralatan dan penengkapan hotel lengkap, yang dalam hal ini TERGUGAT I diwakili oleh TERGUGAT II selaku Direktornya, dan TERGUGAT IV diwakili oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III;-----

dengan dihadiri, baik oleh YULIANA, suami YULIANA, DAVID (HUNG HAT FUNG), BUDI RAHARJA, maupun oleh I Ketut Senjaya, dengan maksud untuk membicarakan lebih lanjut mengenai cara pembayaran harga transaksi jual beli OBJEK SENGKETA, yang masih bersisa sebesar Rp. 38.500.000.000,00,- (tiga puluh delapan miliar lima ratus juta rupiah) ;-----

18. Bahwa sampai pada tanggal 12 September 2012 kedua belah pihak yang akan melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum juga tercapai kata sepakat mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi jual beli OBJEK SENGKETA, hal ini terbukti dan Pasal 2 draf akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dikirimkan oleh TERGUGAT I, II, III, dan IV kepada PENGGUGAT yang berbunyi

Dari jumlah uang tersebut sebagian sebesar Rp akan dibayar oleh pihak keclua (maksudnya : PENGGUGAT) kepada pihak pertama (maksudnya : TERGUGAT IV) pada tanggal Sisanya sebesar Rp ;-----

dan dari Pasal 3-nya yang berbunyi :-----

Bilamana pada tanggal yang telah ditentukan di atas ternyata pihak kedua (maksudnya : PENGGUGAT) lalai membayar sisa



uang harga jual beli atas tanah tersebut kepada pihak pertama (maksudnya : TERGUGAT IV), maka lewatnya waktu itu saja sudah menjadi bukti yang cukup akan kelalaian pihak kedua (maksudnya : PENGGUGAT) tanpa diperlukan lagi sesuatu surat teguran berupa apa pun juga;-----

19. Bahwa oleh karena sampai pada tanggal 12 September 2012 kedua belah pihak yang akan melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum juga tercapai kata sepakat mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi jual beli OBJEK SENGKETA, dan pertemuan yang direncanakan oleh dan di antara PENGGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT I, II, III, dan IV sebagai penjual itu memang dimaksudkan untuk membahas mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi OBJEK SENGKETA, maka ketika pertemuan itu dimulai PENGGUGAT telah mengambil inisiatif untuk mengusulkan kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV soal mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi jual beli OBJEK SENGKETA dengan cara membayar sebesar 10% (sepuluh persen), dan sisanya akan dilunasi selambat-lambatnya dalam 3 (tiga) bulan;-----

20. Bahwa begitu PENGGUGAT selesai mengemukakan usul tersebut, PENGGUGAT sangat terkejut, malu, dan kecewa, karena ternyata TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tiba-tiba melontarkan perkataan dalam bahasa Inggris yang sangat mempermalukan atau meremehkan PENGGUGAT, atau yang sangat tidak layak dilontarkan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III selaku sesama pebisnis, lebih -



lebih lagi dilontarkan di hadapan YULIANA, suami YULIANA, DAVID (HUNG HAT EUNG), BUDI RAHARJA, dan Notaris I KETUT SENJAYA ;-

21. Bahwa perkataan dalam bahasa Inggris yang memermalukan atau meremehkan atau yang tidak layak tersebut jika diterjemahkan akan berbunyi lebih kurang "Kalau PENGGUGAT tidak mempunyai uang untuk membeli OBJEK SENGKETA, seharusnya PENGGUGAT tidak membuang-buang waktu TERGUGAT I, II, III, dan IV";-----

22. Bahwa semua yang hadir dalam pertemuan itu memahami makna dan perkataan yang dilontarkan dalam bahasa Inggris tersebut, setidaknya memahaminya dan nada bicara dan sikap sinis dan arogan serta emosional yang terpancar dan suara dan mimik TERGUGAT II dan TERGUGAT III saat perkataan-perkataan itu dilontarkan ;-----

23. Bahwa selanjutnya melontarkan perkataan yang sangat emosional, arogan, meremehkan, serta menyakitkan tersebut, TERGUGAT II yang bertindak baik, untuk diri sendiri selaku pemegang saham dalam TERGUGAT I, selaku Direktur dan TERGUGAT I, maupun selaku Kuasa dan TERGUGAT IV, dan TERGUGAT III yang bertindak, baik untuk dirinya selaku pemegang saham dalam TERGUGAT I maupun selaku Kuasa dan TERGUGAT IV, juga dengan sengaja telah menentukan secara sepihak dan sewenang-wenang mengenai term pembayaran tanpa mendengar pendapat dan PENGGUGAT, dengan maksud untuk menggagalkan kesepakatan transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA;

24. Bahwa perkataan-perkataan dalam bahasa Inggris yang dilontarkan secara sepihak dan sewenang-wenang oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III tersebut, jika diterjemahkan akan berbunyi lebih kurang :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika PENGGUGAT tidak bisa membayar uang tahap kedua sebesar 20% (dua puluh persen) dalam waktu selambat-lambatnya pada tanggal 14 September 2012, maka berarti transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA telah menjadi batal ;----

25. Bahwa yang tidak kalah menyakitkan dan memperlakukan PENGGUGAT adalah setelah melontarkan perkataan-perkataan tersebut, TERGUGAT II dan TERGUGAT III langsung meninggalkan tempat pertemuan begitu saja tanpa berpamitan dengan PENGGUGAT, seolah-olah PENGGUGAT memang tidak memiliki uang untuk melunasi harga jual beli OBJEK SENGKETA, padahal jika TERGUGAT I, II, III, dan IV memang beritikad baik, quod non, seharusnya mereka memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menanggapi usulan TERGUGAT I, II, III, dan IV tersebut, dan tidak secara tiba-tiba meninggalkan tempat pertemuan dengan tidak berpamitan terlebih dahulu dengan PENGGUGAT ;-----

26. Bahwa seharusnya TERGUGAT I, II, III, dan IV memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menanggapi usulan TERGUGAT I, II, III, dan IV tersebut agar kesepakatan jual beli yang telah dibuat tersebut dapat diwujudkan sesuai dengan keinginan dan harapan kedua belah pihak serta sesuai pula dengan maksud dan tujuan diadakannya pertemuan tersebut, karena ketentuan mengenai term pembayaran uang tahap kedua sebesar 20% (dua puluh persen) tersebut dan mengenai status uang tahap pertama dan kedua yang telah dibayar pun belum pernah dibicarakan oleh dan di antara kedua belah pihak apakah uang itu dapat dianggap hangus oleh TERGUGAT I, II, III, dan IV dalam keadaan-



keadaan tertentu, pula mengingat PENGGUGAT telah membayar uang tanda jadi dalam jumlah yang tidak sedikit, yaitu sebesar Rp. 500.000.000,00,- (lima ratus juta rupiah), dan rencana PENGGUGAT untuk memiliki usaha perhotelan dengan nama "Hotel Puri Madawi" pun telah tersebar ke mana - mana di kalangan handai taulan, kerabat, dan mitra bisnis

PENGGUGAT;-----

27. Bahwa PENGGUGAT mempunyai alasan untuk rnengkhawatirkan gagalnya atau digagalkannya oleh TERGUGAT I, II, III, dan IV transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA, oleh karena jika hal itu terjadi PENGGUGAT tidak saja harus mengalami kehilangan keuntungan yang diharapkan akan diperoleh PENGGUGAT dan usaha perhotelan dan restoran tersebut, dalam jurnlah yang cukup signifikan dalam sepuluh tahun ke depan, tetapi juga akan mengalami kehilangan reputasi dan kredibilitas di kalangan kerabat, handai taulan, dan mitra bisnis PENGGUGAT, lantaran mereka telah mengetahui mengenai rencana PENGGUGAT untuk memiliki usaha perhotelan tersebut;-----

28. Bahwa kemudian yang membuat PENGGUGAT lebih terkejut, kecewa tercampur sedih adalah apa yang terjadi pada tanggal 14 September 2012, oleh karena pada han itu TERGUGAT III menyampaikan melalui telepon kepada PENGGUGAT bahwa karena transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA telah batal, maka uang tanda jadi sebesar Rp. 500.000.000,00,- (lima ratus juta rupiah) telah menjadi hangus dan tidak dapat ditarik kembali;-----



29. Bahwa kesewenang-wenangan dan tidak adanya iktikad baik dan TERGUGAT I, II, III, dan IV tercermin pula dan perkataan yang diucapkan oleh TERGUGAT III pada tanggal 14 September 2012 yang secara tegas-tegas menyatakan bahwa karena transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA telah batal, maka uang tanda jadi sebesar Rp. 500.000.000,00,- (lima ratus juta rupiah) telah menjadi hangus dan tidak dapat ditarik kembali;-----

30. Bahwa perbuatan TERGUGAT III yang menghanguskan atau bermaksud menghanguskan uang tanda jadi tersebut dikatakan sebagai perbuatan yang sewenang-wenang dan dilandasi iktikad tidak baik TERGUGAT I, II, III, dan IV, oleh karena kedua belah pihak, yaitu PENGGUGAT selaku pembeli dan TERGUGAT I, II, III, dan IV selaku penjual, belum pernah menyepakati ketentuan mengenai hangusnya uang tanda jadi tersebut dalam keadaan apa pun, pula seandainya terdapat kesepakatan mengenai hangusnya uang tanda jadi tersebut dalam keadaan-keadaan tertentu, quod non, dalam hukum salah satu pihak tanpa adanya persetujuan pihak lain tidak mungkin menghanguskan uang tanda jadi tersebut kecuali berdasarkan putusan pengadilan;-----

31. Bahwa sesaat setelah menyatakan melalui telepon tersebut bahwa transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA telah batal dan uang tanda jadi tersebut telah menjadi hangus, TERGUGAT III secara seketika itu pula menutup telepon, sehingga PENGGUGAT selain tidak diberi kesempatan untuk memberikan pendapat juga mengalami perasaan terkejut, kecewa, bercampur malu, selain karena rencana PENGGUGAT untuk memiliki usaha perhotelan dan restoran telah terlanjur diketahui



banyak kerabat, handai taulan, dan mitra bisnis PENGGUGAT juga karena transaksi tersebut telah diputuskan secara sepihak oleh TERGUGAT I, II, III, dan IV; -----

32. Bahwa terakhir tetapi yang tidak kalah pentingnya adalah ternyata sekitar akhir November 2012 tanpa persetujuan PENGGUGAT, TERGUGAT I, II, III, dan IV secara diam-diam telah menawarkan OBJEK SENGKETA untuk dijual atau dialihkan kepada pihak lain sampai akhirnya diketahui oleh beberapa mitra bisnis atau handai taulan PENGGUGAT, sehingga mengundang pertanyaan dan menjadi bahan tertawaan mereka, padahal kesepakatan jual beli atas OBJEK SENGKETA belum pernah dibatalkan berdasarkan persetujuan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II, III, dan IV atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan Pengadilan yang berkuat hukum tetap;-----

33. Bahwa karena kesepakatan untuk melakukan transaksi tersebut telah dicapai oleh dan di antara PENGGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT I, II, III, dan IV sebagai penjual, dan bahkan PENGGUGAT telah membayar uang tanda jadi kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV dalam jumlah sebesar Rp. 500.000.000,00,- (lima ratus juta rupiah), maka sangat beralasan bagi PENGGUGAT untuk memohon agar kiranya Pengadilan dapat menyatakan sah dan mengikat sebagai undang - undang kesepakatan untuk melakukan transaksi yang telah dicapai oleh dan di antara PENGGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT I, II, III, dan IV sebagai penjual dan menyatakan sah uang tanda jadi yang berjumlah sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta) tersebut ;-----



34. Bahwa oleh karena adanya iktikad tidak baik TERGUGAT I, II, III, dan IV untuk menggagalkan kesepakatan transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA sebagaimana dikemukakan di atas, dan kesepakatan transaksi jual beli tersebut bagi PENGGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT I, II, III, dan IV sebagai penjual berlaku sebagai undang-undang, dan karenanya wajib dilaksanakan dengan iktikad baik, serta tidak mungkin dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan pihak lainnya, maka sangatlah beralasan bagi PENGGUGAT untuk memohon agar kiranya Pengadilan dapat menghukum ;-----

a. TERGUGAT IV untuk datang menghadap di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan nama, alamat, dan pada hari dan jam yang akan diberitahukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV dalam waktu selambat-lambatnya delapan hari sebelumnya untuk bersama - sama dengan PENGGUGAT melangsungkan Akta Jual beli atas empat bidang tanah tersebut di atas, berikut bangunan bungalow, pool dan kolam renang, bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain tersebut di atas, termasuk namun tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran, segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama _____ PENGGUGAT; dan

b. TERGUGAT II, III & IV untuk datang menghadap di hadapan seorang Notaris dengan nama, alamat, dan pada hari dan jam yang akan diberitahukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, III, & IV dalam waktu selambat-lambatnya delapan hari



sebelumnya untuk bersama-sama dengan PENGGUGAT melangsungkan Akta Jual beli atas saham-saham milik TERGUGAT II, III, dan IV yang ada dalam TERGUGAT I; dan sekaligus menerima uang sebesar Rp. 38.500.000.000,00,- (tiga puluh delapan miliar lima ratus juta rupiah) dan PENGGUGAT sebagai pelunasan atas harga OBJEK SENGKETA yang masih bersisa dalam jumlah tersebut;-----

35. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT I, II, III, dan IV, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, benar-benar akan melaksanakan hukuman untuk datang menghadap di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan seorang Notaris melangsungkan Akta Jual Beli sebagaimana dikemukakan di atas, maka sangatlah beralasan bagi PENGGUGAT untuk memohon agar kiranya Pengadilan dapat menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV secara tanggung rentang untuk membayar uang paksa kepada PENGGUGAT setiap hari dalam jumlah sebesar Rp. 50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus lunas sampai dijalankannya hukuman tersebut di atas secara sempurna ;-----

36. Bahwa tindakan-tindakan TERGUGAT I, II, III, dan IV sebagaimana diuraikan di atas, yaitu : -----

a. Tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III di dalam pertemuan pada tanggal 12 September 2012, yang secara tiba-tiba melontarkan perkataan yang sangat mempermalukan atau meremehkan PENGGUGAT atau yang sangat tidak layak



dilontarkan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III selaku sesama pebisnis, lebih-lebih lagi dilontarkan di hadapan YULIANA, suami YULIANA, DAVID (HUNG HAT FUNG) dan BUDI RAHARJA, dan Notaris I KETUT SENJAYA, dengan maksud untuk membahas mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi OBJEK SENGKETA, padahal PENGGUGAT telah mengambil inisiatif untuk mengusulkan kepacla TERGUGAT I, II, III, dan IV soal mengenai term pembayaran atas sisa harga transaksi jual beli OBJEK SENGKETA dengan cara membayar sebesar 10% (sepuluh persen), dan sisanya akan dilunasi selambat-lambatnya dalam 3 (tiga) bulan;-----

- b. Tindakan TERGUGAT II yang bertindak baik, untuk diri sendiri selaku pemegang saham dalam TERGUGAT I, selaku Direktur dan TERGUGAT I, maupun selaku Kuasa dan TERGUGAT IV, dan TERGUGAT III yang bertindak, baik untuk dirinya selaku pemegang saham dalam TERGUGAT I maupun selaku Kuasa dan TERGUGAT IV, juga dengan sengaja telah menentukan secara sepihak dan sewenang-wenang mengenai term pembayaran tanpa mendengar pendapat dan PENGGUGAT, dengan maksud untuk menggagalkan kesepakatan transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA;-----
- c. Tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang langsung meninggalkan tempat pertemuan begitu saja tanpa berpamitan dengan PENGGUGAT, seolah-olah PENGGUGAT memang tidak memiliki uang untuk melunasi harga jual beli OBJEK SENGKETA,



padahal jika TERGUGAT I, II, III, dan IV memang beriktikad baik, quod non, seharusnya mereka memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menanggapi usulan TERGUGAT I, II, III, dan IV tersebut, dan tidak secara tiba-tiba meninggalkan tempat pertemuan dengan tidak berpamitan terlebih dahulu dengan PENGGUGAT;-----

d. Tindakan TERGUGAT III yang terjadi pada tanggal 14 September 2012, di mana pada hari itu TERGUGAT III menyampaikn melalui telepon kepada PENGGUGAT bahwa karena transaksi jual beli atas OBJEK SENGKETA telah batal, maka uang tanda jadi sebesar Rp. 500.000.000,00,- (lima ratus juta rupiah) telah menjadi hangus dan tidak dapat ditarik kembali; dan-----

e. Tindakan TERGUGAT I, II, III, dan IV yang tanpa persetujuan PENGGUGAT, TERGUGAT I, II, III, dan IV secara diam-diam telah menawarkan OBJEK SENGKETA untuk dijual atau dialihkan kepada pihak lain, padahal kesepakatan jual beli atas OBJEK SENGKETA belum pernah dibatalkan berdasarkan persetujuan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II, III, dan IV atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan Pengadilan yang berkuatan hukum tetap;

kelaslah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena tindakan - tindakan itu jelas bertentangan dengan hak subjektif PENGGUGAT, bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I, II, III, dan IV atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(pateha) yang seharusnya diindahkan oleh TERGUGAT I, II, III, dan IV dalam pergaulan hidup antar sesama warga masyarakat, baik terhadap harta benda maupun terhadap din PENGGUGAT ;-----

37. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas, PENGGUGAT telah mengalami kerugian, baik kerugian materiel maupun kerugian morel, dan karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sangatlah beralasan bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Pengadilan untuk menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV secara tanggung rentang dan secara seketika serta sekaligus lunas, untuk membayar penggantian kerugian, baik kerugian materiel maupun kerugian morel sebagaimana akan dipeninci di bawah ini ;-----

38. Bahwa kerugian materiel tersebut adalah karena PENGGUGAT mengalami kehilangan keuntungan yang diharapkan akan diperoleh oleh PENGGUGAT dan usaha perhotelan dan usaha restoran tersebut, yang berjumlah sebesar USD 1,601,280.00 (satu juta enam ratus satu ribu dua ratus delapan puluh Dollar Amerika Serikat), dengan perincian sebagai berikut :-----

a. Dari usaha perhotelan, kehilangan keuntungan yang diderita oleh PENGGUGAT selama dalam tahun 2013 hingga 2023 adalah sebesar 20% x (10 tahun x 12 bulan x 30 han x 16 kamar x USD 99.00) = USD 1,140,480.00;-----



b. Dari usaha restoran, kehilangan keuntungan yang diderita oleh PENGGUGAT selama dalam tahun 2013 hingga 2023 adalah sebesar 20% x (10 tahun x 12 bulan x 30 han x 32 orang x USD20.00) = USD 460,800.00;-----

39. Bahwa kehilangan keuntungan yang diderita oleh PENGGUGAT dari usaha perhotelan tersebut dihitung berdasarkan jumlah kamar yang ada, yaitu berjumlah sebanyak 16 kamar, dan harga sewa per kamar per malam adalah sebesar USD 99.00 (sembilan puluh sembilan Dollar Amerika Serikat), dengan asumsi tiap malam seluruh kamar yang ada selalu terisi, dan keuntungan bersih per tahun adalah 20% dan seluruh penghasilan yang diperoleh TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT IV dan hasil penyewaan kamar tersebut per tahun ;-----

40. Bahwa kehilangan keuntungan yang diderita oleh PENGGUGAT dari usaha restoran tersebut dihitung berdasarkan asumsi bahwa jumlah orang yang makan, yaitu berjumlah sebanyak 2 orang tiap kamar, sehingga tiap han yang makan adalah sebanyak 32 orang, dan harga niakanan per orang setiap kali makan diperkirakan sebesar USD 20.00 (dua puluh Dollar Amerika Senikat), dan keuntungan bersih per tahun adalah 20% dan seluruh penghasilan yang diperoleh TERGUGAT I bersama - sama dengan TERGUGAT IV dari usaha restoran kamar tersebut per tahun;-----

41. Bahwa kerugian morel yang diderita oleh PENGGUGAT adalah berupa hilangnya kenyamanan hidup yang seharusnya diperoleh PENGGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seandainya TERGUGAT I, II, III, dan IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut, serta rasa kecewa dan terkejut yang sangat mengganggu kehidupan sehari-hari PENGGUGAT, dan kerugian itu tidak terhingga nilainya, namun menurut kepatutan dan keadilan sudah selayaknya dibebankan kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV secara tanggung renteng sebesar Rp. 800.000.000.000,00,- (delapan ratus miliar rupiah);-----

42. Bahwa agar TERGUGAT I, II, III, dan IV benar-benar akan membayar dengan tertib ganti kerugian baik kerugian materiel maupun morel yang ditetapkan oleh Pengadilan dalam perkara ini, kiranya sudah selayaknya PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan untuk menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV membayar kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng serta dengan seketika dan sekaligus lunas bunga sebesar 20% (dua puluh persen) per tahun dari jumlah kerugian materiel yang berjumlah sebesar USD 1,601,280.00 (satu juta enam ratus satu ribu dua ratus delapan puluh Dollar Amerika Serikat) dan kerugian morel yang berjumlah sebesar Rp. 800.000.000.000,00,- (delapan ratus miliar rupiah) terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan hingga dibayar lunas ;-----

43. Bahwa untuk menghindari bertambahnya kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, II, III, dan IV, maka sudah selayaknya PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan agar dapat kiranya menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV atas biaya mereka sendiri memasang iklan permintaan maaf kepada PENGGUGAT pada lima surat kabar harian, yaitu Harian Bali Post, Kompas, Media



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, Rakyat Merdeka, dan Suara Pembaruan selama lima hari berturut-turut dengan ukuran setiap surat kabar harian sebesar satu halaman penuh, dengan ancaman uang paksa yang dapat ditagih secara seketika dan sekaligus lunas sebesar Rp. 50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) setiap hari untuk setiap surat kabar harian tersebut sampai dijilangkannya hukuman tersebut sebagaimana mestinya;-----

44. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran yang sangat beralasan bahwa TERGUGAT I, II, III, dan IV akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari gugatan ini maka guna menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, sangatlah beralasan bagi PENGGUGAT untuk memohon agar Pengadilan menetapkan dan meletakkan sita jaminan atas OBJEK SENGKETA tersebut dan harta kekayaan TERGUGAT I, II, III, dan IV, yang sampai saat ini baru diketahui oleh PENGGUGAT berupa tanah berikut bangunan dan turutan-turutannya yang terletak di :-----

a. Banjar Tandang Buana Sari, Kelurahan Batur Selatan, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali;-----

b. Jalan Imam Bonjol Gang Angrek Nomor 10, Kelurahan Kp. Kajanan, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;-----

45. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan Akta Autentik dan/ atau surat - surat di bawah tangan yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT I, II, III, dan IV, sangat beralasan bagi PENGGUGAT untuk memohon agar Pengadilan mengambil putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang amarnya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding atau verzet ;-----

Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Hakim-Hakim yang baik agar dapatlah memeriksa dan mengadili perkara ini serta mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

DALAM PRIMAIR ;-----

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan dalam perkara ini;-----
3. Menyatakan TERGUGAT I, II, III, dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
4. Menyatakan sah dan mengikat kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I, II, III, dan IV sebagai undang-undang kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli yang telah dicapai pada tanggal 15 Agustus 2012 oleh dan di antara PENGGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT I, II, III, dan IV sebagai penjual atas empat bidang tanah, suluas $\pm 2.525 \text{ m}^2$, yang terletak di dalam Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Utara, Kelurahan Kerobokan Kelod, setempat dikenal sebagai Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, masing-masing dengan Hak Milik, yaitu:-----
 - a. Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01555, Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 255/1999, seluas ± 1.465



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m²;-----

- b. Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01000,
dengan Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 477/2002,

seluas 370

m²;-----

- c. Hak Milik Nomor 792/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 00999,
dengan Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 476/2002,

seluas 495

m²;-----

- d. Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01556,
dengan Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 256/1999,

seluas 195

m²;-----

semuanya tercatat atas nama NI WAYAN WIRATI (TERGUGAT IV),

berikut:-----

- Delapan unit bangunan bungalow yang berada di atas bidang tanah Hak Milik Nomor : 8860/Kelurahan Kerobokan dan Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kerobokan tersebut, dengan kamar berjumlah enam belas unit, berikut pool dan kolam renang masing-masing satu unit;

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

- Bangunan yang berfungsi sebagai P05 keamanan, tempat cuci dan lain-lain yang berdiri di atas bidang tanah Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan;-----
 - Termasuk namun tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran yang diberi nama "PURI MADAWI", segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama PENGGUGAT, dan saham-saham milik TERGUGAT II, III dan IV tersebut;-----
5. Menyatakan sah pembayaran uang tanda jadi transaksi jual beli atas objek transaksi jual beli sebagaimana dimaksud dalam butir 4 petitum yang dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV sebagai berikut:-----

Tanggal	Keterangan	Jumlah (Rp)
15 – 08 – 2012	Pembayaran uang tanda jadi yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV melalui rekening YULIANA pada Bank Central Asia dengan No. Rekening 0657170180, yang kemudian diteruskan	25.000.000,00

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

	oleh BUDI RAHARJA kepada TERGUGAT IV	
16 – 08 – 2012	Pembayaran uang tanda jadi yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV melalui rekening YULIANA pada Bank Central Asia dengan No. Rekening 0657170180, yang kemudian TERGUGAT IV melalui TERGUGAT II pada Bank BII, Cabang Udayana, Bali, No. 801900801	250.000.000,00
24 – 08 – 2012	Pembayaran uang tanda jadi yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV melalui rekening YULIANA pada Bank Central Asia dengan No. Rekening 0657170108,, yang kemudian diteruskan oleh YULIANA kepada TERGUGAT IV melalui TERGUGAT III pada Bank Mandiri, KCP Krobokan No. 145-00-1027226-4	225.000.000,00
Total		500.000.000,00

(Lima ratus juta rupiah)



6. Menghukum TERGUGAT IV untuk datang menghadap di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan nama, alamat, dan pada hari dan jam yang akan diberitahukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT IV dalam waktu selambat-lambatnya delapan hari sebelumnya untuk bersama-sama dengan PENGGUGAT melangsungkan Akta Jual beli atas empat bidang tanah tersebut di atas, berikut bangunan bungalow, pool dan kolam renang, bangunan yang berfungsi sebagai pos keamanan, tempat cuci dan lain-lain tersebut di atas, termasuk namun tidak terbatas pada usaha perhotelan dan restoran, segala fasilitas hotel seperti inventaris, furnitur, peralatan dan perlengkapan hotel lengkap, serta termasuk perubahan izin operasional hotel lengkap ke atas nama PENGGUGAT;-----
7. Menghukum TERGUGAT II, III & IV untuk datang menghadap di hadapan seorang Notaris dengan nama, alamat, dan pada hari dan jam yang akan diberitahukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, III, & IV dalam waktu selambat-lambatnya delapan hari sebelumnya untuk bersama-sama dengan PENGGUGAT melangsungkan Akta Jual beli atas saham-saham milik TERGUGAT II, III, dan IV yang ada dalam TERGUGAT I;-----
8. Menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV untuk menerima uang sebesar Rp. 38.500.000.000,00,- (tiga puluh delapan miliar lima ratus juta rupiah) dan PENGGUGAT sebagai pelunasan atas harga OBJEK SENGKETA yang masih bersisa dalam jumlah tersebut;-----
9. Menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada PENGGUGAT setiap han dalam jumlah sebesar Rp. 50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) secara seketika dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus lunas sampai dijalankannya hukuman pada butir 6 dan butir 7 tersebut di atas secara sempurna;-----

10. Menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV secara tanggung renteng dan secara seketika serta sekaligus lunas, untuk membayar penggantian kerugian materiel karena PENGGUGAT mengalami kehilangan keuntungan yang diharapkan akan diperoleh oleh PENGGUGAT dan usaha perhotelan dan usaha restoran tersebut, yang berjumlah sebesar USD 1,601,280.00 (satu juta enam ratus satu ribu dua ratus delapan puluh Dollar Amerika Serikat), dengan perincian sebagai berikut : -----

a. Dan usaha perhotelan, kehilangan keuntungan yang diderita oleh PENGGUGAT selama dalam tahun 2013 hingga 2023 adalah sebesar $20\% \times (10 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times 30 \text{ hari} \times 16 \text{ kamar} \times \text{USD}99.00) = \text{USD} 1,140,480.00$;-----

b. Dan usaha restoran, kehilangan keuntungan yang diderita oleh PENGGUGAT selama dalam tahun 2013 hingga 2023 adalah sebesar $20\% \times (10 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times 30 \text{ hari} \times 32 \text{ orang} \times \text{USD}20.00) = \text{USD} 460,800.00$; terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan hingga dibayar lunas;-----

11. Menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV secara tanggung renteng dan secara seketika serta sekaligus lunas, untuk membayar penggantian kerugian morel yang diderita oleh PENGGUGAT berupa hilangnya kenyamanan hidup yang seharusnya diperoleh PENGGUGAT



seandainya TERGUGAT I, II, III, dan IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut, serta rasa kecewa dan terkejut yang sangat mengganggu kehidupan sehari-hari PENGGUGAT, dan kerugian itu tidak terhingga nilainya, namun menurut kepatutan dan keadilan sudah selayaknya dibebankan kepada TERGUGAT I, II, III, dan IV secara tanggung rentang sebesar Rp. 800.000.000.000,00,- (delapan ratus miliar rupiah);-----

12. Menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV membayar kepada PENGGUGAT secara tanggung nenteng serta dengan seketika dan sekaligus lunas bunga sebesar 20% (dua puluh persen) per tahun dari jumlah kerugian materiel yang berjumlah sebesar USD 1,601,280.00 (satu juta enam ratus satu ribu dua ratus delapan puluh Dollar Amerika Serikat) dan kerugian morel yang berjumlah sebesar Rp. 800.000.000.000,00,- (delapan ratus miliar rupiah) terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan hingga dibayar lunas;-----

13. Menghukum TERGUGAT I, II, III, dan IV atas biaya mereka sendiri memasang iklan permintaan maaf kepada PENGGUGAT pada lima surat kabar harian, yaitu Harian Bali Post, Kompas, Media Indonesia, Rakyat Merdeka, dan Suara Pembaruan selama lima hari berturut-turut dengan ukuran setiap surat kabar harian sebesar satu halaman penuh, dengan ancaman uang paksa dapat ditagih secara seketika dan sekaligus lunas sebesar Rp. 50.000.000,00,- (Lima puluh juta rupiah) setiap hari TERGUGAT I, II, III, dan IV lalai melaksanakan untuk memasang iklan permintaan maaf tersebut;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding atau verzet;-----

15. Biaya perkara menurut hukum ;-----

DALAM SUBSIDIAIR ;-----

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya Maria Rohana Situmorang, SH.- pihak Para Tergugat datang menghadap kuasa hukumnya I Gede Agus Kusuma, SH.- Gunadjar, SH.- Ary Indrajaya, SH.- Advokat dan Pengacara/ Penasehat Hukum pada Law Office Yama Dyaksa and Partners, beralamat di Jalan Terompong No. 7 Denpasar, Bali, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus, masing-masing tertanggal 7 Pebruari 2013, 24 Januari 2013 dan 7 Pebruari 2013;-----

Menimbang, bahwa dipersidangan majelis hakim telah dengan sungguh-sungguh berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui proses Mediasi dengan menunjuk Sdr. Indria Miryani, SH.- Hakim Pengadilan Negeri Denpasar selaku Hakim Mediator, namun usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, kemudian dibacakan surat gugatan Penggugat, dan atas pertanyaan hakim ketua majelis, Penggugat menerangkan tetap pada dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa hukum Para Tergugat memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Maret 2013, pada pokoknya sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI :

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)



1. PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP

(Plurium Litis Consortium).-----

Bahwa pihak yang diperkarakan melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang diterangkan dalam surat gugatan Penggugat, lebih tepat ditujukan kepada YULIANA. Yaitu pihak yang dianggap Penggugat telah melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat.-----

Bahwa timbulnya gugatan Penggugat tidak lebih dari hal-hal yang diuraikan Penggugat dalam gugatan adalah transaksi antara seseorang yang disebut Penggugat bernama YULIANA dengan Penggugat sendiri.

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil surat gugatan.

Dengan jelas diuraikan dalam gugatan bahwa YULIANA sebagai pihak yang telah melakukan langkah-langkah yang seolah-olah ada kuasa menjual, hingga menetapkan sendiri harga serta Penggugat melakukan transfer uang beberapa kali kepada YULIANA yang disebut Penggugat itu adalah uang tanda jadi jual beli objek sengketa. Selanjutnya YULIANA melakukan transfer kepada para Tergugat, termasuk pada tahap awal YULIANA menyerahkan uang kepada BUDI RAHARJA uang Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) untuk diserahkan kepada para Tergugat seperti yang diterangkan dalam halaman 10 butir 16 gugatan Penggugat.-----

Bahwa YULIANA selaku pihak yang berdiri sendiri telah menyatakan hendak menjual objek sengketa pada Penggugat, selanjutnya YULIANA mempertemukan Penggugat dengan Tergugat II dan III di kantor Notaris pada tanggal 12 September 2012. -----



Dari uraian di atas sebagai petikan pada gugatan yang telah dengan terang dan tegas bahwa YULIANA yang pertama kali menjalin komunikasi jual beli objek sengketa kepada Penggugat sehingga YULIANA sebagai subjek hukum memiliki peran tersendiri hingga akhirnya muncul gugatan Penggugat, tetapi dalam gugatan Penggugat tidak menempatkan YULIANA sebagai Tergugat. Hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam surat gugatan Penggugat, yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;-----

2. TIDAK JELAS OBJEK GUGATAN PARA PENGGUGAT ;-----

Bahwa atas transaksi yang menurut Penggugat telah dilakukan dengan seseorang yang bernama YULIANA sebagai hal yang menurut Penggugat terkait transaksi objek sengketa seperti yang disebutkan Penggugat, adalah tidak tepat bila Penggugat hanya menempatkan 4 (empat) bidang tanah yang seluruhnya seluas $\pm 2.525m^2$, yang teletak di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih No. 68, Kelurahan Kerobokan Klod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, beserta bangunan dan ijin usaha yang menyertainya sebagai OBJEK SENGKETA, sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat pada halaman 7 butir 8 baris ke-17. Karena seperti dalam uraian gugatan Penggugat, yang dipermasalahkan juga adalah transfer uang dari Penggugat kepada seseorang yang bernama YULIANA sejumlah total Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), sehingga akan lebih tepat yang juga menjadi OBJEK SENGKETA dalam gugatan Penggugat adalah



termasuk uang sejumlah total Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).

Atas tidak jelasnya objek gugatan yang hendak dipermasalahkan oleh
Penggugat, maka gugatan Penggugat sepatutnya batal demi hukum;----

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH

Perdata.-----

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat seperti yang diuraikan pada halaman
12 hingga halaman 20, termasuk lembar perubahan gugatan, selain tidak
jelas apa yang dipermasalahkan Penggugat, namun dengan
didalilkannya Tergugat II dan III telah meninggalkan tempat pertemuan
tanggal 12 September 2012 tanpa pamit serta kata-kata Tergugat II dan
III yang menurut Penggugat, Tergugat telah berkata-kata seolah-olah
Penggugat memang tidak memiliki uang, maka Penggugat telah keliru
dan sesat untuk melakukan suatu gugatan perdata terhadap para
Tergugat, karena tidak memenuhi syarat perbuatan melawan hukum
sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata. Hal tersebut
sebagaimana diterangkan Penggugat pada halaman 12 butir 18 yang
didalamnya menyebutkan transaksi belum terjadi karena pengikatan jual
beli serta termin pembayaran belum juga ada kata sepakatnya, bahkan
yang Penggugat sebutkan sebagai objek sengketa hingga detik ini masih
ada dibawah kekuasaan para Tergugat atau belum terjual. Sehingga jelas
dan terang antara Penggugat dengan para Tergugat belumlah ada
hubungan hukum secara langsung, sehingga tidak pernah ada hal atau
perbuatan hukum yang dilanggar para Penggugat.-----



Memperhatikan pasal 1365 KUHPerdara, Perbuatan Melawan Hukum lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum pidana atau perdata maupun keduanya. Sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi pasal 1365 KUH Perdata, dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;-----

4. GUGATAN PENGGUGAT TANPA ADANYA SENGKETA HUKUM ;-----

Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 20 huruf e menyebutkan: “tindakan Tergugat I, II, III, dan IV yang tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV secara diam-diam telah menawarkan OBJEK SENGKETA untuk dijual atau dialihkan kepada pihak lain, padahal kesepakatan jual beli atas OBJEK SENGKETA belum pernah dibatalkan berdasarkan persetujuan antara Penggugat dan Tergugat I, II, III, dan IV atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”. -----

Bahwa yang dikemukakan Penggugat tersebut jelaslah gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur karena objek sengketa yang Penggugat sebut dalam gugatan hingga saat ini tidak dalam suatu ikatan hukum apapun dengan Penggugat, dimana pembicaraan jual beli yang menurut Penggugat telah terjadi seperti yang diuraikan diawal gugatan Penggugat adalah pembicaraan antara Penggugat dengan YULIANA serta seseorang yang bernama BUDI RAHARJA.-----

Berdasarkan uraian tersebut nyata sekali tidak ada sengketa hukum antara Penggugat dengan para Tergugat sebagai pemilik objek sengketa seperti tersurat dalam gugatan Penggugat, dan oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, maka gugatan Penggugat batal



demi hukum atau sekurang-kurangnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----

5. PETITUM PENGGUGAT TIDAK JELAS ;-----

Bahwa dalam petitum Penggugat tidak dengan jelas atau tegas apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pihak yang sah disebut pembeli, dan begitu juga Penggugat tidak menyebutkan secara spesifik apakah Penggugat menghendaki para Tergugat disebut sebagai penjual objek sengketa. Karena dalam halaman 24 butir 4, hanya dimohonkan sahnya para pihak dalam ikatan kesepakatan jual beli, karena sebelum sahnya ikatan kesepakatan jual beli terlebih dahulu harus dipastikan siapa saja pihak penjual dan siapa pihak pembeli yang secara hukum sah melakukan perikatan jual beli.-----

Dengan Petitum Gugatan tidak jelas dan kabur (obscur libel), maka dengan demikian Gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga Gugatan Penggugat haruslah TIDAK DAPAT DITERIMA. (Niet Onvankelijk verklaard.).-----

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

Dalam Kompensi : -----

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat sebagaimana yang dinyatakan dalam gugatannya, kecuali ada hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui secara tertulis.-----
2. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat I, II, III dan IV uraikan pada bagian Eksepsi diatas mohon dianggap sebagai bagian integral dari jawaban Tergugat dalam bagian pokok perkara.-----



3. Bahwa para Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya yang menyatakan bahwa para Tergugat telah sepakat melakukan transaksi jual beli kepada Penggugat sebagaimana dalil Penggugat.-----
4. Bahwa Tergugat I, II, III dan IV menolak dalil Penggugat, yang menyatakan para Tergugat tidak melaksanakan isi kesepakatan jual beli yang katanya telah dibuatkan dihadapan Notaris, karena hingga saat ini para Tergugat tidak pernah menandatangani maupun membuat perjanjian yang disebutkan Penggugat.-----
5. Bahwa Tergugat I, II, III dan IV membantah serta menolak secara tegas dalil Penggugat pada halaman 7 butir 9 surat gugatan yang menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah memberikan kuasa secara lisan kepada YULIANA dan BUDI RAHARJA, baik untuk secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama menawarkan kepada orang yang berminat membeli objek sengketa.-----

Bantahan dan Penolakan Tergugat tersebut dengan dasar alasan:-----

- a. Bahwa para Tergugat TIDAK PERNAH memberi kuasa menjual objek sengketa kepada YULIANA dan BUDI RAHARJA baik untuk secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk menawarkan kepada orang yang berminat membeli objek sengketa.-----
- b. Bahwa berkaitan dengan akta autentik dan/atau surat dibawah tangan yang disebutkan Penggugat di halaman 24 butir 45 apabila ditemukan nantinya keganjilan secara hukum, maka kami para Tergugat meminta kepada Majelis Hakim untuk melakukan uji labkrim guna pencocokan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala sesuatu atas surat tersebut untuk mendapatkan kebenaran materil dari surat yang didalilkan Peggugat dalam gugatannya. Apabila ternyata surat di bawah tangan maupun akta otentik sebagaimana didalilkan Peggugat, adalah surat palsu, maka kami para Peggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengambil tindakan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----

6. Bahwa benar objek sengketa milik para Tergugat tersebut hendak dijual kepada pihak manapun, namun Peggugat pada tanggal 12 September 2012 di kantor Notaris I Ketut Senjaya, Notaris yang berkedudukan di Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, dengan serta merta dan secara sepihak Peggugat menyatakan telah menyepakati harga objek sengketa dengan YULIANA dan Peggugat akan melakukan pembayaran objek sengketa sejumlah 10% dari Rp. 39.000.000.000,- (Tiga puluh Sembilan milyar Rupiah) sebagai tahap awal pembelian objek sengketa yang katanya sebelumnya telah didahului dengan pembayaran tanda jadi melalui YULIANA dan BUDI RAHARJA yang seluruhnya berjumlah Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), sehingga menurut Peggugat tersisa Rp.38.500.000.000,- (Tiga puluh delapan milyar Lima ratus Juta Rupiah) dan Peggugat menyatakan akan melunasinya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;-----
7. Bahwa harga jual objek sengketa seperti yang disebutkan di atas pada angka 6 tersebut adalah ditetapkan secara sepihak oleh Peggugat, dan uang sejumlah Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), yang disebutkan Peggugat sebagai tanda jadi adalah hangus dengan

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)



sendirinya atau menjadi milik para Tergugat karena berbagai kecerobohan Penggugat yang menetapkan sendiri harga objek sengketa, mengatur sendiri yang katanya akan menyerahkan pembayaran 10% pada tanggal 12 September 2012 serta sisanya akan dilunasi 3 (tiga) bulan kemudian dari tanggal 12 September 2012 namun hingga munculnya gugatan Penggugat yang berarti lewat dari tiga bulan, Penggugat malah mengajukan gugatan perkara perdata Nomor. 824/Pdt.G/2012/PN. Dps., tertanggal 19 Desember 2012;-----

8. Bahwa para Tergugat memohon agar **Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan (Consevoir Beslaag) dari Penggugat**, karena baik secara **de facto maupun de yure** peletakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak memiliki **“urgensi yuridis dan alasan hukum yang kuat”** sebagaimana disyaratkan dan diatur dalam ketentuan **Pasal 227 HIR/261 RBG Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 5 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975.**-----

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami kemukakan di atas, maka Gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasarkan pada kenyataan yang sebenarnya dan mengada-ada dan berputar putar pada permasalahan yang tidak jelas, sedangkan yang dipermasalahkan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Penggugat tidak mampu menunjukkan secara hukum, mana perbuatan hukum para Tergugat yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.-----



III. DALAM

REKONPENSI ;-----

1. Bahwa seluruh dalil-dalil dan alasan hukum yang para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi uraikan dalam Kompensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan apa yang para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi uraikan dalam bagian Rekonpensi.-----
2. Bahwa Tergugat Kompensi IV/ Penggugat Rekonpensi IV adalah pemilik sah atas empat bidang tanah, seluas 2.525m², yang terletak di Jalan Petitenget, Gang Cendrawasih Nomor 68, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Dengan masing-masing Hak Milik sebagai berikut:-----
 - a. Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01555, Surat Ukur tertanggal 25 Maret 1999 Nomor 255/1999, seluas 1.465m²;-----
 - b. Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01000, Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 477/2002, seluas 370m²;-----
 - c. Hak Milik Nomor 792/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01556, Surat Ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 476/2002, seluas 495m²;-----
 - d. Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Kerobokan, NIB Nomor 01555, Surat Ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 256/1999, seluas 195m²;-----



3. Bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi II dan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi III adalah selaku owner dari Bungalow PURI MADAWI berdasarkan Akta pendirian PT. Puri Madawi No. 36 tanggal 17 Mei 2000 dihadapan Notaris Basuki Juni Nugraha dan selaku Manager adalah Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi III dimana tugasnya mengelola dan menjalankan fungsi manajemen kantor.-----
4. Bahwa tanah-tanah dan bangunan Bungalow beserta ijin usahanya memang akan dijual dan dialihkan kepemilikan perusahaannya dengan nilai jual yang akan disepakati bilamana nanti ada pembeli yang sepakat dengan harga jual yang ditawarkan oleh para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi.-----
5. Bahwa kemudian datanglah Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang katanya telah bertemu dan mengadakan kesepakatan jual beli dengan YULIANA dan telah mentransfer uang yang katanya sebagai tanda jadi (DP) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) melalui Rekening Yuliana, dan atas inisiatif Yuliana kemudian mempertemukan para pihak yang pada waktu itu dihadiri oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi II dan III yang katanya akan menyelesaikan segala urusan jual beli objek sengketa yaitu pada tanggal 12 September 2012 dihadapan Notaris I Ketut Senjaya, Notaris yang berkedudukan di Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar, ternyata pada pertemuan tersebut Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak mampu membayar/melunasi pembelian objek sengketa dengan dalih baru dapat



menawarkan pembayaran 10% dari total harga jual dan sisanya akan dilunasi tiga bulan kemudian.-----

6. Bahwa dengan adanya hal tersebut pada point di atas (butir 5) para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi sebenarnya belum menentukan jumlah atau uang tanda jadi atau seberapa besar jumlah uang sebagai keseriusan perikatan jual beli objek sengketa hingga adanya uang total Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) tersebut, dengan perincian YULIANA memberikan melalui BUDI RAHARJA sejumlah Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta Rupiah), dan sisanya ditransfer YULIANA kepada para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi, sehingga para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi dianggap oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah menerima pembayaran tanda jadi dengan total Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) tersebut sebagai ikatan jual beli objek sengketa.-----

7. Bahwa setelah ditunggu beberapa bulan bahkan hingga melebihi tiga bulan sejak tanggal 12 September 2012 ternyata tidak ada tindak lanjut atau kepastian hukum terkait pembayaran pelunasan jual beli objek sengketa oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, dan kemudian secara arogan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melayangkan gugatan kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam perkara perdata Nomor. 824/Pdt.G/2012/ PN. Dps., tertanggal 19 Desember 2012.-----



8. Bahwa mencermati pada Pasal 1320, Pasal 1457, Pasal 1458, dan Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjukkan bahwa panjar atau down payment atau tanda jadi mengikat para pihak sebagai bukti lahirnya suatu perjanjian yang sah. Kebiasaan dalam masyarakat adalah apabila pihak pembeli yang menyebabkan batalnya jual-beli maka panjar atau down payment atau tanda jadi menjadi milik penjual. Apabila batalnya jual-beli diakibatkan oleh penjual maka penjual wajib mengembalikan panjar atau down payment atau tanda jadi tersebut. Mengacu pada uraian gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi terkait uang senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut yang saat ini telah diterima para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi yang disebutkan sebagai tanda jadi pembelian objek sengketa oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, maka dengan sendirinya uang tersebut menjadi milik para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi dikarenakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak konsisten dan bahkan secara sepihak mengatur sendiri segala sesuatunya terkait jual beli objek sengketa tersebut.-----

9. Bahwa dalam ketidak pastian Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membeli dan membayar pelunasan jual beli objek sengketa, dan bahkan telah melayangkan gugatan perkara perdata, hal tersebut telah menempatkan para Tergugat Kompensi / para Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian, dimana dengan keadaan yang sekarang usaha restoran dan bungalow mengalami ketidakstabilan operasional usaha



serta para pekerja bungalow menjadi resah dalam menjalankan roda usaha.-----

10. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka jelas Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang justru melakukan perbuatan melawan hukum dengan katanya telah sepakat melakukan transaksi jual beli serta telah melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Denpasar sehingga menimbulkan kerugian terhadap para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi, baik materil maupun imateril sebagai berikut:-----

a. Kerugian materil:-----

a) Bahwa dengan adanya pengakuan transaksi jual beli dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan tidak mempunyai dasar yang jelas, tetapi malah transaksi jual beli tersebut kemudian diterlantarkan tanpa adanya tindak lanjut. Maka para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian apabila sejak akhir 2012 lalu bila objek sengketa terjual dengan nilai jual Rp. 45.000.000.000,- (empat puluh lima milyar Rupiah) dikali bunga 10% (sepuluh persen) perbulannya sampai saat ini yaitu sebesar Rp. 31.500.000.000,- (tiga puluh satu milyar limaratus juta Rupiah).-----

b) Bahwa akibat adanya gugatan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian senilai Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) seluruhnya terkait dalam pengurusan perkara akibat adanya gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut.-----



- b. Kerugian imateril:-----
- a) Kerugian bersifat imateril yang dialami para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi akibat adanya gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah kesan dimasyarakat dan pelanggan atau konsumen, relasi dengan pemerintah dan para karyawan serta pihak-pihak lainnya yang seolah-olah para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi telah melakukan kesalahan atau pelanggaran hukum dengan adanya gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut dapat ditaksir senilai Rp. 100.000.000.000,- (Seratus milyar Rupiah).-----
- b) Sehingga apabila diakumulasikan, maka nilai kerugian materil ditambah kerugian imateril yang dialami oleh para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi sebagai akibat adanya gugatan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi seluruhnya bernilai = nilai kerugian materil + nilai kerugian imateril = Rp. 31.500.000.000,- + Rp. 750.000.000,- + Rp. 100.000.000.000,- = Rp. 132. 250.000.000,- (seratus tiga puluh dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).-----
11. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara aquo oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi nantinya, maka para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi mohon kepada majelis hakim agar Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus setiap lalai memenuhi isi putusan perkara aquo, terhitung sejak dibacakannya putusan sampai dilaksanakannya.-----



Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi jelaskan di atas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dan memutuskan dengan amar Putusan yang amarnya sebagai berikut :-----

- I. **DALAM EKSEPSI** ;-----
 - 1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya.-----
- II. **DALAM POKOK PERKARA** ;-----
 - II.1. Dalam Kompensi -----
 - 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
 - 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.-----
 - II.1. Dalam Rekonpensi.-----
 - 1. Mengabulkan gugatan para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.-----
 - 2. Menyatakan bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.----
 - 3. Menyatakan uang sebagai tanda jadi senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pengikatan jual beli.-----
 - 4. Menyatakan hukum uang tanda jadi senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah diterima para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi sah menjadi milik para Tergugat Kompensi/



para Penggugat Rekonpensi sebagai
penjual.-----

5. Menyatakan secara hukum bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, para Tergugat Konpensi/para Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian secara materiil maupun imaterill yang keseluruhnya berjumlah Rp. 132. 250.000.000.000,- (seratus tiga puluh dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).-----
6. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar seluruh kerugian materiil maupun imateril yang dialami para Tergugat Konpensi/para Penggugat Rekonpensi yang keseluruhnya berjumlah Rp. 132. 250.000.000.000,- (seratus tiga puluh dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).-----
7. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar kerugian materiil yang dialami para Tergugat Konpensi/para Penggugat Rekonpensi akibat perkara hukum yang muncul akibat adanya gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sejumlah Rp.750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta Rupiah).-----
8. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan secara tunai, kontan dan sekaligus.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi.-----

10. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang muncul dalam perkara ini.-----

Dan apabila majelis hakim memiliki keyakinan yang lain, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono) ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat atas jawaban tersebut, mengajukan repliek tertanggal 1 April 2013, yang kemudian ditanggapi oleh kuasa hukum Para Tergugat dengan dupliknya tertanggal 22 April 2013, selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan 22 (dua puluh dua) surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 792/Kelurahan Kerobokan Kelos, NIB Nomor 00999, penerbitan sertifikat tertanggal 02 Oktober 2002, lalu diberi tanda bukti P.1 ;-----
2. Foto copy Rekomendasi UKL/UPL Nomor 660.1/379/LH, dikeluarkan oleh Kepala Badan Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Badung tertanggal 22 Juli 2009, lalu diberi tanda bukti P.2 ;-----
3. Foto copy Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 505 Th. 2000 tertanggal 01 November 2000, dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta karya

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)



Kabupaten Badung, berikut lampirannya, lalu diberi tanda bukti

P.3 ;-----

4. Foto copy Surat Serah Terima Ijin Mendirikan Bangunan atas nama

TERGUGAT IV (Tergugat I), tertanggal 07 November 2000, dibuat oleh I

MADE DOLAR selaku Bendahara Penerima pada Dinas Cipta Karya

Kabupaten Dati II Badung selaku yang menyerahkan dan I Made

Bendesa Yuniartha selaku Penerima, lalu diberi tanda bukti

P.4 ;-----

5. Foto copy Surat Tergugat IV ditujukan kepada Prejuru Dang Kahyangan

Pura Petitenget tertanggal 09 Mei 2009, hal “ Mohon Rekomendasi

membangun “, lalu diberi tanda bukti

P.5 ;-----

6. Foto copy Surat Dang Kahyangan Pura Petitenget, Desa Adat Kerobokan

ditujukan kepada Tergugat IV, No. 02/V/Rek/PPPK/2009, tertanggal

09 Mei 2009, hal “ Rekomendasi Membangun “, lalu diberi tanda bukti

P.6 ;-----

7. Foto copy Surat Ijin Tempat Usaha Nomor 865 Tahun 2009, tertanggal 05

November 2009, dibuat oleh I WAYAN SUBAWA, SH.,MH. selaku

Sekretaris Daerah pada Kantor Bupati Badung, lalu diberi tanda bukti

P.7 ;-

8. Foto copy Surat Ijin Undang-Undang Gangguan (Hinder Ordonnantie)

Nomor 866 Tahun 2009 tertanggal 05 Nvember 2009, dibuat oleh I

WAYAN SUBAWA,SH.,MH. selaku Sekretaris Daerah pada Kantor Bupati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badung, lalu diberi tanda bukti

P.8 ;-----

9. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) Nomor

TDP 220815502672, tertanggal 09 Juni 2010, lalu diberi tanda bukti

P.9 ;---

10. Foto copy Surat Pemberitahuan Biaya Uang Izin Bangun-Bangunan dan

Uang Jasa Penata Sempadan yang ditujukan kepada Tergugat IV, dibuat

oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung, lalu diberi tanda bukti

P.10 ;-----

--

11. Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas “ PT.

Puri Madawi “ berkedudukan di kabupaten Badung, Nomor 05 tertanggal

02 Desember 2011, dibuat dihadapan BASUKI JUNI NUGRAHA, SH.

Notaris di Denpasar, lalu diberi tanda bukti –

11 ;-----

12. Foto copy Surat Keterangan Nomor 6/Not-Sp/IX/2012, tertanggal 5

September 2012, lalu diberi tanda bukti

P12 ;-----

13. Foto copy Permohonan Pengiriman uang Bank Central Asia atas nama

pengirim Yuliana dengan nomor rekening 0657170180 ditujukan kepada

Nomor Penerima Rekening 8019000801 atas nama Tergugat II pada BII

Cabang Udayana I, sebesar Rp. 25.000.000.000,00 (dua ratus lima

puluh juta rupiah), tertanggal 16 Agustus 2012, lalu diberi tanda bukti

P.13 ;-----

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)



14. Foto copy Permohonan Pengiriman Uang Bank Central Asia atas nama pengirim Yuliana dengan Nomor Rekening 0657170180 ditujukan kepada penerima 145-00-1027226-4 atas nama Tergugat III pada Bank Mandiri KCP Kerobokan 14526, sebesar Rp. 225.000.000,00,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah), tanggal 16 Agustus 2012, lalu diberi tanda 7226-4 atas nama Tergugat III pada Bank Mandiri, bukti P.14 ;-----

15. Foto copy Permohonan Pengiriman uang Bank Central Asia atas nama pengirim Yuliana dengan nomor rekening 0657170180 ditujukan kepada nomor penerima Rekening 145-00-1027226-4 atas nama Tergugat III pada Bank Mandiri LCP Kerobokan 14526, sebesar Rp. 225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), tertanggal 24 Agustus 2012, lalu diberi tanda bukti P.15 ;-----

16. Foto copy Kuwitansi yang ditanda tangani oleh Tergugat II dan Tergugat III tertanggal 16 Agustus 2012, lalu diberi tanda bukti P.16 ;-----

17. Foto copy Draft Akta Perjanjian antara Tergugat IV dan Penggugat mengenai perjanjian jual beli atas Objek Sengketa, dibuat dihadapan Notaris I Ketut Senjaya, Notaris di Denpasar, lalu diberi tanda bukti P.17 ;--

18. Foto copy Berita Acara Transaksi terhadap Objek Sengketa, dibuat oleh Yuliana pada tanggal 14 September 2012, lalu diberi tanda bukti P.18 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto copy Surat Pernyataan Yuliana tertanggal 17 September 2012, lalu

diberi tanda bukti

P.19 ;-----

20. Foto copy Surat berjudul FEE STATEMENT tertanggal 15 Agustus 2012,

lalu diberi tanda bukti

P.20 ;-----

21. Foto copy Foto-foto, lalu diberi tanda bukti

P.21 ;-----

22. Foto copy Surat yang ditanda tangani oleh YULIANA tanggal 24 Mei

2013, lalu diberi tanda bukti

P.22 ;-----

Menimbang, bahwa surat bukti P-13 s/d P-16, P-18 s/d P-22 berupa fotocopy dan dimuka sidang telah dicocokkan dengan surat aslinya, sedangkan untuk surat bukti selebihnya tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas juga mengajukan 4 (empat) orang saksi sebagai berikut :-----

Saksi ke-1, bernama : Drs. Budi Raharja, MM.- dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Saksi mengenal para pihak adalah karena sebagai perantara jual beli 4 bidang tanah dan yang dijual tersebut adalah tanah, bangunan berikut ijin- ijinnya ;-----



- Bahwa dalam jual beli tersebut ada Team saya diantaranya

ada Ketut, saksi sendiri,

Yuliana ;-----

- Bahwa yang menjadi objek tanah sengketa adalah 39

Miliar ;-----

- Bahwa objek yang senilai 39 Miliar itu sudah atas

persetujuan dari PT. Puri Madawi dan kawan-

kawan ;-----

- Bahwa bukti P.20 owner mengatakan objek tersebut senilai

39 miliar dan ditanda tangani oleh Pak

Max ;-----

- Pada waktu itu Pak Max meminta jaminan kepada saksi

bahwa klien ini serius dan bukti keseriusan adalah uang dan

pada waktu itu diminta 25 juta namun saksi berikan hanya

22 juta rupiah dan akhirnya DP tersebut sudah dibayarkan

sebanyak 500 juta rupiah dan DP tersebut atas permintaan

dari Pak Max dan kawan-

kawannya ;-----

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat untuk

membicarakan jual beli dan saksi pergi ke Jakarta ;



- Bahwa kwitansi tertanggal 16 Agustus 2012 saksi dapat dari Notaris dan kejadiannya tanggal 16 Agustus 2012 dan kwitansi tersebut ditanda tangani oleh Pak Max, Pak Daniel dan Ni Wayan Wirati ;-----
- Bahwa selain bukti kwitansi tanggal 16 Agustus 2012 tersebut ada juga bukti foto dalam pertemuan pada tanggal 16 Agustus 2012 yang sempat saksi rekam di HP saksi (lalu saksi memperlihatkan foto yang ada di HP) ;
- Bahwa setahu saksi di Notaris ada kelanjutan pertemuan antara Pak Poernomo, Pak David dan Pak Max ;

- Bahwa hasil dalam pertemuan itu ada yaitu berupa usulan dari Pak Poernomo kepada Pak Max dan pertemuannya menjadi det lok dan usulan yang disampaikan oleh Pak Purnomo dalam pertemuan nampaknya Pak Max menggerutu dan tak lama kemudian Pak Max langsung pergi dari ruangan pertemuan dan juga tidak menanggapi usulan Pak Purnomo dan setelah itu tidak lagi kelanjutan pertemuan ;-----
- Bahwa uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat tersebut sejumlah 500 juta sampai dengan sekarang belum dikembalikan ;-----



- Bahwa surat tertanggal 15 Agustus 2012 tersebut diambil dari Kantor Notaris ;-----

- Bahwa transaksi jual beli tersebut sampai dengan sekarang belum terjadi ;--
- Bahwa uang 500 juta tersebut bukan langsung diserahkan namun uang diserahkan melalui transfer dan setahu saksi yang mentransfer uang tersebut adalah Ibu Yuliana, yang menerima adalah Pak Max dan Pak Daniel ;-----

- Bahwa hubungan Ibu Yuliana dengan Pak Max adalah sebagai perantara (maklar) dan saksi tidak tahu dari mana Ibu Yuliana mendapatkan uang untuk ditransfer kepada Pak Max ;-----
- Bahwa Jual beli tidak tuntas karena pembeli dan penjual tidak ada kesepakatan dan Pak Max keluar dari ruang pertemuan, sedangkan Pak Max keluar dari ruang pertemuan saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa oleh karena pada waktu itu Pak Max minta uang tanda keseriusan, lalu dibayarliah 500 juta rupiah dan itupun sampai sekarang belum dikembalikan ;



--
Saksi ke-2, bernama : I Ketut Sukaraharja, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun hanya namanya saja ;

- Bahwa dalam hal surat tertanggal 15 Agustus 2012 saksi sebagai perantara dari PT. Madawi untuk jual beli 4 bidang tanah berikut bangunannya dan surat itu berbahasa Inggris yang ditanda tangani oleh Pak Max serta harga Villa 39 miliar, dan Team saksi sebagai perantara adalah diantaranya Pak Budy dan Ibu Yuliana, disamping itu rencananya saksi dalam jual beli tersebut mendapat komisi 29 % namun sampai sekarang belum mendapatkan komisi tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu apa sudah membayar uang muka atau belum Penggugat tersebut, dan yang tahu adalah Pak Budy ;-----
- Bahwa saksi bertemu dengan Pak Max hanya satu kali ;-----
- Bahwa saksi yang menawarkan obyek sengketa tersebut kepada Pak Poernomo namun saksi tidak tahu mengenai transaksi jual beli tersebut karena saksi hanya tanda tangan surat pernyataan saja, dan disamping itu saksi tidak pernah bertemu langsung dengan Pak Purnomo ;-----



- Bahwa saksi pernah melihat Pak Purnomo dan Ibu Yuliana bertemu dalam hal membicarakan masalah Hotel Puri Madawi dan juga saksi tahu Ibu Yuliana mentransfer uang dan itu ditransfer kepada Pak Max dan Pak Daniel ;-----
- Bahwa saksi tidak ikut mentransfer uang dengan Ibu Yuliana, namun saksi hanya melihat kwitansi yang yang ditransfer oleh Ibu Yuliana, dan saksi melihat kwitansi uang yang ditransfer oleh Ibu Yuliana setelah 2 jam kemudian ;

- Bahwa uang yang ditransfer oleh Ibu Yuliana adalah uang Pak Purnomo sebagai pembeli dan itu saksi mendengar dari Pak Budi ;-----
- Bahwa kenapa jual beli tanah sengketa tidak terjadi saksi tidak tahu ;

- Bahwa pada saat saksi bertemu dengan Pak Max saksi tidak ada berceritra mengenai jual beli tanah ;-----

Saksi ke-3, bernama : Jesse Tedmando, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi mengenal Pak Purnomo dengan Pak Max dalam rangka transaksi jual beli PT Puri Madawi mengenai 4(empat) bidang tanah ;-----
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Yuliana dan Budi Raharja sekitar bulan Agustus 2012 ;



- Bahwa pada saat pertemuan yang saksi ketahui bahwa Penggugat menyerahkan dokumen kepada Pak Budi Raharja ;-----
- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah membayar uang DP pada Tergugat sejumlah 500 juta, karena uang DP tersebut saksi sendiri yang mentransfernya ke Ibu Yuliana sedangkan uang tersebut adalah uang dari Pak Purnomo ;-----
- Bahwa saksi pernah melihat bukti yang bertanda P.13, P.14 dan P.15 ;-----
- Bahwa uang DP yang saksi transfer ke Ibu Yuliana lalu oleh Ibu Yuliana ditransfer lagi ke Pak Max dan Pak Daniel dan yang menghubungi saksi dalam urusan transfer adalah Pak Purnomo, sebaliknya saksi tidak pernah dihubungi oleh Pak Max namun setahu saksi Pak Max adalah pemilik PT. Puri Badawi ;---
- Bahwa pada saat pertemuan antara Penggugat dengan Yuliana dan Budi Raharja yang diserahkan adalah bukti bertanda P.1 sampai dengan bukti P.11 ;
- Bahwa dokumen berupa perjanjian dari Notaris dan perjanjian tersebut terkait dengan pembelian 4 bidang tanah ;-----

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 yang menyerahkan kwitansi kepada Penggugat adalah Budi Raharja di Jakarta sekitar bulan September 2012 ;-----
- Bahwa saksi tahu harga dari obyek sengketa yaitu 39 miliar adalah dari Ibu Yuliana dan Pak Budi Raharja ;-----
- Bahwa seingat saksi setelah pembayaran DP ada pertemuan lagi sekitar bulan September 2012 dan saksi saat itu tidak ada ; -----
- Bahwa saksi tahu karena Pak Purnomo mernghubungi para pihak melalui telpon dihadapan saksi yang dihubungi atau ditelpon adalah Pak Max dan saksi sempat dengar kalau jual beli tidak bisa dilanjutkan uang DP agar dikembalikan ;

- Bahwa saksi menerima uang secara fisik dari Pak Purnomo yang akan ditransfer kerekeningnya Ibu Yuliana yang selanjutnya akan ditransfer ke rekeningnya Pak Max ;-----
- Bahwa pemilik tanah obyek sengketa dan Pengurus PT. Puri Madawi saksi tidak tahu, namun Pak Max dengan PT. Puri Madawi adalah Ownernya ;-----



- Bahwa Pak Max sebagai Ownernya PT. Puri Madawi saksi dengar dari Ibu Yuliana dan Pak Budi sebagai Perantara ; -----
- Bahwa mengenai kenapa uang kok tidak ditransfer langsung dari Purnomo ke Max saksi tidak tahu ; -----

Saksi ke-4, bernama : Hong Hauw Fung alias Devid, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa setahu saksi jual beli obyek sengketa disepakati di Jakarta dan dalam pertemuan di Jakarta saksi tidak ikut dan dalam pertemuan di Jakarta yang sepakat Pak Purnomo, Pak Budi dan Ibu Yuliana ; -----
- Bahwa setelah terjadi kata sepakat harga dari obyek sengketa tersebut berjumlah 39 miliar dan harga itu saksi tahu dari Pak Budi lalu setelah terjadi kesepakatan jual beli selanjutnya untuk membuat EPGP di Notaris Bali ; -----
- Bahwa pada waktu di Notaris Bali jual beli dibatalkan oleh PT. Puri Madawi karena tidak sepakat dengan skejul pembayarannya ; -----
- Bahwa kesepakatan terjadi waktu di Jakarta bulan Agustus 2012, sedangkan pada waktu jual beli di Notaris Bali bulan September 2012 ;-----
- Bahwa skejul pembayaran yang diusulkan oleh Pak Purnomo 10% diawal, kemudian sisanya 90% pelunasan 3 bulan kemudian, namun tidak disetujui



dengan sekarang belum terjadi transaksi obyek sengketa ;

- Bahwa benar kwitansi bertanda P.16 yang diserahkan oleh Pak Budi kepada

Pak

Purnomo ;-----

- Bahwa saksi tahu harga 39 miliar itu karena sudah ada perjanjian

feenya ;-----

Menimbang, bahwa atas surat bukti dan keterangan para saksi tersebut diatas, kuasa hukum Para Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Tergugat dalam perkara *aquo* tidak mengajukan surat bukti atau saksi ;-----

Menimbang, bahwa sebagai akhir pemeriksaan kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Para Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 03 Juni 2012, selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini ;-----

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa maksud eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana dimaksud

dimuka ;-----

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya kuasa hukum Para Tergugat pada pokoknya memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) karena gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), obyek gugatan tidak jelas, gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata dan gugatan Penggugat tanpa adanya sengketa hukum, dengan disertai alasan yang pada pokoknya :-----

- Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat Yuliana sebagai pihak yang seolah-olah bertindak ada kuasa menjual dari Para Tergugat, sehingga melakukan penetapan harga sendiri, melakukann transfer uang sebagai tanda jadi pada Para Tergugat dan dalam perkara *aquo* Yuliana punya peran, tapi tidak ikut digugat dalam perkara *aquo*;-----
- Bahwa dalil gugatan tidak jelas karena yang dipermasalahkan hanyalah obyek sengketa berupa 4 (empat) bidang tanah seluas \pm 2.525 M2, yang terletak di Jalan Petitenget, Gang Cendwasih No. 68, Kelurahan Krobokan Klod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, beserta bangunan dan ijin usaha, seharusnya yang menjadi obyek sengketa termasuk sejumlah uang Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) ;-----
- Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata karena antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak ada



hubungan hukum apapun, dalam transaksi jual belum ada sepakat, obyek sengketa juga masih dalam penguasaan Para Tergugat, jadi tidak ada perbuatan yang dilanggar oleh Para Tergugat ;-----

- Bahwa gugatan Penggugat tanpa adanya sengketa hukum dan kabur karena pembicaraan jual beli dilakukan oleh Yuliana dengan Budi Raharja tidak dengan Para Tergugat sebagai pemilik obyek sengketa, sedangkan dengan Para Tergugat tidak ada hubungan hukum ;-----
- Bahwa Petitum gugatan tidak jelas karena dalam petitum gugatan tidak disebutkan siapa sebagai penjual dan siapa sebagai pembeli yang melakukan perikatan jual beli dan hanya dimohonkan tentang sahnya jual beli, maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil tentang sahnya gugatan ;-----

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Para Tergugat dibantah oleh kuasa hukum Penggugat dengan alasan bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil tentang sahnya gugatan dan gugatan Penggugat telah lengkap, jelas dan tidak kabur, eksepsi Para Tergugat sudah masuk dalam materi pokok perkara, maka secara hukum wajib dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa tentang eksepsi dari Para Tergugat majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa untuk siapa yang akan ditempatkan sebagai pihak tergugat hal tersebut menjadi hak dari Penggugat dan tentunya seseorang akan di tempatkan sebagai pihak tergugat oleh penggugat apabila orang yang bersangkutan dianggap merugikan kepentingan penggugat, maka dengan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditematkannya Yuliana sebagai pihak dalam perkara *aquo* tidak menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak ;-----

Menimbang, bahwa untuk dalil eksepsi Para Tergugat yang menyatakan seharusnya gugatan Penggugat juga memasalahkan uang sebesar Rp. 500.000.000.- gugatan penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan dalam gugatan tidak menyebutkan secara spesifik siapa sebagai penjual dan siapa sebagai pembeli, alasan tersebut sudah memasuki materi pokok perkara, maka akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum pokok perkaranya ;-----

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena alasan eksepsi dari Para Tergugat secara hukum tidak termasuk alasan untuk dapat dikabulkannya eksepsi, maka eksepsi Para Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;-----

Dalam Kompensi ;-----

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Kompensi adalah sebagaimana dimaksud dimuka ;-----

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat sebagai obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah : Empat bidang tanah, seluas ± 2.525 M2, yang terletak di Jalan Petitenget, Gang Cendawasih No. 68, Kelurahan Krobokan Klod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, beserta bangunan dengan segala fasilitasnya dan ijin usaha, masing-masing atas nama Ni Wayan Wirati (Tergugat IV) dengan sertifikat hak milik, yaitu :-----

- a. Hak Milik Nomor 8860/Kelurahan Krobokan, NIB 01555, surat ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 255/1999, seluas ± 1.465 M2;-----



b. Hak Milik Nomor 791/Kelurahan Krobokan, NIB 01000, surat ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 477/2002, seluas \pm 370

M2;-----

c. Hak Milik Nomor 792/Kelurahan Krobokan, NIB 00999, surat ukur tertanggal 2 Oktober 2002 Nomor 476/2002, seluas \pm 495

M2;-----

d. Hak Milik Nomor 8858/Kelurahan Krobokan, NIB 01556, surat ukur tertanggal 29 Maret 1999 Nomor 256/1999, seluas \pm 195

M2;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya memohon agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa Tergugat IV sebagai pemilik hak atas tanah sebagai oyek sengketa dan bersama Tergugat I sampai dengan Tergugat III menjalankan usaha perhotelan (bungalow) dengan nama "Hotel Puri Madawi" yang dilengkapi dengan restoran dengan segala perijinan dan fasilitasnya;-----
- Bahwa awal Agustus 2012 Penggugat mengetahui Tergugat IV selaku pemilik tanah, bersama Tergugat II dan Tergugat III selaku pemegang saham akan menjual hotel dengan segala fasilitasnya;-----
- Bahwa Yuliana dan Budi Raharja mendapat kuasa lisan dari Para Tergugat untuk menjualkan obyek sengketa tersebut, yang kemudian bernegosiasi dengan Penggugat untuk adanya transaksi jual beli, dengan harga sebesar Rp. 39.000.000.000.- (tiga puluh Sembilan milyar rupiah) dan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Yuliana telah memberi tanda jadi kepada Para Tergugat sebesar Rp, 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) ; -----

- Bahwa sampai pada tanggal 12 September 2012 belum terjadi kesepakatan tentang term pembayaran, maka diadakan pertemuan dihadapan I Ketut Senjaya, SH.- Notaris di Denpasar dan ternyata Tergugat I dan Tergugat II dalam pertemuan tersebut mengemukakan perkataan yang menyinggung harga diri Penggugat, sehingga kesepakatan menjadi gagal dan Tergugat III menyampaikan melalui tilpon kepada Penggugat jual beli atas obyek sengketa telah batal, maka uang tanda jadi telah hangus dan tidak dapat ditarik kembali ;-----
- Bahwa dengan gagalnya jual beli tersebut Penggugat sebagai pebisnis merasa malu karena sudah terlanjur diketahui banyak orang ;-----
- Bahwa Para Tergugat ternyata telah menwarkan obyek sengketa pada pihak lain, tanpa persetujuan Penggugat, maka dengan alasan tersebut Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mohon agar kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dinyatakan sah, Para Tergugat dihukum untuk melanjutkan proses jual beli atas obyek sengketa dan dihukum membayar ganti rugi materiil dan imateriil serta dihukum untuk membayar uang paksa apabila lalai dalam melaksanakan putusan ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan 22 (dua puluh dua) surat bukti dan 4 (empat) orang saksi, untuk surat bukti P-13 s/d P-16, P-18 s/d P-22 berupa fotocopy dan dimuka sidang telah dicocokkan dengan surat aslinya, sedangkan untuk surat bukti selebihnya walaupun tidak dapat ditunjukkan surat aslinya, oleh karena tidak dibantah isi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenarannya, maka akan ikut dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum substansi pokok perkaranya ;-----

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh kuasa Para Tergugat dengan alasan tidak ada jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dan belum ada kesepakatan apapun antara Penggugat dengan Para Tergugat tentang obyek sengketa, tentang uang Rp. 500.000.000.- uang tersebut merupakan titipan atas inisiatif Yuliana dan merupakan kecerobohan dari pihak Penggugat, karena pertemuan tanggal 12 September 2012 dihadapan I Ketut Senjaya, SH.- Notaris di Denpasar adalah untuk menyelesaikan segala urusan tentang jual beli, tapi ternyata tidak ada kesepakatan sehingga jual beli tidak terjadi ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* Para Tergugat tidak mengajukan surat bukti atau saksi dalam membuktikan dalil sangkalannya ;---

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab antara Penggugat dengan Para Tergugat, maka dapat ditarik kesimpulan permasalahan dalam perkara *aquo* adalah apakah secara hukum telah terjadi kesepakatan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan bagaimana dengan status uang sebesar Rp. 500.000.000.- yang telah dikirimkan ke rekening Para Tergugat oleh Penggugat melalui Yuliana ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 283 RBg berbunyi "*barang siapa mendalilkan mempunyai sesuatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*" ;-----

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)



Menimbang, bahwa “Perbuatan Melawan Hukum” diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut : “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;--*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, agar suatu perbuatan dapat diatagorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka perbuatan tersebut harus memenuhi empat unsur yakni :-----

- a. harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum ;-----
- b. perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain ;-----
- c. ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut ;---
- d. terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian ;-----

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, pengertian perbuatan melanggar hukum tidak lagi menganut pendirian/rumusan yang sempit, tetapi telah menganut rumusan dalam arti luas, yaitu perbuatan melanggar hukum telah memenuhi persyaratan alternatif :-----

- a. perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku ;-----
- b. melanggar hak subyektip orang lain ;-----
- c. melanggar kaidah tata susila ;-----
- d. bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga negara masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dan yang melanggar kewajiban hukumnya, sudah dapat dikatagorikan sebagai perbuatan melanggar hukum ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga Para Tergugat dapat secara hukum dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;-----

Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat IV adalah sebagai pemilik hak atas tanah dan bersama-sama Tergugat II dan Tergugat III dengan badan hukum PT. Puri Madawi (Tergugat I) mengelola hotel yang dilengkapi dengan restoran dengan segala perijinan dan fasilitasnya sebagaimana tersebut dalam obyek sengketa (bukti P-1 s/d P-12) dan dalil tersebut tidak dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Drs. Budi Raharja, MM.- saksi Ketut Sukaraja, saksi Jesse Tedmano dan saksi Hong Houw Fung alias Devid, Para Tergugat telah memberikan kuasa lisan kepada Yuliana dan saksi Budi Raharja untuk menjualkan obyek sengketa dengan harga sebesar Rp. 39.000.000.000.- (tiga puluh Sembilan milyar rupiah), kemudian obyek sengketa ditawarkan kepada Penggugat sehingga terjadi proses selanjutnya yaitu tentang teknis transaksi jual beli dan term pembayaran, tentang besarnya harga jual, besarnya fee statement untuk para perantara dan oleh karena belum juga terdapat kesepakatan tentang term pembayaran, maka pada tanggal 12 September 2012 pihak Para Tergugat selaku pihak penjual dan pihak Penggugat selaku pihak pembeli, disertai para Perantara yaitu para saksi dan Yuliana mengadakan pertemuan di Kantor Notaris I Ketut Senjaya, SH,- Notaris di Denpasar (bukti P-20 dan P-21), namun kemudian tidak terjadi adanya kesepakatan tentang term pembayaran, maka tidak terjadi pula kesepakatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang adanya jual beli, hal tersebut bersesuaian dengan bukti P-17 yang masih berupa draft perjanjian yang belum ditandatangani oleh para pihak ; ----

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang dikuatkan dengan keterangan para saksi bahwa Penggugat melalui Yuliana telah mengirimkan uang sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat (bukti P-13, P14, P-15, P-16, P-18) dan berdasarkan bukti P-22 berupa surat pernyataan dalam isi surat angka 2 menyatakan bahwa uang tersebut adalah sebagai uang titipan ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdata mengatur "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat" yaitu :-----

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;-----
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ;-----
3. Suatu hal tertentu ;-----
4. Suatu sebab yang halal ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, bahwa bukti P-17 masih berupa draft perjanjian yang belum ditandatangani oleh para pihak, maka secara hukum belum ada kesepakatan para pihak tentang terjadinya jual beli atas obyek sengketa, adapun apa yang diperbuat oleh perantara agar terjadi proses jual beli dan akan mendapatkan untung apabila transaksi jual beli jadi dilaksanakan, demikian pula dengan adanya pertemuan di Kantor Notaris, hal tersebut hanyalah sebagai proses untuk menuju adanya suatu kesepakatan, tapi secara hukum belumlah mengikat para pihak ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka secara hukum Para Tergugat tidak melakukan perbuatan yang sifatnya melanggar hukum dan tidak melanggar hak subyektif orang lain, dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karenanya petitum No. 3 dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Para Tergugat telah dinyatakan tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan wajib dinyatakan ditolak pula ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *aquo* Pengadilan Negeri Denpasar tidak meletakkan tentang sita jaminan, maka petitum tentang sita jaminan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan secara hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bagaimanakah status hukum uang titipan dari Penggugat sebesar Rp. 500.000.000.- yang dikirimkan ke rekening Para Tergugat melalui Yuliana (bukti P-13, P-14, P-15, P-16, P-18, P-19 dan P-22) ;-----

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat tidak meminta pengembalian uang titipan tersebut, namun demikian majelis hakim dengan mendasarkan pada asas *ex aequo et bono* dan untuk terciptanya asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengiriman uang sebesar Rp. 500.000.000.- ke rekening Para Tergugat tersebut tidak dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat dan berdasarkan keterangan para saksi penggugat yang dihadirkan dipersidangan bahwa uang tersebut adalah uang milik Penggugat yang dikirimkan pada Para Tergugat sebagai uang titipan (bukti P-22) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka Para Tergugat wajib dihukum untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 500.000.000.- kepada Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat Kompensi dinyatakan dikabulkan sebagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya ;-----

Dalam

Rekompensi ;-----

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Rekomposisi adalah sebagai dimaksud dimuka ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan kompensi sepanjang relevan dengan gugatan rekonpensi harap dianggap dan diambil alih sebagai pertimbangan pula dalam gugatan rekonpensi ini ;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonpensi, Para Penggugat Rekomposisi memohon agar Tergugat Rekomposisi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, uang tanda jadi sebesar Rp. 500.000.000.- dinyatakan menjadi milik Para Penggugat Rekomposisi dan agar Tergugat Rekomposisi dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil, dihukum

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dalam keterlambatan memenuhi putusan *aquo*, serta agar putusan ini dijatuhkan secara serta merta ;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum dalam gugatan konpensasi, bahwa apa yang dimohonkan dalam gugatan rekompensi pada dasarnya adalah sama dengan gugatan dalam konpensasi, maka pertimbangan hukum dalam gugatan konpensasi diambil alih dan mohon dianggap pula sebagai pertimbangan dalam gugatan rekompensi, dengan alasan dan pertimbangan tersebut gugatan Penggugat Rekompensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Konpensasi – Rekompensi ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya pihak Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekompensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka pada pihak Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekompensi yang dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini ;-----

Mengingat, Pasal 1365 KUH Perdata dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dalam perkara ini ;-----

MENGADILI;

Dalam

Eksepsi ;----- Meno

lak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;-----

Dalam Pokok Perkara ;-----

Dalam Konpensasi ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi untuk sebagian ;-----
2. Menghukum Para Tergugat Kompensi secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Kompensi ;-----
3. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonsensi ;-----

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;-----

Dalam Kompensi – Rekonsensi ;-----

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 616.000,- (enam ratus enam belas ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari: **Senin, tanggal 17 Juni 2013** oleh kami: **Sugeng Riyono, SH., M.Hum.-** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Nusyam, SH., M.Hum.- dan Hasoloan Sianturi, SH., MH.-** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh majelis hakim tersebut diatas, dengan dibantu I Wayan Daresta, SH.- Panitera Pengganti pada Pengadilan Denpasar dan dihadapan kuasa hukum Para Tergugat dan tanpa hadirnya kuasa hukum Penggugat.-

Hakim-Hakim Anggota;

Hakim Ketua Majelis;

T.t.d.

T.t.d.



(NURSYAM, SH., M.Hum.)

(SUGENG RIYONO, SH., M.Hum.)

T.t.d.

(HASOLOAN SIANTURI, SH., MH.)

Panitera Pengganti;

T.t.d.

(IWAYAN DERESTA, SH.)

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	Rp.	50.000,-
- Biaya panggilan	Rp.	525.000,-
- Meterai	Rp.	6.000,-
- Redaksi	Rp.	<u>5.000,-</u>

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

Jumlah **Rp. 616.000,-**

(enam ratus enam belas ribu rupiah)

CATATAN I :

Dicatat disini bahwa pada hari : **Kamis, tanggal : 04 Juli 2013**

putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 17 Juni 2013, Nomor : 438/

Pdt.G/2012/PN.Dps. telah diberitahukan kepada Penggugat melalui

kuasanya bernama : Chintia Lowis, SH. ;

Panitera Pengganti,

T.i.d.

I WAYAN DERESTA, S.H.

CATATAN II :

.....
Dicatat disini bahwa pada hari: **Senin tanggal: 15 Juli 2013** Penggugat

melalui kuasanya yang bernama : **MARIA ROHANA**

SITUMORANG,S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juli

2013 telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri

Denpasar Nomor : 824/Pdt.G/2012/PN.Dps. tanggal 17 Juni 2013.-

Panitera Pengganti,



T.t.d.

I WAYAN DERESTA, S.H.

CATATAN :

Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : **824/Pdt.G/2012/PN.Dps.** tanggal 17 Juni 2013 diberikan kepada dan atas permintaan Penggugat melalui kuasanya bernama : **Maria Rohana Sitomorang,SH.** pada tanggal : Juli 2013 dengan perincian biaya sebagai berikut ; -----

- Upah tulisRp. 20.100.-



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

- Materai Rp. 6.000,-
- Legalisasi tanda tangan..... Rp. 10.000,-
-
- JumlahRp. 26.100,-
- =====

Mahkamah Agung Republik Indonesia

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)