



PUTUSAN

Nomor 175 / PDT / 2023 / PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG AHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang bersidang secara elektronik dilaksanakan pada sistem informasi Pengadilan yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **SHARLY WIDJAYA**, bertempat tinggal di Jln. Gunung Lempuyang VII A/8, Desa Tegal Harum, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **P e m b a n d i n g I s e m u l a** Penggugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi;
2. **IVAN KRISTANTO, S.T**, bertempat tinggal di Jln. Gunung Lempuyang VII A/8, Desa Tegal Harum, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula** Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;
3. **NYOMAN DONNY SAPUTRA**, bertempat tinggal di Jln. Gunung Lempuyang VII A/8, Desa Tegal Harum, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III semula** Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi;
Pembanding I semula Penggugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi, Pembanding II semula Penggugat II Konvensi / Tergugat II Rekonvensi dan Pembanding III semula Penggugat III Konvensi / Tergugat III Rekonvensi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Anak Agung Gede Sekar, S.H.,M.H.,C.I.L., dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor pada kantor Drs. Anak Agung Gede Sekar, S.H., M.H., C.I.L. &

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS

Disclaimer

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



Partnes, yang beralamat di Jln. Trijata II Gang I No. 5, Denpasar, Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura dengan nomor 157/SK/2023/PN Srp tanggal 14 Juli 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. **ADITYA LUKITO**, beralamat di Jln. Darmo Permai Timur 2/27, RT/RW 002/005, Kelurahan Putat Gede, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dino Wijaya Erwan P., S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat DW&Partners, yang beralamat di E.M. Building Lt.3 Jl R.A. Kartini No. 146, Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura dengan 170 / SK / 2023 / PN Srp tanggal 27 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
2. **PANDE NYOMAN ANOM ANGRAENI, S.H,M.Kn**, beralamat di Jl. Ngurah Rai No. 61 Klungkung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gede Masa, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Gede Masa, S.H., M.H. yang beralamat di Jl. Patih Jelantik, Gianyar, Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura dengan Nomor 45/SK/2023/PN Srp tanggal 28

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS

Disclaimer

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



Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula sebagai Tergugat II Konvensi;

3. KANTOR PERTANAHAN ATR/BPN KABUPATEN KLUNGKUNG, berkedudukan di Jl. Gajah Mada No. 76, Kelurahan Semarapura Klod Kangin, Kecamatan Klungkung, Kabupaten Klungkung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dimas Setiaji Widodo, S.H., dan kawan-kawan, yang berkantor di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung yang beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 76, Semarapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.02/3619-51.05/VII/2023 tanggal 25 Juli 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura dengan Register Nomor 173/SK/2023/PN Srp tanggal 28 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat Konvensi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 175/PDT/2023/PT DPS, tanggal 08 Agustus 2023 tentang penunjukkan majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di Tingkat Banding;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 175/PDT/2023/PT DPS, tanggal 08 Agustus 2023 Tentang tentang hari sidang;
- Telah membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarapura Nomor 96/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 4 Juli 2023 beserta surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarapura Nomor 96/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 4 Juli 2023 yang amarnya

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp8.904.000,00 (delapan juta sembilan ratus empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 96/Pdt.G/2022/PN Srp diucapkan pada tanggal 4 Juli 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi dan Kuasa Terbanding II semula Tergugat II Konvensi, tanpa dihadiri oleh Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Konvensi ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Permohonan Banding Nomor 96 /Pdt.G / 2022 / PN Srp pada hari Jumat, tanggal 14 Juli 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut telah diberitahukan pula secara seksama secara elektronik kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II Konvensi, dan kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Konvensi ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi telah mengajukan Memori Banding tanggal 20

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



Juli 2023 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang secara elektronik. Kemudian terhadap Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama secara elektronik kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II Konvensi, dan kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Konvensi ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 28 Juli 2023 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang secara elektronik. Kemudian terhadap Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama secara elektronik kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II Konvensi, dan kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) secara elektronik kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi. Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II Konvensi, dan kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Konvensi tanggal 26 Juli 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula sebagai Para Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka Permohonan Banding tersebut secara formil dapat diterima .

Menimbang, bahwa alasan banding yang dikemukakan Para Pembanding melalui Memori Banding pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara ini. Satu dan lain hal karena Pengadilan Negeri Semarang telah salah menyimpulkan fakta sehingga menjadi keliru menentukan hukumnya dan akibatnya salah dalam memberikan putusan.

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



Bahwa telah ternyata fakta bahwa berdasarkan bukti-bukti P.8 s/d bukti P.14 dan bukti P.17, telah ternyata fakta-fakta seperti berikut :

1. Bahwa Pembanding I menjual tanah SHM No 229/Desa Lembongan a/n Penggugat I Konvensi seluas 4.040 M2 kepada Tergugat I Konvensi, transaksi jual beli mana dibayar dengan sejumlah uang dan kekurangannya sebesar Rp.720.000.000,00 dinyatakan dengan pengakuan hutang dari Tergugat I Konvensi. Dalam proses ini dibuatlah 3 (tiga) Akta, yaitu Akta PPJB No.14/2013 tanggal 16 September 2013, Akta Kuasa Menjual dan memindahtangankan haknya tanggal 16 September 2013, dan Akta Pengakuan Hutang tanggal 31 Oktober 2013.
2. Bahwa selanjutnya telah dilakukan penandatanganan akta jual beli tanah tersebut dan telah didaftarkan beralih keatas nama Terbanding I/Tergugat I Konvensi, akan tetapi kekurangan bayar harga tanah yang menjadi hutang mana belum dibayar lunas hingga sekarang. Sehingga Terbanding I/Tergugat I Konvensi nyata-nyata telah wanprestasi, sehingga mohon :
 1. Menerima permohonan banding Para PEMOHON BANDING / Para PENGGUGAT Konvensi/ Para TERGUGAT Rekonvensi;
 2. Mengadili sendiri dan membatalkan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Putusan Pengadilan negeri Semarang No.96/Pdt.G/2022/PN Srp, tanggal 04 Juli 2023 tersebut;
 3. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
 4. Menghukum Para TERGUGAT Konvensi/Para PENGGUGAT Rekonvensi /Para TERBANDING untuk membayar biaya perkara baik Tingkat Pertama dan di Tingkat Banding;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa . Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi :

1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Rekonvensi TerbandingI / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 04 Juli

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



2023 Nomor 96/Pdt.G/2022/PN Srp;

4. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara baik di tingkat pertama dan di tingkat banding;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*et aequo et bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan mengenai alasan banding dari Para Pembanding tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dengan seksama berkas perkara termasuk Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 96 / Pdt.G / 2022 / PN.Srp Tanggal 4 Juli 2023 serta Memori Banding dan Kontra memori Banding maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut.

Dalam Konvensi.

Menimbang, bahwa terhadap pendapat Yudex Facti tingkat pertama yang dinyatakan dalam pertimbangannya mengenai eksepsi, Majelis tingkat banding menyetujui dan sependapat dengan Yudex Facti tingkat pertama. Satu dan lain hal karena pendapat Majelis Hakim Tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya tentang eksepsi dimaksud dinilai sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih dan juga dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis tingkat banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding.

Bahwa namun demikian Majelis tingkat banding tidak sependapat dengan pendapat dan pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, berdasarkan pertimbangan hukum dan pendapat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum berikut ini.

Menimbang, bahwa adanya tuntutan perkembangan hukum perdata modern membuat tidak bisa dihindari lagi akan terjadinya pergeseran pandangan dan pendapat mengenai dapat tidaknya antara gugatan yang didasarkan Perbuatan melawan hukum digabungkan dengan wanprestasi.

Bahwa Pendapat awal yang dianut selama ini menyatakan bahwa antara keduanya tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan dengan argumentasi karena keduanya masing-masing didasarkan pada ketentuan yang berbeda.

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



Gugatan wanprestasi dasarnya cidera janji dalam perjanjian kedua pihak, sedangkan perbutan melawan hukum didasarkan pada suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum. Sehingga menggabungkan keduanya dalam satu gugatan dipandang melanggar tertib hukum acara, karena masing-masing harus diselesaikan sendiri-sendiri, sehingga penggabungan mana menjadi membingungkan dan berakibat membuat gugatan menjadi tidak jelas (obscuur libel). Banyak referensi putusan Mahkamah Agung RI mengenai hal ini seperti yang dirujuk Peradilan tingkat pertama incasu.

Bahwa pendapat awal tersebut sekarang mulai diperlunak dengan membolehkan menggabungkan keduanya dalam satu gugatan, sehingga dalam praktek banyak pula dijumpai putusan Mahkamah Agung RI yang membenarkan adanya penggabungan keduanya. Seperti putusan Mahkamah Agung RI No.2866 K/pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987, dan No. 866 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007.

Menimbang, bahwa Surat Edaran MA RI Nomor 1 Tahun 2022 Tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2022 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan, untuk bidang Perdata Umum dijadikan materi Pembinaan oleh Ketua Kamar Perdata pada Pembinaan Pimpinan Mahkamah Agung di Makassar pada hari Kamis tanggal 6 Juli 2023 dan materi pembinaan yang sama ditekankan lagi pada Pembinaan Pimpinan MA RI di Banjarmasin Senin tanggal 28 Agustus 2023, antara lain mengenai hal gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dimaksud.

Bahwa power point materi pembinaan Ketua Kamar Perdata pada huruf a tentang Uraian Posita dan Petitum, diminta untuk dipedomani : bahwa Posita gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara Penggugat dan tergugat tetapi petitum gugatan meminta tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tidak menyebabkan gugatan kabur. Sedang Pada huruf b mengenai dikabulnya point a terhadap petitum ganti rugi supaya dipedomani bahwa apabila gugatan dalam point a dikabulkan dan gugatan memuat petitum pembayaran ganti rugi immateriil dan/atau tuntutan atas keuntungan yang diharapkan, majelis hakim harus menolak petitum tersebut. Jadi mana kala dasar gugatannya dengan uraian posita didasarkan pada perjanjian kemudian petitumnya meminta agar Tergugat dinyatakan telah

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tuntutan itu dikabulkan, maka yang mesti dihindari yaitu mengabulkan tuntutan ganti rugi immateriil dan/atau tuntutan atas keuntungan yang diharapkan. Artinya kedua tuntutan dimaksud tidak bisa dipenuhi keduanya, akan tetapi hanya salah satu diantaranya.

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut maka pendapat dan pertimbangan Yudex Facti tingkat pertama yang menyatakan adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum jika sekiranya tuntutan jumlah Rp. 720 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) adalah pengembalian unit resort milik Pengugat I Konvensi kepada Tergugat I Konvensi yang tidak lain unit resort mana adalah bentuk kepemilikan dan/atau keikutsertaan modal Penggugat I Konvensi pada bisnis yang dilakukan dan dikelola Tergugat I Konvensi diatas tanah sengketa, sehingga merupakan bentuk perbuatan melawan hukum adalah pendapat dan konstruksi yang tidak tepat dan keliru. Terlebih-lebih menilai gugatan Para Penggugat kabur dan karenanya gugatan mengenai pokok perkaranya dinyatakan tidak dapat diterima adalah pendapat dan pertimbangan yang nyata-nyata keliru, sehingga putusannya haruslah dibatalkan.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai akte-akte outentik yang dibuat didepan atau oleh Tergugat II Konvensi (vide bukti P.8, P.9 dan P.10, bukti T.I-1) yang didapati tidak ditemukan minuta aktanya dalam buku daftar Akte Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH,M.Kn, maka Majelis tingkat banding dengan mendasarkan pada rekomendasi hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Klungkung yang ditujukan kepada Ketua Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Bali (vide bukti P.17, T.I-3), Majelis tingkat banding sependapat bahwa Tergugat II Konvensi telah memproses/membuat akte-akte tersebut. Sehingga ketiadaan minuta dari akte-akte dimaksud sepenuhnya kesalahan Notaris yang tidak pada tempatnya jika diberikan dampak hukum yang merugikan pihak-pihak dalam peradilan dalam akte-akte tersebut. Oleh karena itu majelis tingkat banding akan mempertimbangkan dan menyimpulkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi dan dikehendaki kedua pihak, utamanya Penggugat I Konvensi dan Tergugat I Konvensi.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 akte perkawinan nomor 5 tahun 1978 tentang perkawinan antara Penggugat I Konvensi dengan Andy

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



Haryono, bukti P.2 tentang anak-anak dari Perkawinan Penggugat I Konvensi dengan Andy Haryono, bukti P.3 akte kematian Andy Haryono tertanggal 10 Desember 2019 dan bukti P.4 tentang pernyataan ahli waris, maka dalam kaitannya dengan gugatan yang berhubungan dengan tanah SHM No 229/Desa Lembongan, para Penggugat Konvensi berkepentingan dan karenanya berkapasitas untuk bertindak sebagai Para Penggugat.

Menimbang, bahwa bukti P.8=T.I-11 adalah akta perikatan untuk jual beli tanah SHM No 229/Desa Lembongan tertanggal 16 September 2013 antara Penggugat Konvensi I dengan Tergugat Konvensi I, bukti P.9 adalah akte No.15/2013 tentang kuasa untuk menjual tanah SHM No 229/Desa Lembongan tertanggal 16 September 2013 dari Penggugat I Konvensi kepada Tergugat I Konvensi, bukti P.10 = bukti T.I-1 Akta Pengakuan hutang nomor 16/2013 tertanggal 31 Oktober 2013 bahwa Tergugat I Konvensi berhutang kepada Penggugat I Konvensi, bukti P.11= T.II-1 akta jual beli No.59/2014 akan tanah SHM No 229/Desa Lembongan dari Penggugat I Konvensi kepada Tergugat I Konvensi, bukti P.12 tentang surat pemesanan dan kemitraan 1 unit bungalow tertanggal 22 Maret 2016 diatas tanah SHM No 229/Desa Lembongan, bukti P.14 surat dari Tergugat I Konvensi tertanggal 21 Oktober 2021, bukti T.I-2 surat pernyataan Penggugat I Konvensi tanggal 4 September 2021 tentang pengembalian Bungalow, bukti T.II-19 tentang kronologi peristiwa hukum yang dibuat Tergugat II Konvensi tanggal 19 Desember 2022.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas maka dapat disimpulkan fakta-fakta seperti berikut :

Bahwa Penggugat I Konvensi menjual tanah SHM No 229/Desa Lembongan a/n Penggugat I Konvensi seluas 4.040 M2 kepada Tergugat I Konvensi, tansaksi jual beli mana dibayar dengan sejumlah uang dan kekurangannya dengan pengakuan hutang dari Tergugat I Konvensi. Dalam tahap ini terdapat 3 (tiga) Akta, yaitu PPJB, Akta Kuasa dan Akta Pengakuan Hutang yang ketiganya diajukan menjadi surat bukti.

Bahwa kemudian mereka tidak menindak lanjuti ketiga akta pada angka 1 tersebut, tetapi langsung melakukan jual beli dengan Akta Jual Beli PPAT dan dilanjutkan proses balik nama tanah SHM No 229/Desa Lembongan ke a/n Tergugat I Konvensi, dengan membuat kesepakatan perjanjian sendiri

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



dengan menganulir akta pengakuan hutang diganti dengan kesepakatan dimana Penggugat I Konvensi diberikan hak dan kemitraan atas 1 unit Bungalow yang dijalankan oleh Tergugat I Konvensi yang dibangun diatas tanah SHM No 229/Desa Lembongan yang dijual Penggugat I Konvensi kepada Tergugat I Konvensi untuk dibangun dan usaha semacam condotel.

Bahwa kemudian Penggugat I Konvensi meminta agar unit Bungalow miliknya diserahkan kembali kepada Tergugat I Konvensi dengan dikompensasi dengan uang sejumlah Rp.480.000.000,00 dan hal mana disetujui Tergugat I Konvensi dan atas kompensasi ini telah dibayar dengan angsuran sebanyak 9 (sembilan) kali yang jumlahnya sebesar Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah). Sehingga kompensasi Pengembalian unit belum lunas dibayar dan masih tersisa kekurangan sebesar Rp.315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah) yang harus dinilai sebagai hutang Tergugat I Konvensi kepada Para Penggugat Konvensi.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka Tergugat I Konvensi telah nyata-nyata wanprestasi karena hingga kini tidak membayar lunas hutangnya berupa kekurangan kompensasi unit bungalow sebesar Rp.315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah) yang mestinya sudah lunas jika tiap bulan dibayar secara mengangsur.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat menuntut bunga maupun denda dan mengenai hal itu tidak diperjanjikan, maka Pengadilan hanya dapat mengabulkan bunga menurut undang-undang terhitung sejak perkara ini terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang sampai dipenuhinya isi putusan.

Menimbang, bahwa atas dasar uraian pertimbangan tersebut diatas maka sebagian dari memori banding dari Pembanding yakni masih ada sisa pelunasan hutang yang belum dibayar oleh Terbanding I/Tergugat Konvensi dapat diterima dan dibenarkan majelis tingkat banding.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal mengenai tuntutan yang dikabulkan, maka gugatan Para Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian.

Menimbang, bahwa Dalam Rekonvensi, Penggugat I Rekonvensi menuntut agar pengeluaran untuk memiliki akses jalan sebesar Rp.470.000.000,00, kerugian pembatalan 2(dua) unit resort 2x Rp.898.000.000

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



,00 yang hingga kini belum terjual beserta bunganya maupun kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,00 dibayar oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi.

Menimbang, bahwa jika ditilik dari harga per unit resort adalah Rp.898.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah),namun permintaan uang kompensasi pengembalian 1 (satu) unit resort dari Tergugat I Rekonvensi kepada Penggugat I Rekonvensi hanya sebesar Rp.480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah), maka tidak dapat dinilai lain selain harus dikonstruksi bahwa sudah tidak terdapat permasalahan yang perlu diperhitungkan lagi termasuk pengeluaran untuk mendapat akses jalan masuk yang diminta Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Sehingga oleh karena itu tuntutan mengenai pengeluaran untuk akses jalan maupun harga 2 (dua) unit resort yang belum terjual tidak dapat dikabulkan, dengan demikian gugatan rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi ditolak.

Bahwa oleh karena itu alasan-alasan yang termuat dalam kontra memori banding tidak dapat dibenarkan, kecuali mengenai bahwa Terbanding I/Penggugat Rekonvensi telah membayar secara mengangsur yang jumlahnya sebesar Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) yang kemudian diperhitungkan dalam pembayaran sisa hutangnya yang mesti dilunasi.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dikabulkan sebagian dan sebaliknya gugatan rekonvensi ditolak, maka para Tergugat Konvensi utamanya Penggugat I Rekonvensi adalah pihak yang dikalahkan sehingga putusan dalam konvensi dan rekonvensi mengenai biaya perkara baik pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding harus ditanggung oleh Tergugat Konvensi/Penggugat I Rekonvensi.

Menimbang bahwa kepada Turut Tergugat Konvensi karena tidak berkepentingan langsung dengan perkara ini, maka kepadanya hendaknya tunduk dan mentaati putusan ini

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka pertimbangan dan putusan Yudex Facti telah keliru baik dalam menentukan kesimpulan fakta-fakta hukumnya maupun penentuan hukumnya,oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 96/Pdt.G/2022/PN

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



Srp tanggal 04 Juli 2023 harus dibatalkan dan majelis tingkat banding akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana dinyatakan dalam amar putusan tingkat banding.

Memperhatikan R.Bg Stb Nomor 1947/227, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Secara Elektronik di Pengadilan, Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 27/KMA/XII/2019 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Tingkat Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali Secara Elektronik dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 96/Pdt.G/2022/PN.Srp, tanggal 4 Juli 2023 yang dimohonkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi untuk sebagian
- Menyatakan Tergugat I Konvensi telah wanprestasi tidak membayar lunas kekurangan hutangnya kepada para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah).
- Menghukum Tergugat I Konvensi membayar lunas kekurangan hutangnya kepada para Penggugat Konvensi secara tunai sebesar Rp.315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah beserta bunganya sebesar 6 % pertahun terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang.
- Menolak gugatan para Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya.

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi untuk seluruhnya.
- Memerintahkan Turut Tergugat Konvensi untuk tunduk dan mentaati putusan ini.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Rabu, tanggal 30 Agustus 2023 yang terdiri dari I DEWA MADE ALIT DARMA, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis MATHEUS SAMIAJI S.H., M.H. dan EDWARD HARRIS SINAGA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 5 September 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri A. A. Istri Agung Mirah, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Denpasar, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang pada hari itu juga;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

MATHEUS SAMIAJI, S.H.M.H.

I DEWA MADE ALIT DARMA, S.H.,

ttd

EDWARD HARRIS SINAGA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

A.A. ISTRI AGUNG MIRAH, S.H.

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS



Perincian biaya perkara:

1. Materai = Rp10.000,00
2. Redaksi = Rp10.000,00
3. Pemberkasan = Rp130.000,00

J u m l a h = Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 15 dari 15 Putusan Nomor 175/PDT/2023/PT.DPS

Disclaimer

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