



P U T U S A N

Nomor 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Caroline Cheng Chiew Suan Nee Lim, Perempuan Lahir di Singapore, 11-05-1950, Kewarganegaraan Singapore, Pekerjaan Lainnya, bertempat tinggal di Banjar Dinas Dauh Uma, Desa Batuan Kaler, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I Ketut Seringga,SH.**, Advokat yang berkantor di Desa Musi, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 April 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan register nomor : 269/SK TK I/2019/PN Sgr, tanggal 25 April 2019;

Melawan

Immanuel Harjo Pradoto, Laki-laki, Lahir di Mojokerto, 30-04-1971, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Raya Sesetan, Gg Camar No. 20X Denpasar. Banjar

halaman 1 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr



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

Dinas Kaja, Desa Sasetan, Kecamatan
Denpasar Selatan, Kabupaten Denpasar.

selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Kadek Susi Widiastuti,

Perempuan, Lahir di Denpasar, 05-07-1972,
Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan
Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl.
Drupadi I / 14 Denpasar, Banjar Dinas Sungiang
Sari, Kelurahan/ Desa Sumerta Kelod,
Kecamatan Denpasar Timur, Kabupaten
Denpasar, selanjutnya disebut sebagai

Tergugat II;

Komang Nunuk Sulasih,SH.,M.Kn, Perempuan, Lahir di Baktiseraga, 21-04-1977,

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan
Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl.
Pantai Indah III / 38, Desa Baktiseraga,
Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng,
selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat surat dalam berkas perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi atas perkara ini;

----- **TENTANG DUDUK PERKARA :** -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Mei 2019
yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada

halaman 2 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Mei 2019 dalam Register Nomor : 239/Pdt.G/2019/PN Sgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 18 Nopember 2013 antara PENGUGAT, melalui Kepercayaan yaitu TERGUGAT I ,telah mengadakan Perjanjian Jual Beli dengan TERGUGAT II, dimana Penggugat membeli tanah seluas: 37.900 M2, (Tiga Pulu Tujuh Ribu Sembilan Ratus Meter Persegi) di Desa Gesing, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng. berupa tanah Hak Milik tertera atas nama TERGUGAT II yang terdiri dari 3 (Tiga) Sertifikat yang ketiganya atas nama : TERGUGAT II;
2. Bahwa Ketiga Sertifikat yang di maksud adalah sebagai berikut :
 - i. Sertifikat Hak Milik No. 00475, Surat Ukur Tanggal, 05-12-2008 No. 00051/Gesing/2008. Luas : 27850 M2, Tertera atas nama : Kadek susi Widiastuti.
 - ii. Sertifikat Hak Milik No. 532, Surat Ukur Tanggal, 20-08-2009 No. 00025/Gesing/2009. Luas : 8300 M2, Tertera Atas nama : Kadek Susi Widiastuti.
 - iii. Sertifikat Hak Milik No. 612, Surat Ukur Tanggal, 21-10-2010 No. 00054/Gesing/2010. Luas : 1750 M2, Tertera Atas nama : Kadek Susi Widiastuti.Yang selnjutnya ketiga sertifikat di maksud adalah sah Milik Penggugat (Caroline Cheng Chiew Suan Nee Lim);
3. Bahwa perjanjian jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II dibuat AKTA Jual Beli dihadapan Notaris yang mempunyai kewenangan didaerah kerja di Kabupaten Buleleng, yaitu : KOMANG NUNUK SULASIH,SH,M.kn dengan akta jual beli sampai saat gugatan ini di ajukan belum di tanda tangani oleh Pihak TERGUGAT I,
4. Bahwa tanah yang dibeli oleh PENGUGAT melalui orang kepercayaan yang bernama : IMMANUEL HARJO PRADOTO, (TERGUGAT I) dari Sdri. Kadek Susi Widiastuti, (TERGUGAT II) yang seluas 37.900 M2 (Tiga Pulu Tujuh Ribu Sembilan Ratus Meter Persegi) adalah secara keseluruhan uang

halaman 3 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

- yang di pakai membayar pelunasan Tanah yang di maksud adalah uang pribadi dari PENGUGAT;
5. Bahwa TERGUGAT I semenjak terjadi kesepakatan Jual beli pada tanggal 18 Nopember 2013 dengan TERGUGAT II, tidak ada atau tidak pernah mau menanda tangani surat akte jual beli yang di maksud, sehingga PENGUGAT merasa di rugikan karena dari awal jual beli sampai sekarang tidak pernah ada kabar mengenai keberlangsungan Transaksi Jual Beli, yang di lakukan di Notaris : KOMANG NUNUK SULASIH,SH,M.kn;
 6. Bahwa Karena PENGUGAT merasa di rugikan oleh Pihak TERGUGAT I , maka melalui kesempatan ini Mohon Kepada Ketua Majelis Hakim Yang menyidangkan Perkara ini untuk segera mengambil langkah dalam menyelamatkan Aset berupa Tanah Hak Miliknya yang sudah di beli dengan mengganti Posisi TERGUGAT I kepada orang kepercayaan PENGUGAT yang Baru;
 7. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
 8. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila TERGUGAT I dihukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya;
 9. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hokum dan menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT karena PENGUGAT tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa sejak tahun 2013 maka sudah sepantasnya kalau TERGUGAT I dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada PENGUGAT;

halaman 4 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

10. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I diatas adalah sebesar Rp.1.326.000.000 (Satu Meliard Tiga Ratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah);
11. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan PENGUGAT telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali mengirimkan surat peringatan kepada TERGUGAT I (Somasi) yang mengingatkan dan meminta agar TERGUGAT I segera menyelesaikan Transaksi tanah seluas 37.900M2 (Tiga Pulu Tujuh Ribu Sembilan Ratus Meter Persegi) dikarenakan seluruh tanah yang sudah di beli oleh PENGUGAT Namun kenyataannya TERGUGAT I tidak juga menunjukkan itikad baik;
12. Bahwa dengan tidak adanya upaya dan itikad baik TERGUGAT I kepada PENGUGAT secara nyata-nyata telah menunjukkan bahwa TERGUGAT I telah membuat PENGUGAT mengalami kerugian karena membayar harga tanah seluruhnya : sebesar Rp.1.326.000.000 (Satu Meliard Tiga Ratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah, untuk tanah seluas : 37.900M2 (Tiga Pulu Tujuh Ribu Sembilan Ratus Meter Persegi) tetapi ternyata seluruh tanah yang dibeli PENGUGAT, tidak pernah di sampaikan sertifikatnya kepada PENGUGAT oleh TERGUGAT I, dan bahkan semua biaya di Notaris dan Administrasi Surat-surat Perjanjian jual beli tidak pernah di bayar sampai sekarang;
13. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT I baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaanya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun

halaman 5 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah PENGUGAT uraikan diatas, bersama ini PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatukan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I terbukti

telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);

3. Menyatakan Hukum Bahwa uang yang di Transfer PENGUGAT kepada TERGUGAT I adalah sah dan berharga merupakan uang yang di pakai

membayar tanah Hak Milik TERGUGAT II;

4. Menyatakan Hukum Bahwa PENGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik sehingga berhak untuk mengganti nama Pembeli Tanah Hak Milik Yang di maksud menjadi atas nama Menantunya yang Warga Negara

Indonesia, mengingat PENGUGAT adalah warga Negara Asing;

5. Menyatakan Hukum Bahwa TERGUGAT I tidak ada Hak lagi untuk mengurus Administrasi Transaksi Jual Beli Tanah Hak Milik TERGUGAT II, di Notaris : KOMANG NUNUK SULASIH,SH,M.Kn;

6. Menghukum Turut Tergugat ,untuk tunduk dan taat atas putusan ini;

7. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari

keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;

8. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (Uit Voebaar Bij Voerraad);

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

SUBSIDAIR :

halaman 6 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Penggugat datang menghadap kuasanya dipersidangan yang bernama I Ketut Seringga,SH. sedangkan pihak Tergugat I tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya / wakilnya yang sah, meskipun telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali untuk menghadap dipersidangan sesuai dengan surat panggilan sidang (Risalah Panggilan/ Relaas Panggilan) ke- I (pertama) tertanggal 17 Mei 2019, Risalah Panggilan Sidang ke- II (kedua) tertanggal 12 Juni 2019, dan Risalah Panggilan Sidang ke- III (ketiga) tertanggal 19 Juni 2019 melalui pengumuman sebagaimana yang dibacakan didepan persidangan, dan pihak Tergugat II juga tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya / wakilnya yang sah, meskipun telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali untuk menghadap dipersidangan sesuai dengan surat panggilan sidang (Risalah Panggilan/ Relaas Panggilan) ke- I (pertama) tertanggal 17 Mei 2019, Risalah Panggilan Sidang ke- II (kedua) tertanggal 12 Juni 2019, dan Risalah Panggilan Sidang ke- III (ketiga) tertanggal 25 Juni 2019 sebagaimana yang dibacakan didepan persidangan sehingga pihak Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah ;

Menimbang, bahwa pemanggilan Tergugat I dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ke-7 Rv dikarenakan tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya setelah jurusita melakukan pemanggilan dan ternyata Para Tergugat sudah tidak berkediaman di alamat yang tertera dalam surat gugatan dan tidak diketahui tempat tinggal atau tempat kediamannya yang sekarang, sehingga dilakukan pengumuman melalui surat kabar;

halaman 7 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Turut Tergugat juga tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya / wakilnya yang sah, meskipun telah dipanggil sebanyak 2 (dua) kali untuk menghadap dipersidangan sesuai dengan surat panggilan sidang (Risalah Panggilan/ Relaas Panggilan) ke- I (pertama) tertanggal 17 Mei 2019, Risalah Panggilan Sidang ke- II (kedua) tertanggal 12 Juni 2019, dan Risalah Panggilan Sidang ke- III (ketiga) tertanggal 26 Juni 2019 sebagaimana yang dibacakan didepan persidangan, sehingga pihak Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 1 Juli 2019 tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak juga hadir dan tidak terbukti bahwa tidak hadirnya/ datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah dan karena pemanggilan terhadap Tergugat telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut dan telah dilakukan secara sah dan patut, maka oleh Majelis Hakim seharusnya diupayakan penyelesaian perkara perdata ini melalui proses Mediasi terlebih dahulu yang didasarkan pada PERMA (Peraturan Mahkamah Agung) No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi dan ketentuan Pasal 154 Rbg, namun oleh karena salah satu pihak yang dalam hal ini Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan ataupun tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai Kuasanya, maka Mediasi terhadap perkara ini tidak dapat dilaksanakan, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perbaikan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan 4 (empat) bukti tertulis

halaman 8 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

(written evidences) berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan asli Formulir Transfer tertanggal 20 Pebruari 2012 , telah bermaterai cukup di beri tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 532, Desa Gesing, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, telah bermaterai cukup di beri tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 612, Desa Gesing, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, telah bermaterai cukup di beri tanda bukti P-3 ;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00475, Desa Gesing, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, telah bermaterai cukup di beri tanda bukti P-2 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang saksi masing-masing telah memberikan keterangan dipersidangan di bawah sumpah yaitu Tjokorda Gde Putra Pemayun dan Ni Made Artini, yang pada pokoknya masing-masing memberikan keterangan sebagai berikut ;

Saksi 1. TJOKORDA GDE PUTRA PEMAYUN;

- ☐ Bahwa saksi menyatakan kenal dengan para Tergugat dan Turut Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga;
- ☐ Bahwa saksi dihadirkan di persidangan ini mengenai sengketa tanah antara Penggugat dan para Tergugat;
- ☐ Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat pernah mentransfer uang kepada Tergugat 1;
- ☐ Bahwa saksi menerangkan Tergugat 2 sudah menerima uang yang telah ditransfer Penggugat;

halaman 9 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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 saksi mengetahui Penggugat mentransfer uang dari Tergugat 1 sendiri;
- ☐ Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan dari Tergugat 1 dan saksi pernah bertemu dengan Tergugat 1 di Gianyar;
- ☐ Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah sengketa tersebut;
- ☐ Bahwa Penggugat merupakan Warga negara asing yaitu Singapura dan saat ini tinggal di Gianyar;
- ☐ Bahwa saksi dan Penggugat telah bekerja sama sampai saat ini;
- ☐ Bahwa saksi tidak mengetahui pasti kapan pembelian tanah tersebut;
- ☐ Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Gesing dan tanah tersebut bersertifikat atas nama Kadek Susi Widiastuti;
- ☐ Bahwa setahu saksi, Penggugat telah mentransfer uang kurang lebih Rp. 1.204.000.000,-(satu miliar dua ratus empat juta rupiah) untuk membeli tanah yang ada di desa Gesing;
- ☐ Bahwa setahu saksi tanah tersebut terdapat 3 (tiga) sertifikat dan luas tanah tersebut kurang lebih 3 (tiga) hektar lebih;
- ☐ Bahwa setahu saksi, Tergugat tidak ada menandatangani akta di Notaris Komang Nunuk Sulasih;
- ☐ Bahwa selama ini transaksi itu tidak ada penandatanganan dari pihak Pembeli;
- ☐ Bahwa terjadi pembelian tanah di Desa Gesing yang dilakukan oleh Tergugat 1 namun dananya berasal dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkan;

Saksi 2. NI MADE ARTINI;

- ☐ Bahwa saksi menyatakan kenal dengan para Tergugat dan Turut Tergugat dan

halaman 10 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

tidak memiliki hubungan keluarga;

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan ini mengenai sengketa tanah antara Penggugat dan para Tergugat;
 - Bahwa setahu saksi, Tergugat 1 merupakan orang kepercayaan Penggugat untuk membeli tanah di Desa Gesing;
 - Bahwa setahu saksi tanah tersebut luasnya 30.097 m^2 (tiga puluh ribu Sembilan puluh tujuh meter persegi);
 - Bahwa setahu saksi tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat 2;
 - Bahwa setahu saksi, Penggugat mentransfer uang sebesar Rp. 1.204.000.000,-(satu miliar dua ratus empat juta rupiah);
 - Bahwa setahu saksi transaksi tersebut belum terjadi karena Tergugat 1 tidak ada;
 - Bahwa Tergugat 2 sudah menerima uang yang ditransfer oleh Penggugat;
 - Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat 2 yaitu Kadek Susi Widiastuti;
 - Bahwa transaksi tersebut terjadi pada tanggal 20 Pebruari 2017;
 - Bahwa yang menandatangani transaksi tersebut adalah menantu Penggugat yang bernama Asti Nawang Widi;
 - Bahwa transaksi akta jual beli tersebut terjadi di kantor notaris Nunuk Sulasih;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat membenarkan;

Menimbang, bahwa akhirnya pihak Penggugat mohon Putusan Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan tidak termuat dalam putusan ini namun termuat di

halaman 11 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Berita Acara Persidangan harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, adapun maksud dan tujuan gugatan adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagai pihak yang dipercaya Penggugat untuk melakukan jual beli tanah sengketa yang menyebabkan kerugian karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana surat panggilan sidang yang dibacakan dipersidangan dan bahwa ketidakhadirannya tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum karenanya Tergugat harus dinyatakan tidak hadir, dan oleh karenanya sesuai dengan Pasal 149 ayat (1) Rbg, gugatan Penggugat dapat diperiksa dan diputus tanpa kehadiran pihak Tergugat atau dengan Acara Verstek;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perkara aquo, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan bahwa uang yang ditransfer Penggugat kepada Tergugat I adalah sah dan berharga dan merupakan uang yang di pakai membayar tanah Hak Milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tanggal 18 Nopember 2013 antara Penggugat, melalui kepercayaannya yaitu Tergugat I telah mengadakan Perjanjian Jual Beli dengan Tergugat II, dimana Penggugat membeli tanah seluas: 37.900 M2 di Desa Gesing, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, berupa tanah Hak Milik tertera atas nama Tergugat II yang

halaman 12 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

terdiri dari 3 (Tiga) Sertifikat yang ketiganya atas nama Tergugat II adalah sebagai berikut;

- i. Sertifikat Hak Milik No. 00475, Surat Ukur Tanggal, 05-12-2008 No. 00051/Gesing/2008. Luas : 27850 M2, Tertera atas nama : Kadek susi Widiastuti.
- ii. Sertifikat Hak Milik No. 532, Surat Ukur Tanggal, 20-08-2009 No. 00025/Gesing/2009. Luas : 8300 M2, Tertera Atas nama : Kadek Susi Widiastuti.
- iii. Sertifikat Hak Milik No. 612, Surat Ukur Tanggal, 21-10-2010 No. 00054/Gesing/2010. Luas : 1750 M2, Tertera Atas nama : Kadek Susi Widiastuti.

Dan Penggugat mendalilkan bahwa uang yang digunakan Tergugat I membeli objek tanah tersebut ialah seluruhnya uang pribadi dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I semenjak terjadi kesepakatan Jual beli pada tanggal 18 Nopember 2013 dengan Tergugat II, tidak ada atau tidak pernah mau menandatangani surat akte jual beli yang di maksud, sehingga Penggugat merasa di rugikan karena dari awal jual beli sampai sekarang tidak pernah ada kabar mengenai keberlangsungan Transaksi Jual Beli, yang dilakukan dihadapan Notaris Komang Nunuk Sulasih,SH,M.kn;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian karena membayar harga tanah seluruhnya sebesar Rp.1.326.000.000,- untuk tanah seluas 37.900 m2 tetapi seluruh tanah yang dibeli Penggugat, tidak pernah di sampaikan sertifikatnya kepada Penggugat oleh Tergugat I, dan bahkan semua biaya di Notaris dan Administrasi Surat-surat Perjanjian jual beli tidak pernah di bayar sampai sekarang;

Menimbang, berdasarkan dalil gugatan serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dikarenakan pemeriksaan dilakukan

halaman 13 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

tanpa hadirnya Tergugat, sehingga setelah mencermati pula bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya telah diperoleh fakta-fakta materiil sebagai berikut :

- Bahwa benar bahwa pada tanggal 18 Nopember 2013 Penggugat, memberikan uang kepada Tergugat I untuk mengadakan Perjanjian Jual Beli dengan Tergugat II, dimana Penggugat membeli tanah seluas: 37.900 M2 di Desa Gesing, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, yang terdiri dari 3 (tiga) sertifikat atas nama Kadek Susi Widiastuti (Tergugat II) berdasarkan bukti P-2, P-3 dan P-4 berupa fotocopy Sertipikat Hak Milik masing-masing tanah tersebut ;
- Bahwa benar transaksi jual beli tersebut belum terjadi penandatanganan dikarenakan Tergugat I tidak ada, dan tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat II;
- Bahwa benar Penggugat telah mentransfer uang sebesar 1.204.000.000,-(satu miliar dua ratus empat juta rupiah) yang sepenuhnya merupakan uang milik Penggugat kepada Tergugat I yang dipergunakan untuk membeli tanah dari Tergugat II, halmana didukung pula berdasarkan dari bukti P-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang telah terungkap diatas, dimana Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa benar Penggugat mentransfer uang kepada Tergugat I yang dipergunakan untuk membeli tanah-tanah objek sengketa tersebut diatas adalah sepenuhnya uang milik Penggugat, sedangkan tanah-tanah yang dibeli tersebut masih tercatat atasnama Tergugat II, maka menurut Majelis Hakim petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan bahwa uang yang ditransfer Penggugat kepada Tergugat I adalah sah dan merupakan uang yang digunakan untuk membayar tanah Hak Milik Tergugat II, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 Penggugat menuntut agar menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1 terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

halaman 14 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

Majelis Hakim sekaligus akan memberikan pertimbangan dihubungkan dengan teori mengenai perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa pada dasarnya dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategorisasi dari perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Dari ketiga model pengaturan KUH Perdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum, maka model tanggung jawab hukum dapat berupa tanggung jawab dengan unsur kesalahan, baik karena kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1361 KUH Perdata;
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, pendapat doktrina hukum perdata seperti Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer", Rosa Agustina dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum", M.A. Moegni Djojodirdjo dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum", dan L. C. Hofmann dalam bukunya "*Het Nederlandsch Verbintenissertzeht*", maka pada hakekatnya anasir atau unsur perbuatan melawan hukum mencakup:
 1. Harus adanya suatu perbuatan;
 2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 4. Ada kerugian;
 5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

halaman 15 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

Menimbang, bahwa sekarang Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan meneliti anasir perbuatan melawan hukum tersebut dikorelasikan dengan gugatan Para Penggugat sebagaimana termaktub di dalam surat gugatannya;

Ad. 1. Harus adanya suatu perbuatan

Menimbang bahwa menurut William C. Robinson dalam bukunya: "Elementary Law", pengertian "perbuatan" dalam "perbuatan melawan hukum" adalah Nonfeasance yaitu merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum, Misfeasance yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan dimana adanya hak untuk melakukannya, dan Malfeasance merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, Majelis Hakim tidak menemukan bukti yang cukup jika telah terjadi jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor 532/Desa Gesing, Sertifikat Hak Milik Nomor 612/Desa Gesing, Sertifikat Hak Milik Nomor 00475/Desa Gesing dari Tergugat 2 kepada Tergugat 1, namun berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa fotocopy tanda bukti transfer uang dari Caroline Cheng Chiew Suan Nee Lim kepada saudara Immanuel Hajo Pradoto sebesar Rp 1.204.000.000,-(satu miliar dua ratus empat juta rupiah) bahwa benar telah terjadi pengiriman uang dari Penggugat kepada Tergugat 1, maka untuk selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan jika perbuatan Tergugat 1 yang tidak menandatangani akta jual beli di depan notaris Komang Nunuk Sulasih, S.H.,M.Kn merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah dimana Tergugat 1 memiliki kewajiban untuk melakukan penandatanganan akta jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum tersebut apabila dihubungkan dengan perkara *a quo* sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat aspek ini telah terpenuhi;

halaman 16 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad. 2. Perbuatan itu harus melawan hukum

Menimbang bahwa dikaji dari aspek teoritik dan praktik peradilan pada hakekatnya sebelum tahun 1979 Hoge Raad Belanda dalam Arrestnya tanggal 18 Februari 1853, Arrest tanggal 6 Januari 1905 dan Arrest tanggal 10 Juni 1910 berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian sempit, dimana perbuatan melawan hukum dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang. Kemudian pada tahun 1979, Hoge Raad Belanda melalui Arrest tanggal 31 Januari 1919 menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian luas, yang meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Menimbang bahwa oleh karena itu, belum terjadi penandatanganan yang dikarenakan Tergugat I tidak ada dan tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat 2 dan berdasarkan fakta-fakta hukum dalam persidangan bahwa benar Penggugat telah mentransfer uang sebesar Rp. 1.204.000.000,-(satu miliar dua ratus empat juta rupiah) yang sepenuhnya merupakan uang milik Penggugat kepada Tergugat I yang dipergunakan untuk membeli tanah dari Tergugat II sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan di atas merupakan perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Ad. 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

halaman 17 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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 pada hakekatnya, ketentuan perbuatan melawan hukum dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI mensyaratkan adanya unsur kesalahan, sehingga konsepsi tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Dikaji dari perspektif teoritik dan praktik peradilan maka ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, unsur "kesalahan" (*schuld*) mencakup anasir adanya unsur kesengajaan (*dollus*), adanya unsur "kelalaian" (*negligence/culpa*), dan adanya alasan pembeda dan pemaaf (*rechtsvaardigingsround*);

Menimbang bahwa perbuatan Tergugat I yang telah Majelis Hakim uraikan di muka dapat dikategorisasikan sebagai anasir kesalahan berupa "kesengajaan" (*dollus*), selain melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, juga memenuhi unsur pokok "kelalaian" (*negligence/culpa*), seperti disyaratkan ilmu hukum yang berupa adanya perbuatan yang mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*), kemudian tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut, adanya kerugian bagi orang lain dan adanya hubungan dengan kerugian yang kausal antara perbuatan yang ditimbulkannya;

Ad. 4. Adanya Kerugian

Menimbang bahwa pada dasarnya, kerugian dalam konteks ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata menurut yurisprudensi selain kerugian materiil, juga dikenal dengan bentuk berupa kerugian Immateriil yang dapat dinilai dengan bentuk uang, oleh karena itu dengan adanya perbuatan Tergugat 1 sebagaimana terurai di atas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa tidak dapat menikmati obyek sengketa yang merupakan haknya, dimana menurut ketentuan Pasal 1365 KUH

halaman 18 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata yang dimaksudkan dengan kerugian (*schade*) adalah kerugian yang timbul karena adanya perbuatan melawan hukum;

Ad. 5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian

Menimbang bahwa pada esensinya, hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tercakup dalam teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causalition in fact*) merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi yaitu adanya perbuatan Tergugat I sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan di atas adalah dilakukan dengan perbuatan melawan hukum, khususnya terhadap aspek yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si Pembuat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, untuk itu petitum angka 2 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat II yang sampai saat ini masih menguasai obyek sengketa padahal sudah menerima pembayaran dari Penggugat, harus pula dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 4 (empat) yang menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga berhak untuk mengganti nama Pembeli Tanah Hak Milik Yang di maksud menjadi atas nama menantunya yang Warga Negara Indonesia, mengingat Penggugat adalah Warga Negara Asing;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan yang didapat dari keterangan saksi Tjokorda Gde Putra Pelayun dan saksi Ni Made Artini bahwa

halaman 19 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

memang benar Penggugat telah mentransfer uang guna membeli objek tanah sengketa kepada Tergugat I yang uangnya sudah diserahkan kepada Tergugat II, namun transaksi jual beli tersebut belum terjadi penandatanganan dihadapan Turut Tergugat dikarenakan Tergugat I tidak ada, dan sampai saat ini tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, "Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas peralihan Hak Milik atas tanah sengketa belum dapat dilakukan dikarenakan belum terdapat akta yang dibuat PPAT sebagai bukti otentik terjadinya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, karena dari keterangan saksi yang dihadirkan di persidangan keduanya

halaman 20 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

menerangkan bahwa belum terjadi penandatanganan akta jual beli di hadapan notaris (Turut Tergugat), terlebih lagi Penggugat adalah Warga Negara Asing yang tidak memiliki hak sebagai subjek hak milik atas tanah sengketa walaupun Penggugat mendalilkan bahwa penggantian nama sertifikat akan dilakukan atas nama menantu Penggugat yang merupakan Warga Negara Indonesia, sehingga menurut Majelis Hakim petitum angka 4 (empat) patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5 (lima) yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak ada hak lagi untuk mengurus Administrasi Transaksi Jual Beli Tanah Hak Milik Tergugat II, di Notaris Komang Nunuk Sulasih,SH,M.Kn;

Menimbang, bahwa dari fakta persidangan Jual Beli tersebut belum terjadi penandatanganan dihadapan Turut Tergugat dikarenakan Tergugat I tidak ada, padahal berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa fotocopy tanda bukti transfer uang dari Caroline Cheng Chiew Suan Nee Lim kepada saudara Immanuel Hajo Pradoto sebesar Rp 1.204.000.000,-(satu miliar dua ratus empat juta rupiah) bahwa benar telah terjadi pengiriman uang dari Penggugat kepada Tergugat I, dan dikarenakan perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Petitum angka 5 (lima) dalam gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 7 (tujuh) yang menyatakan menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp 100.000,- untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 34 K/Sip/1954 tanggal 25 September 1965 yang menyatakan tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa/dwangsom tidak dapat diterima karena

halaman 21 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

tidak dijelaskan dasar hukumnya, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum maka harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena tidak ada alasan hukum untuk melaksanakan putusan perkara ini dengan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*), maka petitum tersebut harus dinyatakan ditolak juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diatas, oleh karena terdapat petitum gugatan Penggugat yang ditolak, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara patut dan sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut namun tidak hadir dalam persidangan, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat adalah bukan karena alasan yang sah, maka berdasarkan pasal 149 ayat (1) RBG, Tergugat dinyatakan tidak hadir dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dengan verstek dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan verstek maka sesuai Pasal 192 RBG, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBG, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan lainnya;

-----**M E N G A D I L I**:-----

halaman 22 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

1. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan uang yang di transfer oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sah dan merupakan uang yang digunakan untuk membayar tanah Hak Milik Tergugat II;
5. Menyatakan Tergugat I tidak berhak melanjutkan transaksi jual beli atas tanah-tanah sebagai berikut :
 - Hak Milik No. 00475, Surat Ukur Tanggal, 05-12-2008 No. 00051/Gesing/2008.
Luas : 27850 M2, Tertera atas nama : Kadek susi Widiastuti.
 - Hak Milik No. 532, Surat Ukur Tanggal, 20-08-2009 No. 00025/Gesing/2009.
Luas : 8300 M2, Tertera Atas nama : Kadek Susi Widiastuti.
 - Hak Milik No. 612, Surat Ukur Tanggal, 21-10-2010 No. 00054/Gesing/2010.
Luas : 1750 M2, Tertera Atas nama : Kadek Susi Widiastuti.dengan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat;
6. Menghukum Tergugat II untuk melanjutkan proses jual-beli dihadapan Turut Tergugat dengan perwakilan yang ditunjuk oleh Penggugat
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.871.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

halaman 23 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2019, oleh kami, **I Wayan Sukanila, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H.** dan **A.A. Ayu Merta Dewi,S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 12 Agustus 2019 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan di dampingi oleh Hakim-Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh **Kadek Hendra Palgunadi, S.H.**, sebagai Panitera pada Pengadilan Negeri Singaraja dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

I Gede Karang Anggayasa, S.H.

I Wayan Sukanila, S.H.,M.H.

A.A. Ayu Merta Dewi,S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Kadek Hendra Palgunadi, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30,000,-
2. Biaya Proses : Rp 50,000.-
3. Biaya Panggilan : Rp 2.685,000 .-
4. Biaya sumpah : Rp. 50.000,-
5. PNPB : Rp. 40.000,-
6. Biaya Meterai : Rp 6,000.-
7. Biaya Redaksi : Rp 10,000.- +

halaman 24 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr

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 2.871.000.- (dua juta delapan ratus tujuh
puluh satu ribu rupiah)

halaman 25 dari 25 halaman Putusan No. 239/Pdt.G/2019/PN Sgr