



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 790 /Pdt. G/2018 /PN Dps

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana terurai dibawah ini dalam perkara antara:

NI KETUT KARYAWATI, Perempuan, lahir di Badung, pada tanggal 23 Februari 1972, Agama Hindu, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Lingkungan Kerta Pascima Tanjung Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Denpasar- Bali Pemegang KTP Nomor, 5103056302720008, yang dalam hal ini diwakili 1. I KOMANG DARMAYASA,S.H.,M.H, 2. I MADE ADI SERAYA,S.H., 3. I MADE WIRIAWAN,S.H. I KADEK RICKY ADIPUTRA,S.H. 5, IB GAGA ADITYA PRAYUDHA,S.H.,M.H. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor di “ DYS AND ASSOCIATES LAW OFFICE “ yang beralamat di Jalan Pasekan No. 100X Batubulan Kangin, Gianyar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2018, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Selasa tanggal 21 Agustus 2018 dengan Register Nomor : 1976/Daf/2018 selanjutnya disebut sebagai : PENGUGAT ;

Lawan

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

I KETUT NELI ASIH, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkantor di Jalan Nakula Nomor 8 Legian Kaja-Kuta, Badung, telpon (0361) 733948, Untuk selanjutnya

Halaman 1 dari 72 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN 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)



disebut sebagai: TERGUGAT II ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 790/Pdt. G/2018 /PN Dps tanggal tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 790/Pdt. G/2018/PN Dps tanggal tentang penetapan hari sidang pertama pemeriksaan perkara ini;

Setelah membacara surat-surat dalam berkas perkara tersebut;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I
Bali;

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

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

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

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

3. Bahwa dalam rangka menindaklanjuti kesepakatan dan melakukan
perjanjian Jual-beli terhadap kedua TANAH SENGKETA a quo,
PENGGUGAT kemudian telah mengirimkan uang sebesar Rp.
10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sebagai tanda jadi yang dikirimkan
kepada anak menantu TERGUGAT I yaitu bernama TOMMY pada
tanggal 17 Oktober 2012 untuk dapat datang ke bali bersama-sama
dengan TERGUGAT I dari tempat tinggalnya di Surabaya sebagaimana
permintaan TERGUGAT I untuk dapat melakukan negosiasi harga terkait
harga penjualan TANAH SENGKETA a quo, kemudian antara
PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah mendapatkan kesepakatan
harga yang telah dilakukan dihadapan TERGUGAT II dimana untuk
TANAH SENGKETA a quo disepakati dengan harga sebesar Rp.
7.500.000.000,- (Tujuh Milyar Lima ratus Juta Rupiah) dengan ketentuan
uang sejumlah tersebut tanpa potongan biaya pajak dan Notaris lagi
karena sesuai dengan permintaan dan keinginan dari TERGUGAT I
semuanya itu akan dibayar oleh PENGGUGAT yang totalnya berjumlah
Rp. 357.993.760,- (Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus
Sembilan Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Rupiah) dimana
terhadap semua permintaan dari TERGUGAT I tersebut PENGGUGAT
selalu berusaha untuk memenuhinya agar selanjutnya dapat dilakukan
tahapan-tahapan proses jual beli tersebut yang akan dilakukan di
hadapan TERGUGAT II;

Halaman 3 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN Dps



4. Bahwa menindak lanjuti kesepakatan jual beli tersebut maka TERGUGAT I menginginkan agar hari itu juga tanggal 19 Oktober 2012 dilakukan pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar 30% dari harga Rp. 7.500.000.000 kemudian selama kurun waktu 2 minggu harus lunas, mengikuti semua permintaan TERGUGAT I maka PENGUGAT selaku pembeli yang beriktikad baik, pembeli yang serius dan konsisten serta pembeli yang memang memiliki uang, maka PENGUGAT akhirnya memenuhi semua keinginan dari TERGUGAT I tersebut, kemudian sampai akhirnya proses jual-beli tahap awal dilaksanakan di hadapan TERGUGAT II selaku Notaris dan PENGUGAT pun telah menitipkan uang sebesar 30% dari kesepakatan harga Objek Sengketa yaitu Rp. 7.500.000.000 yang nominalnya berjumlah Rp. 2.250.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) disepakati sebagai uang muka pembayaran, dan dikarenakan sebelumnya PENGUGAT telah mengirimkan uang transportasi sebesar Rp.10.000.000 (Sepuluh juta rupiah) yang merupakan tanda jadi kepada TERGUGAT I melalui anak menantu TERGUGAT I yang bernama TOMMY dengan menggunakan transfer Bank BCA pada tanggal 17/10/12 ke rekening 4641305281 atas nama TOMMY, sehingga setelah dikurangi dengan biaya transportasi tersebut maka jumlah uang muka pembayaran yang PENGUGAT titipkan pada TERGUGAT II selaku Notaris adalah Sejumlah Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan menggunakan 2 buah Cek BCA Tunai yaitu :

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

Bahwa dengan penitipan Uang Muka pembayaran tersebut, yang jumlahnya mencapai 30% dari harga kesepakatan, maka terbukti PENGUGAT adalah Pembeli yang serius dan beriktikad baik sehingga sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29 Maret No.



1230 K/Sip/1980, disebutkan bahwa “Pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;

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

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

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

- Asli sertifikat SHM No.1471/Tuban, seluas 240M2 an Tjioe Tjoe Nio;
- Asli Sertifikat SHM No. 4748/Kuta, seluas 155M2 a.n Tjioe Tjoe Nio;
- Asli salinan Perjanjian 16 tanggal 9 Agustus 2001; Asli salinan Kuasa No.17 Tanggal 9 Agustus 2001;
- Asli salinan Pencabutan Kuasa No.15 tanggal 9 Agustus 2001;--
- Asli IMB No.102 Tahun 1994, tanggal 1 september 1994 atas nama YOSEP HANDOYO.



7. Bahwa dengan dikeluarkannya Kwitansi resmi oleh TERGUGAT II tertanggal 19 Oktober 2012 yaitu terkait penitipan uang sebanyak Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dan juga Tanda Terima Nomor 303/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 maka data-data formil tersebut merupakan bukti hukum yang sah (mengikat bagi yang menyepakatinya) yang dibuat/dikeluarkan oleh Notaris sebagai bentuk dasar sebuah pengikatan/kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sehingga wajib untuk sama-sama dilaksanakan oleh masing-masing pihak dimana bukti otentik tersebut dikeluarkan TERGUGAT II selaku Notaris sejalan dengan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan kata, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang" ; -
8. Bahwa dengan telah dilakukannya tindakan-tindakan nyata dari Para Pihak, yaitu Pihak PENGGUGAT maupun dari Pihak TERGUGAT I tersebut baik berupa penitipan uang pembayaran maupun penitipan dokumen-dokumen pada TERGUGAT II selaku Notaris, maka secara hukum PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terikat suatu bentuk Perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan Perjanjian adalah "suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". ;
9. Bahwa adapun bentuk Perjanjian yang mengikat Pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah berupa Perjanjian Jual Beli TANAH SENGKETA dimana Pihak PENGGUGAT berkedudukan selaku Pembeli sedangkan Pihak TERGUGAT I berkedudukan selaku Penjual sehingga dengan adanya perikatan tersebut maka berlakulah ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan " Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu";



10. Bahwa dengan adanya penitipan uang pembayaran maupun penitipan dokumen-dokumen pada TERGUGAT II selaku Notaris maka ketentuan pada Pasal 1234 KUH Perdata telah dilakukan, hal ini terbukti karena telah adanya pelaksanaan kehendak dari PENGUGAT dengan TERGUGAT I terkait mengenai Perjanjian Jual Beli TANAH SENGKETA maka berdasarkan hal tersebut Perjanjian a quo pun telah dapat dikatakan sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya sebuah perjanjian yang harus dipenuhi yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

11. Bahwa ketika suatu perjanjian dinyatakan sah dan memenuhi syarat sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, maka seketika itu juga berlaku Asas mengikatnya suatu Perjanjian (Pacta Sun Servanda) yang berarti setiap orang yang membuat kontrak/perjanjian maka dia terikat untuk memenuhi kontrak/perjanjian tersebut karena kontrak/perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang-Undang yang mana hal ini telah ditentukan oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya";

12. Bahwa yang kemudian menjadi permasalahan sehingga diajukannya Gugatan ini adalah perbuatan dari TERGUGAT I yang bertindak sewenang-wenang mengabaikan etika dan kepatutan dalam proses transaksi jual beli tanah dimana tanpa izin/persetujuan maupun tanpa pemberitahuan kepada PENGUGAT selaku pihak pembeli, secara sepihak TERGUGAT I tiba-tiba secara langsung mendatangi TERGUGAT II kemudian mengambil kembali semua dokumen-dokumen terkait TANAH SENGKETA a quo pada tanggal 23 Oktober 2012 tanpa alasan yang bisa dipertanggungjawabkan secara hukum dengan mengabaikan itikad baik PENGUGAT yang telah menitipkan Uang Muka pembelian TANAH SENGKETA a quo kepada TERGUGAT II selaku Notaris, dalam jumlah 30% dari harga yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditambah Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) sehingga totalnya menjadi sejumlah Rp. 2.250.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

13. Bahwa tindakan sewenang-wenang dengan mengabaikan etika dan kepatutan dalam proses transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT I ini dengan mengambil kembali semua dokumen-dokumen terkait TANAH SENGKETA a quo pada tanggal 23 Oktober 2012 seharusnya dapat dicegah oleh TERGUGAT II, namun seolah-olah TERGUGAT II seperti tidak berdaya dalam menghadapi tekanan dari TERGUGAT I padahal kedudukan TERGUGAT II adalah selaku Pejabat Notaris yang secara hukum mempunyai kewenangan dan tanggung jawab untuk dapat melindungi Pihak PENGGUGAT sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum";
14. Bahwa setelah mengetahui peristiwa tersebut tentu saja PENGGUGAT merasa sangat dipermainkan, dibohongi, dan dirugikan PENGGUGAT sama sekali tidak menyangka bahwa PENGGUGAT justru tidak mendapatkan perlindungan hukum di tempat yang dijamin Undang-Undang untuk mengurus proses transaksi pengalihan hak atas tanah (in casu pada TERGUGAT II dalam kapasitasnya sebagai Notaris & PPAT), dan karena tidak ada kejelasan dari PARA TERGUGAT maka PENGGUGAT mendesak TERGUGAT II agar bersikap profesional terhadap tanggung jawabnya, kemudian akhirnya TERGUGAT II mengirimkan surat pemberitahuan kepada TERGUGAT I melalui Surat Pertama tertanggal 12 November 2012, Surat ke-2 tertanggal 7 Desember 2012 dan Surat ke 3 tertanggal 8 Januari 2013 terkait dokumen-dokumen sertifikatnya yang sebelumnya telah diambil oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II dengan alasan untuk dibalik nama, agar segera bisa dibawa kembali untuk dilanjutkan proses jual-belinya namun ternyata tidak pernah ada tanggapan positif dari TERGUGAT I;



15. Bahwa selanjutnya walaupun tidak pernah ada kabar maupun kejelasan dari TERGUGAT I, namun PENGGUGAT selalu berusaha mempertanyakan itikad baik dan komitmen serta keseriusan dari TERGUGAT I untuk merealisasikan kesepakatan sebelumnya, dalam situasi yang tidak jelas tersebut yang telah berlangsung berbulan-bulan hingga bertahun-tahun, tentu saja menimbulkan kerugian pada PENGGUGAT mengingat uang yang PENGGUGAT pakai untuk membeli/uang PENGGUGAT titipkan pada TERGUGAT II sejumlah Rp. 2.240.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) yang dikirimkan kepada anak menantu TERGUGAT I yang bernama Tommy pada saat proses negosiasi yang totalnya adalah Rp. 2.250.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) untuk membeli TANAH SENGKETA a quo merupakan modal usaha yang sampai dengan berbulan-bulan hingga bertahun-tahun tidak bisa PENGGUGAT manfaatkan karena menunggu kejelasan informasi dari TERGUGAT I, mengingat PENGGUGAT adalah pihak Pembeli yang beritikad baik dan konsekuen dengan kesepakatan jual beli tersebut maka PENGGUGAT tentu saja tidak berani menggunakan uang sebagaimana nominal uang yang dititipkan tersebut;
16. Bahwa menindaklanjuti kondisi tersebut PENGGUGAT juga telah memberikan peringatan/somasi dengan bersurat kepada TERGUGAT I melalui kuasa hukum PENGGUGAT untuk memastikan kejelasan penyelesaian terkait permasalahan a quo secara baik-baik dan juga dengan itikad baik, PENGGUGAT tetap membuka ruang untuk melanjutkan kesepakatan jual beli yang terjalin dahulu dengan syarat-syarat sebagaimana kesepakatan terdahulu namun TERGUGAT I tidak pernah menanggapi surat tersebut bahkan menolak untuk menerima surat peringatan/somasi tersebut padahal PENGGUGAT telah 3 (tiga) kali secara berturut-turut mengirimkannya kepada TERGUGAT I yaitu pada tanggal 30 Oktober 2014, 10 November 2014 dan yang terakhir 17 November 2014 sehingga dengan melihat situasi tersebut, PENGGUGAT menganggap bahwa TERGUGAT I memang tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan Perjanjian dan juga menyelesaikan permasalahan a quo secara baik-baik padahal sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat



(3) KUHPerdara sangat tegas disebutkan bahwa “Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” ;

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

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

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

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



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

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

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

“Menimbang, bahwa secara normatif serta sesuai dengan doktrin hukum perikatan, maka perbuatan yang tidak memenuhi kewajiban melaksanakan perikatan yang bersumber dari perjanjian adalah merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, sedangkan yang tidak melaksanakan perikatan yang bersumber dari Undang-Undang karena perbuatan yang tidak sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Vide pasal 1353 KUH Perdata)”;

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

20. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum yang telah PENGUGAT sampaikan tersebut sudah sangat jelas dan terang benderang tentang adanya Tindakan Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan oleh Pihak TERGUGAT I karena telah mengingkari Perjanjian/kesepakatan yang ada dengan mengambil kembali semua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen-dokumen terkait TANAH SENGKETA a quo pada tanggal 23 Oktober 2012 tanpa alasan yang bisa dipertanggungjawabkan secara hukum dengan mengabaikan itikad baik PENGUGAT yang telah menitipkan Uang Muka pembelian TANAH SENGKETA a quo kepada TERGUGAT II selaku Notaris, dalam jumlah 30% dari harga yang telah disepakati sebelumnya, oleh karena itu untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT memohon Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyatakan bahwa TERGUGAT I (KONG LANG KIU) telah melakukan WANPRESTASI;

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

- Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan:
"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"
- Pasal 1246 KUH Perdata, yang menyatakan:
"Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantian, terdiri pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya"

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

- KERUGIAN MATERIIL
 - Bahwa kerugian Materiil yang dialami oleh PENGUGAT akibat dari Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah PENGUGAT tidak bisa menggunakan uang yang telah dititipkannya pada TERGUGAT II sejumlah Rp. 2.240.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) ditambah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) yang dikirimkan kepada anak/menantu TERGUGAT I yang bernama Tommy yang sampai saat ini tidak ada



pemberitahuan resmi dari TERGUGAT I terkait pengembalian uang tersebut kepada PENGGUGAT oleh karenanya pengembalian uang tersebut tanpa pemberitahuan PENGGUGAT dianggap tidak sah sehingga secara keseluruhan total uang yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT menjadi Rp. 2.250.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah); -

- Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1098 K/Sip/1973. tgl. 7-8-1975 tentang Bunga atau Penggantian Kehilangan Keuntungan maka berdasarkan kelayakan penggantian Bunga atau Kehilangan Keuntungan tersebut kemudian oleh Mahkamah Agung ditetapkan sebesar 2 % setiap bulannya; Bahwa mengacu pada Yurisprudensi tersebut kemudian dikaitkan dengan kondisi PENGGUGAT yang tidak bisa menggunakan uang yang telah dititipkannya tersebut dari bulan Oktober 2012 sampai dengan saat ini bulan Agustus 2018, maka kerugian yang diderita PENGGUGAT adalah:

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

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

- Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan a quo PENGGUGAT telah menggunakan Jasa Pengacara/Advokat dan sudah melakukan upaya-upaya hukum baik secara litigasi maupun non litigasi baik dalam proses hukum ini maupun



dalam proses hukum sebelumnya yang telah berlangsung selama 6 (enam) tahunan sehingga PENGUGAT harus mengeluarkan biaya untuk jasa hukum tersebut hingga mencapai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah);

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

➤ **KERUGIAN IMMATERIIL**

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

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

23. Bahwa oleh karena TERGUGAT I telah terbukti beritikad tidak baik dan telah terbukti melakukan tindakan Wanprestasi/Ingkar Janji, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak tidak sia-sia, serta dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mana mestinya, tidak illusoir, serta adanya dugaan kuat TERGUGAT I hendak mengalihkan TANAH SENGKETA a quo atau membebaninya atas hutang, maka sehubungan dengan adanya gugatan ini bersamaan pula PENGUGAT memohon agar Pengadilan berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu terhadap TANAH SENGKETA, yaitu:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta menurut Gambar situasi tertanggal 13-12-1994 nomor 6616/1994. Seluas 155 terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
- Kedua sertifikat tersebut saat ini terdaftar atas nama KONG LANG KIU (TERGUGAT I);

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

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

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

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

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

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Sah Dan Berharga menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak sebagai bukti pengikatan jual beli berupa :

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

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

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

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10918/Kuta menurut gambar situasi tetanggal 10-1-1995 nomor 272/1995 seluas 240 M2 terletak di kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta,



Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;

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

Keduanya saat ini terdaftar atas nama KONG LANG KIU;

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

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

➤ KERUGIAN MATERIIL

- ☐ Akibat tidak bisa digunakannya uang karena telah dititipkan sebagai pembayaran Jual Beli atas TANAH SENGKETA sebesar Rp. 2.250.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- ☐ Akibat Penggantian Bunga atau Kehilangan Keuntungan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1098 K/Sip/1973. tgl. 7-8-1975 ditetapkan sebesar 2 % setiap bulannya, adalah:
 - Pada tahun 2012 sebesar $2\% \times 2 \text{ bulan} = \text{Rp. } 90.000.000,-$
 - Pada tahun 2013 sebesar $2\% \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 540.000.000,-$
 - Pada tahun 2014 sebesar $2\% \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 540.000.000,-$
 - Pada tahun 2015 sebesar $2\% \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 540.000.000,-$
 - Pada tahun 2016 sebesar $2\% \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 540.000.000,-$



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

➤ KERUGIAN IMMATERIIL

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

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

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10918/Kuta menurut gambar situasi tetanggal 10-1-1995 nomor 272/1995 seluas 240 M2 terletak di kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta menurut Gambar situasi tertanggal 13-12-1994 nomor 6616/1994. Seluas 155 terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali;
- Kedua sertifikat tersebut saat ini terdaftar atas nama KONG LANG KIU (TERGUGAT I);

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

- Batas sebelah Timur : Jalan Raya
- Batas sebelah Barat : Pak Nyoman Suanda
- Batas sebelah Selatan : Tanah Kosong



- Batas sebelah Utara : Ni Ketut Karyawati

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

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasanya; I KOMANG DARMAYASA, S.H., M.H, 2. I MADE ADI SERAYA, S.H., 3. I MADE WIRIAWAN, S.H. I KADEK RICKY ADIPUTRA, S.H. 5, IB GAGA ADITYA PRAYUDHA, S.H., M.H. sedangkan Tergugat I hadir menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasanya : 1. I WAYAN PURWITA, S.H., M.H. 2. NI LIH EMA SHELOMITA, S.H., 3. PUTU ADE HARRIESTHA MARTANA, SH., M.H. 4. I WAYAN GEDE YUDIANA, S.H. 5. I PUTU DEDY PUTRA LAKSANA, S.H. 6. HAKIM TAMBUNAN, S, H. Advokat/ dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ WPA Bali Law Office “ yang beralamat di jalan Gnung Salak Utra, No.7 Lantai III , Denpasar -Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2018 , yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Selasa tanggal 08 Oktober 2018 dengan Register Nomor : 2310/Daf/2018, Tergugat II tidak hadir menghadap dipersidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata sebagaimana ditegaskan dalam pasal 154 Rbg., Majelis Hakim telah mengusahakan agar Penggugat dengan Tergugat I dapat mengakhiri sengketa ini dengan suatu perdamaian, upaya mana berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 2016, ditempuh melalui posedur mediasi dengan menunjuk I GUSTI NGURAH PARTHA BHARGAWA, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar sebagai mediator, akan tetapi sesuai dengan laporan mediator tersebut dalam suratnya tanggal 01 Nopember 2018, mediasi dimaksud telah gagal menghasilkan suatu perdamaian diantara kedua belah pihak yang berperkara dan oleh karenanya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan pembacaan gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak mengadakan perubahan atasnya;

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

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

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

a. Yang digugat/ diperkarakan sudah pernah diperkarakan

- Fakta bahwa sudah pernah terjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Gugatan Register No 23/Pdt G/2015/PN.Dps, tanggal 2 Nopember 2015, yang kemudian diputus pada tingkat Banding dengan putusan No. 11/Pdt/2016/PT. DPs, tanggal 20 April 2016, dan diputus pada Tingkat Kasasi dengan putusan No. 3335 K/PDT/2016 dan telah berkekuatan hukum tetap.

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

- Fakta bahwa perkara yang sama telah pernah diputus dan putusannya sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 3335 K/PDT/2016 antara Ni Ketut Karyawati sebagai Pemohon Kasasi melawan Kong lang Kiu sebagai Termohon Kasasi I, Ketut Neli Asih, SH sebagai Termohon Kasasi II. -

c. Obyek, subyek dan materi pokok yang sama:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fakta bahwa obyek dalam perkara terdahulu (Nomor Perkara: No 23/Pdt G/2015/PN.Dps) dan dalam perkara ini adalah sama yaitu : 2 bidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum pada :

□ Sertipikat Hak Milik No.10918/Kuta, menurut gambar situasi tertanggal 10-1-1995, nomor 272/1995, seluas 240 M2 yang terletak dikelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali. -

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

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

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

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

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

1. Yang digugat / diperkarakan sudah pernah diperkarakan; Berarti diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya. Bahwa terdapat kasus ini telah diperkarakan sebelumnya dengan obyek, subyek dan materi pokok yang sama;



2. Terhadap putusan terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap; Perkara ini telah diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 3335 K/ PDT/2016.
3. Putusan bersifat positif; pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan obyek yang disengketakan. Bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 3335 K/ PDT/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap dalam diktumnya telah menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi Ni Ketut Karyawati (vide: halaman 51 Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 3335 K/ PDT/2016. Akibat dari putusan tersebut adalah apa yang disengketakan sudah bersifat litis finiri oppertet, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas.

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

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

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

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa: "dengan dikeluarkannya Kwitansi resmi oleh TERGUGAT II tertanggal 19 Oktober 2012 yaitu terkait penitipan uang sebanyak Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dan juga Tanda Terima Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 maka data-data formil tersebut merupakan bukti hukum yang sah (mengikat bagi yang menyepakatinya) yang dibuatkan/dikeluarkan oleh Notaris sebagai bentuk dasar sebuah pengikatan/kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sehingga wajib untuk sama-sama dilaksanakan oleh masing-masing pihak..." (vide: Posita Gugatan Penggugat poin 7). Bahwa Penggugat dengan sengaja berusaha mengaburkan fakta hukum yang ada dengan mendalilkan bahwa dengan adanya penitipan uang maka telah terjadi pengikatan/kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I.

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

Bahwa perjanjian penitipan uang oleh Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatannya bukan merupakan suatu pembayaran dan tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat I. Bahwa penitipan uang tunduk pada pasal 1694 BW, yang berbunyi "Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya".

Konsekuensi hukum dari penitipan uang Penggugat kepada Tergugat II hanya memberi hak pada Tergugat II untuk menyimpan uang tersebut sampai Penggugat memintanya kembali. Tergugat II sama sekali tidak boleh menggunakan uang tersebut karena uang tersebut masih milik dari Penggugat dan Tergugat II wajib mengembalikannya dalam wujud asalnya (sesuai jumlah yang dititipkan). Tergugat II tidak boleh memberikan uang tersebut kepada Tergugat I karena uang itu bukan milik Tergugat II. Bahkan jika Tergugat II menyerahkan uang tersebut kepada

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

Tergugat I maka tindakan tersebut merupakan tindak Pidana Penggelapan menurut pasal 372 KUHP yang berbunyi: “barangsiapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada di dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 900,-”.

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

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

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

Bahwa karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah terjadi persetujuan jual beli, atau pengikatan jual beli apalagi jual beli atas tanah

Halaman 24 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 24



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

C. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

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

Bahwa dengan tidak adanya baik dasar fakta maupun dasar hukum, sebagaimana pula telah diuraikan dalam Bagian Eksepsi Huruf B mengenai Gugatan Penggugat Tidak Didukung Oleh Fakta Atau Peristiwa (*Chicaneus Process Exceptie*) jawaban gugatan Tergugat I, maka gugatan Penggugat telah nyata-nyata *Nebis In Idem*, dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

D. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

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

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Tergugat I di atas, Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I. Penggugat tidak ada melakukan kesepakatan/perjanjian yang dapat digunakan sebagai sumber perikatan dengan Tergugat I. "Adanya kepentingan hukum merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya suatu gugatan oleh Pengadilan, guna diperiksa atas Point D'Interest,



Point D'Action..." (Darwan Prinst, 2002, Strategi Menyusun dan Menanganin Gugatan Perdata, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.3). Bahwa seseorang dapat duduk menjadi Penggugat dalam Perkara Perdata asalkan mempunyai kapasitas hukum (legitima persona standi in judicio) yang dibuktikan dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa asas "legitima persona standi in judicio" dan "point d'interest, point d'action" mengatur bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan dia mempunyai kepentingan hukum yang cukup.

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

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

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

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

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat I kemukakan didalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara sepanjang ada relevansinya.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal



hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dalam Jawaban Gugatannya.

3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas terhadap posita angka 1 Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa :

- Penggugat adalah pihak pembeli yang beritikad baik, hal ini dapat Tergugat Tanggapi adalah sebagai berikut :

- bahwa awalnya Tergugat I menyampaikan bahwa Tergugat I ingin menjual tanah dan bangunan aquo secara bersih artinya terkait pajak, biaya balik nama dan biaya notaris ditanggung oleh calon pembeli incasu Penggugat namun Penggugat berkeberatan.
- Bahwa pada saat perundingan tersebut, ada oknum yang memperkenalkan diri sebagai saudara calon pembeli, incasu Penggugat yang mengintimidasi Tergugat I untuk langsung menandatangani Perjanjian Jual-beli dengan nilai Rp 7.250.000.000 (tujuh milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), padahal perundingan mengenai biaya-biaya sebagaimana tersebut diatas belum menemukan titik temu karna masing masing pihak belum sepakat.
- Bahwa, karena TERGUGAT I merasa ada tekanan dari calon pembeli incasu PENGGUGAT agar segera menandatangani Perjanjian Jual Beli sementara PARA PIHAK dalam hal ini belum menemui kesepakatan, maka TERGUGAT I memutuskan untuk menunda penjualan tanah dan bangunan a quo;
- Bahwa, uraian kronologis kejadian yang kami paparkan tersebut jelas membantah dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada posita angka 1 (satu) yang pada pokoknya menyatakan, "Bahwa PENGGUGAT adalah pihak pembeli yang beritikad baik....";
- Bahwa, KETIDAKPAHAMAN PENGGUGAT mengenai konsep Jual Beli menjadikan dalil Gugatannya TIDAK BERDASAR terlebih mengenai dalil PENGGUGAT yang menyatakan diri pembeli beritikad baik;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas terhadap posita angka 3 Gugatan Penggugat sebagaimana telah Tergugat I tanggap dalam uraian angka (3) diatas;
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas terhadap posita angka 4 (empat), 5 (lima) 6 (enam), 7 (tujuh) dan 8 (delapan) yang mendalilkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa PENGGUGAT menitipkan uang sebesar Rp. 2.250.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) melalui TERGUGAT II sebagai uang muka pembayaran; Hal ini dapat Tergugat I tanggap adalah sebagai berikut :

- Bahwa TERGUGAT I tidak tahu-menahu mengenai penitipan uang yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II. Adapun uang tersebut kalau memang dititipkan atas sepengetahuan TERGUGAT I –QUOD NON- pastilah sangat aneh apabila tidak disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai tanda bahwa keduanya bersepakat untuk melakukan transaksi jual-beli;
- Bahwa, apabila setiap jual-beli yang belum menemui kesepakatan kemudian calon pembeli “memaksa” membeli dengan menitipkan dana dengan nominal yang ditentukan sendiri kepada Notaris selaku pembuat akta adalah dibenarkan secara hukum maka dalam hal ini calon pembeli incasu PENGGUGAT telah melakukan TEROBOSAN HUKUM BARU berupa JEBAKAN terhadap penjual, adakah undang-undang Republik Indonesia kini tidak seadil itu?
- Bahwa penitipan uang tunduk pada pasal 1694 BW, yang berbunyi “Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”.
- Konsekuensi hukum dari penitipan uang dari Penggugat kepada Tergugat II:
 - o Hanya mengikat Penggugat dan Tergugat II saja berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara/BW (Burgerlijk Wetboek) yang berbunyi: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”.
 - o hanya memberi hak pada Tergugat II untuk menyimpan uang tersebut sampai Penggugat memintanya kembali.
 - o Tergugat II sama sekali tidak boleh menggunakan uang tersebut karena uang tersebut masih milik dari Penggugat.



- o Tergugat II wajib mengembalikannya dalam wujud asalnya (sesuai jumlah yang dititipkan).
- o Tergugat II tidak boleh memberikan uang tersebut kepada Tergugat I karena uang itu bukan milik Tergugat II. Bahkan jika Tergugat II menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat I maka tindakan tersebut merupakan tindak Pidana Penggelapan menurut pasal 372 KUHP.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas, sehubungan dengan dalil PENGUGAT pada angka 12 (dua belas), 13 (tiga belas), 14 (empat belas) dan 15 (lima belas) dalam Posita Gugatan yang mendalilkan bahwa TERGUGAT I yang bertindak sewenang-wenang, mengabaikan etika dan kepatutan dalam proses transaksi jual-beli tanah, dapat TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

- TERGUGAT I TEGASKAN bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I TIDAK ADA KESEPAKATAN mengenai nilai jual beli; --
- Bahwa karena ketidaksepakatan harga tersebut akhirnya TERGUGAT I tidak jadi transaksi jual beli. Bila kemudian TERGUGAT I selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan a quo meminta kembali dokumen-dokumen asli adalah SAH menurut hukum;
- Bahwa kwitansi yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II tidak atas sepengetahuan TERGUGAT I sehingga TERGUGAT I tidak bertanggung jawab atas adanya dana-dana tersebut;
- Bahwa, jika PENGUGAT menjadikan tanda terima TERGUGAT II Nomor 303/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 sebagai bentuk dasar sebuah pengikatan/kesepakatan (Posita angka 7 (Tujuh), maka berdasarkan Pasal 1340 BW (Burgerlijk Wetboek) ditegaskan, "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317"; Jelas dalam hal ini kesepakatan tersebut hanya berlaku antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II tanpa melibatkan TERGUGAT I;
- Bahwa, TERGUGAT I justru sangat beretika dengan mengembalikan uang sebesar Rp. 10.000.000,. (Sepuluh Juta Rupiah) yang di transfer melalui rekening menantu TERGUGAT I kepada calon pembeli incasu PENGUGAT;



8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas, sehubungan dengan dalil PENGGUGAT pada angka 18 (delapan belas), 19 (sembilan belas), 20 (dua puluh) dalam Posita Gugatan :

- Bahwa pada kenyataannya perkara ini telah pernah diperkarakan /dijukan dengan obyek, subyek, materi/pokok perkara sama dan telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap dan tidak ada satupun putusan yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas, sehubungan dengan dalil PENGGUGAT pada angka 21 (dua puluh satu) dan angka 22 (dua puluh dua) dalam Posita Gugatan :

Bahwa, terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 21 (dua puluh satu) dan angka 22 (dua puluh dua) mengenai kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh Penggugat dapat tergugat tanggapai adalah sebagai berikut:

- Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah akibat tindakan Penggugat sendiri dimana tanpa sepengetahuan Tergugat I Penggugat menitipkan uangnya kepada Tergugat II;
- Bahwa, jual-beli yang belum menemui kesepakatan, dan Penggugat (calon pembeli) "memaksa" membeli dengan menitipkan dana dengan nominal yang ditentukan sendiri kepada Notaris selaku pembuat akta adalah tidak dibenarkan, oleh karena itu, dalil PENGGUGAT pada 21 (dua puluh satu) dan angka 22 (dua puluh Dua) adalah tidak tepat dan tidak beralasan, sehingga harus ditolak dan tidak perlu ditanggapi lebih lanjut;

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

- Bahwa gugatan Penggugat dalam provisi yang menuntut Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) adalah tidak relevan, tidak ada urgensinya dan tidak ada cukup alasan yang mendukungnya;
- Bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) diatur dalam pasal 227 ayat (1) HIR / pasal 261 ayat (1) RBg. Bahwa berdasarkan pasal tersebut syarat menjatuhkan sita jaminan adalah:



- A. Harus ada sangkataan yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;
 - B. Permohonan diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan;
 - C. Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis.
- Bahwa Penggugat tidak memberikan alasan pengajuan sita sebagaimana dipersyaratkan dalam pasal 227 ayat (1) HIR / pasal 261 ayat (1) RBg. Sehingga permohonan peletakan sita jaminan ini sudah sepatutnya ditolak;

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

Bahwa, terhadap dalil gugatan PENGUGAT pada angka 24 (dua puluhempat) mengenai uang paksa (dwangsom) dapat TERGUGAT I tegaskan bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 791K/Sip/1972 TELAH DITEGASKAN BAHWA : "Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang". Karenanya dalil PENGUGAT adalah tidak tepat dan tidak beralasan, sehingga harus ditolak dan tidak perlu ditanggapi selebihnya;

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

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah Tergugat I dalam konpensi (selanjutnya disebut "PENGUGAT REKONPENSI") kemukakan didalam eksepsi maupun Konpensi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan terurai dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa, benar bahwa PENGUGAT REKONPENSI adalah pemilik hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor 10918/Kuta dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4748/Kuta;
3. Bahwa, benar dahulu sekitar tahun 2012 PENGUGAT REKONPENSI berniat untuk menjual tanah dan bangunan a quo melalui makelar-makelar tanah di Bali yang salah satunya bernama Wiwik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, oleh Wiwik seluruh dokumen-dokumen asli terkait kepemilikan tanah milik PENGGUGAT REKONPENSI diminta dititipkan ke Notaris Ketut Neli Asih, S.H. dengan dalil bahwa sudah ada yang berniat membeli dengan memberi uang sebesar Rp. 10.000.000,. (Sepuluh Juta Rupiah) untuk biaya datang ke Bali yang ditransfer melalui rekening menantu PENGGUGAT REKONPENSI, namun saat itu PENGGUGAT REKONPENSI menemui kendala karena Sertipikat Hak Milik tanah dan bangunan a quo masih atas nama TJIOE TJOE NIO yang merupakan pemilik terdahulu;
5. Bahwa, oleh karena ketidakcermatan Notaris KETUT NELI ASIH, S.H., maka PENGGUGAT bersusah-susah menghubungi TJIOE TJOE NIO hingga datang kerumahnya pada tanggal 20 Desember 2012 untuk meminjam KTP dan KSK, padahal hal tersebut sejatinya tidak perlu dilakukan mengingat dahulu TJIOE TJOE NIO telah membuat Akta No.17 tentang Kuasa Menjual yang dibuat dan ditandatangani dihadapan AMIR SJARIFUDDIN, Notaris di Denpasar Bali;
6. Bahwa, berbekal Akta tentang Kuasa tersebut seharusnya PENGGUGAT REKONPENSI dapat langsung membuat Akta Jual Beli yang kemudian dijadikan dasar dalam proses balik nama, namun hal itu TIDAK DILAKUKAN karena ketidaktahuan PENGGUGAT REKONPENSI selaku orang yang awam hukum serta ketidakcermatan Notaris Ketut Neli Asih, S.H.;
7. Bahwa, awamnya PENGGUGAT REKONPENSI akan hukum dimanfaatkan pula oleh TJIOE TJOE NIO dengan meminta uang sebesar Rp. 500.000.000,. (Lima Ratus Juta Rupiah) sebagai imbalan atas peminjaman KTP dan KSK untuk balik nama Sertipikat. Pada poin ini alasan TJIO TJOE NIO sungguh TIDAK MASUK AKAL;
8. Bahwa, oleh karena PENGGUGAT REKONPENSI menemui jalan buntu karena setelah dihubungi kembali oleh PENGGUGAT REKONPENSI, TJIOE TJOE NIO inginnya minimal biaya “imbalannya” sebesar Rp. 250.000.000,. (Dua Ratus Lima Puluh Juta), namun karena PENGGUGAT REKONPENSI masih keberatan dengan hal tersebut maka PENGGUGAT REKONPENSI harus berunding dengan keluarganya, akhirnya PENGGUGAT REKONPENSI meminta dokumen-dokumen asli milik PENGGUGAT REKONPENSI yang ada pada Notaris Ketut Neli asih, S.H., dikembalikan terlebih dahulu;
9. Bahwa, PENGGUGAT REKONPENSI melalui menantunya pun juga telah mengembalikan uang sebesar Rp. 10.000.000,. (Sepuluh Juta Rupiah) yang ditransfer oleh calon pembeli untuk biaya ongkos datang ke Bali;

Halaman 33 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 33



10. Bahwa, selang beberapa waktu kemudian PENGGUGAT REKONPENSI datang kembali ke Bali beserta anak dan cucunya, berharap bisa menyelesaikan maslaah balik nama Sertipikat dengan TJIOE TJOE NIO;
11. Bahwa, ternyata TJIOE TJOE NIO tetap meminta Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), akhirnya PENGGUGAT REKONPENSI minta dicarikan dana oleh anaknya di Surabaya untuk membayar biaya “imbalan” pinjam KTP dan KSK TJIOE TJOE NIO;
12. Bahwa, TJIOE YJOE NIO beserta suaminya mewajibkan PENGGUGAT REKONPENSI untuk menyerahkan biaya “imbalan” tersebut secara cash yang diserahkan di kantor Notaris Ketut Neli Asih, S.H., baru kemudian TJIOE TJOE NIO akan meluncur ke kantor Notaris Ketut Neli Asih, S.H., untuk mengambil dana “imbalan” tersebut;
13. Bahwa, akhirnya PENGGUGAT REKONPENSI meng-iya kan permintaan TJIOE TJOE NIO tersebut dengan membawa dana ke kantor Notaris Ketut Neli Asih, S.H., namun betapa kagetnya PENGGUGAT REKONPENSI manakala yang ditemui di kantor Notaris Ketut Neli Asih, S.H., bukanlah TJIOE TJOE NIO melainkan TERGUGAT REKONPENSI yang merupakan CALON PEMBELI;
14. Bahwa, pada saat itu PENGGUGAT REKONPENSI menyampaikan bahwa PENGGUGAT REKONPENSI menjual tanah dan bangunan a quo secara bersih artinya terkait pajak, biaya balik nama dan biaya notaris ditanggung oleh calon pembeli incasu TERGUGAT REKONPENSI, namun TERGUGAT REKONPENSI tidak sepakat atau keberatan;
15. Bahwa, pada saat perundingan tersebut, ada seorang “oknum” yang memperkenalkan diri sebagai saudara calon pembeli incasu TERGUGAT REKONPENSI yang mengintimidasi PENGGUGAT REKONPENSI untuk langsung menandatangani Perjanjian Jual-Beli dengan nilai Rp. 7.250.000.000 (Tujuh Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) padahal perundingan mengenai biaya-biaya sebagaimana tersebut diatas belum menemui titik temu karena masing-masing belum sepakat;
16. Bahwa, karena PENGGUGAT REKONPENSI merasa ada tekanan dari calon pembeli incasu TERGUGAT REKONPENSI agar segera menandatangani Perjanjian Jual Beli sementara PARA PIHAK dalam hal ini belum menemui kesepakatan, maka PENGGUGAT REKONPENSI memutuskan untuk menunda penjualan tanah dan bangunan a quo;
17. Bahwa, PENGGUGAT REKONPENSI merasa terkejut manakala di tanggal 17 Juli 2013 dan tanggal 27 Agustus 2013 mendapat Surat Panggilan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali guna dimintai keterangan dalam perkara tindak pidana penipuan sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dimaksud dalam Pasal 378 KUHP atas laporan dari TERGUGAT REKONPENSI;
18. Bahwa, atas laporan TERGUGAT REKONPENSI tersebut PENGGUGAT REKONPENSI selaku Terlapor harus bolak balik Surabaya-Bali untuk memberikan keterangan atas tuduhan yang tidak berdasar;
19. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI juga sangat dirugikan karena TERGUGAT REKONPENSI mendasarkan laporan polisi tersebut telah memblokir tanah dan bangunan a quo sehingga PENGGUGAT REKONPENSI tidak bisa melakukan tindakan hukum terhadap tanah dan bangunan miliknya;
20. Bahwa, atas laporan polisi TIDAK BERDASAR yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI, polisi telah menerbitkan Surat Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor b/ 460/ VII/ 2014/ Dit. Reskrimum tanggal 10 Juli 2014 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perkara yang dilaporkan oleh TERGUGAT REKONPENSI tanggal 26 Juli 2013 tentang tindak pidana Penipuan yang diduga dilakukan oleh KONG LANG KIU incasu Penggugat Rekonsensi, setelah dilakukan penyelidikan dan dilaksanakan gelar perkara TIDAK DITEMUKAN BUKTI PERMULAAN YANG CUKUP, maka laporan tersebut TIDAK BISA DITINGKATKAN ke tahap Penyidikan;
21. Bahwa Tergugat Rekonsensi juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Perkara: 23/Pdt.G/2015/PN.Dps. Dimana kedudukan para pihak (subyek perkara) begitu pula obyek sengketa dan duduk perkaranya persis seperti dalam gugatan Penggugat Konpensi ini;
22. Bahwa majelis hakim perkara No. 23/Pdt.G/2015/PN.Dps kemudian menjatuhkan amar putusan dengan Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 2 Nopember 2015 yang bunyinya:
- Dalam Provisi : Menolak tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat;
- Dalam Eksepsi : Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;
- Dalam Konpensi :
Dalam Pokok Perkara: Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Dalam Rekonsensi : Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Konpensi;
- Dalam Konpensi dan Rekonsensi : Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam

Halaman 35 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp. 1.136.000,- (satu juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah).

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

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

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

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

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

Dalam Kompensi dan Rekonsensi : Menghukum Pembanding / Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

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

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi Ni Ketut Karyawati tersebut;



2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
25. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi yang melaporkan Penggugat Rekonsensi ke Institusi Kepolisian serta menggugat Penggugat Rekonsensi ke Pengadilan tersebut adalah tindakan yang melawan hukum, tidak patut dan sangat menguras waktu, tenaga, pikiran dan juga materi Penggugat Rekonsensi yang jika dinominalkan sangat besar jumlahnya;
26. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana pasal 1365 BW (Burgerlijk Wetboek) yang menegaskan : "tiap tiap perbuatan melawan hukum , yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut; -
27. Bahwa Pasal 1365 BW tersebut memberikan beberapa kemungkinan jenis tuntutan, antara lain (Lihat: Munir Fuady, Perbuatan Melanggar Hukum; Pendekatan Kontemporer, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 135):
- a. Ganti Rugi Nominal, berupa kondisi adanya PMH yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada si korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.
 - b. Ganti Rugi Kompensasi/aktual, berupa penggantian kerugian yang sebenar-benar nya dialami korban dalam bentuk segala biaya yang dikeluarkan korban, sakit/penderitaan, kehilangan keuntungan termasuk juga penderitaan mental seperti stres, malu dan nama baik.
 - c. Ganti Rugi Penghukuman, berupa ganti rugi dalam jumlah yang besar melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya sebagai bentuk hukuman bagi pelaku.
28. Bahwa Bila ganti rugi yang diakibatkan PMH harus diberlakukan lebih keras (strict), sedangkan ganti rugi karena pelanggaran perjanjian/wanprestasi cenderung proporsional. Hal ini dikarenakan kedudukan korban dalam kasus wanprestasi lebih siap, karena para pihak telah memahami konsekuensi dari akibat suatu perjanjian termasuk jika terjadi wanprestasi. Sebaliknya korban PMH sama sekali tidak mengetahui dan tidak siap/mengantisipasi akan adanya PMH, sehingga kerugiannya sepatutnya dinilai dengan nominal cukup besar. Bagi pelaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PMH yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, wajib memberikan penggantian kerugian yang setimpal atas perbuatannya;
29. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi membawa kerugian terhadap Penggugat Rekonsensi. Dan Penggugat Rekonsensi telah mengalami kerugian Materiil dan Imateriil dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

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

Kerugian Imateriil :

- Kerugian akibat rusaknya (tercemar) nama baik yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi sebesar RP. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- Kerugian akibat hilangnya ketenangan jiwa yang merupakan hak asasi Penggugat Rekonsensi, kehilangan waktu produktif untuk mengurus perkara ini, kerugian atas kinerja akibat pikirannya tercurah untuk menyelesaikan permasalahan ini



yaitu sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

- Kerugian akibat opportunity lost dari tidak dapat digunakannya tanah obyek sengketa milik Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 18.500.000 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah).

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

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

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

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

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

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

I. DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima keberatan / Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. DALAM KONPENSI:

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

III. DALAM REKONPENSI :

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

Kerugian Materiil :

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

Halaman 40 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN 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)



Kerugian Immateriil :

- Kerugian akibat rusaknya (tercemar) nama baik yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi sebesar RP. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah)
- Kerugian akibat hilangnya ketenangan jiwa yang merupakan hak asasi Penggugat Rekonpensi, kehilangan waktu produktif untuk mengurus perkara ini, kerugian atas kinerja akibat pikirannya tercurah untuk menyelesaikan permasalahan ini sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian akibat opportunity lost dari tidak dapat digunakannya tanah obyek sengketa milik Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 18.500.000 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah).

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

4. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (conservatoir Beslag) terhadap bidang tanah :

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

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari pihak tergugat, Turut tergugat I, tersebut kemudian Penggugat menyatakan mengajukan Replik tertanggal 12 Desember 2018 , dan menyatakan tetap pada gugatannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut kemudian Tergugat menyatakan mengajukan Duplik tertanggal 08 Januari 2019

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy, yaitu sebagai berikut :

1. Copy dari copy sesuai dengan aslinya Kwitansi/Tanda Bukti Blokir Sertifikat Hak Milik No. 4748/Kuta dan Sertifikat Hak Milik No. 10918/Kuta, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, tertanggal 17 September 2018, yang diberi tanda bukti P-1 ; -
2. Copy dari copy Tanda Terima Transfer dari ATM BCA sebesar Rp. 10.000.000,- ke Rekening No. 4641305281 atas nama TOMMY , yang diberi tanda bukti P-2 ;
3. Copy dari copy sesuai dengan aslinya Cek bank BCA Nomor : CH 997714 tertanggal 19-10-2012 (Sembilan Belas Oktober Dua Ribu Dua Belas) sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) atas nama NG HOK MAN 7720012698 , yang diberi tanda bukti P-3.a ;
Copy dari copy sesuai dengan aslinya Cek bank BCA Nomor : CM 185312 tertanggal 19-10-2012 (sembilan belas oktober Dua Ribu Dua Belas sejumlah Rp. 1.440.000.000 (Satu Milyar Empat Ratys Empat Puluh Juta Rupiah) atas nama NG OK MAN 1461426528, yang di beri tanda bukti P-3 b.
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Resmi dari Notaris Ketut Neli Asih,S.H. (Tergugat II) tertanggal 19 Oktober 2012 terkait penitipan uang sebanyak Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) , yang diberi tanda bukti P-4 ;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Tanda Terima Nomor 303/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 oleh Notaris Ketut Neli Asih, S.H. (Tergugat II) yang ditanda tagani oleh KONG LANG KIU (Tergugat I) sebagai pihak yang menyerahkan dan Tergugat II sebagai pihak yang menerima , yang diberi tanda bukti P-5 ;
6. Foto copy dari Copy Surat perhitungan biaya-biaya Notaris, Pajak Jual Beli dan lain-lain yang dikeluarkan oleh Notaris Ketut Neli Asih, S.H (Tergugat II) , yang di beri tanda bukti P-6 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy dari copy Surat Tanda Terima Pengiriman uang dari Bank Hong Kong (BANK OF CINA) sebesar HKD 3.650.000,00 pada tanggal 24 Oktober 2012, yang diberi tanda bukti P-7 ;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Berita Pengiriman dan Penerimaan Uang dari BCA FINANCE LIMITED tertanggal 24 Oktober 2012, yang diberi tanda bukti P-8 ;
9. Foto copy dari copy Mutasi Harian Rekening NG HOK MAN periode 15-10-2012 sampai dengan 01-11-2012, yang diberi tanda bukti P-8 ;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 23/Pdt.G/2015/PN .Dps tanggal 2 Nopember 2015, yang di beri tanda bukti P-10a.
Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 11/Pdt.G/2016/PT.Dps tanggal 20 April 2016, yang diberi tanda bukti P-10b.
Foto copy sesuai dengan aslinya Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3335K/PDT/2016 tanggal 16 Maret 2017, yang diberi tanda bukti P-10c.
- 11.Foto copy dari copy Surat Pemberitahuan Pertama dari Notaris Ketut Neli Asih, S.H. (Tergugat II) kepada KONG LANG KIU (Tergugat I) tertanggal 12 Nopember 2012, yang di beri tanda bukti P-11a.
Foto copy dari copy Surat Pemberitahuan Kedua dari Notaris Ketut Neli,S.H. (Tergugat II) kepada KONG LANG KIU (Tergugat I) tertanggal 7 Desember 2012, yang diberi tanda bukti P-11b.
Foto copy dari Copy Surat Pemberitahuan ketiga dari Notaris Ketut Neli Asih,S.H. (Tergugat II) kepada KONG LANG KIU (Tergugat I) tertanggal 8 Januari 2013, yang diberi tanda bukti P-11c.
- 12.Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Somasi Pertama yang ditujukan kepada KONG LANG KIU (Tergugat I) tertanggal 30 Oktober 2014, yang diberi tanda bukti P-12a.
Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Somasi Kedua yang ditujukan kepada KONG LANG KIU (Tergugat I) tertanggal 10 November 2014, yang diberi tanda bukti P-12b.
Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Somasi Ketiga yang ditujukan kepada KONG LANG KIU (Tergugat I) tertanggal 17 November 2014, yang diberi tanda bukti P-12c .

Halaman 43 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN Dps



Setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata surat bukti bertanda P.2,P-3.a,P-3.b,P.6.,P.7.P.9., P-11.a,P-11.b,P-11.c, copy dari copy sedangkan bukti P.1,P.4,P.5,P-10.a,P-10.b.P-10.c, P-12.a,P-12.b,P-12,c tersebut sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya serta dilegalisir ;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi pembuktiannya, Penggugat mengajukan pula saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah yaitu :

1. SAKSI GIOK IN-WIWI JUNIARSIH , pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tergugat dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dengan Tergugat ada jual beli tanah ;
- Bahwa saksi sebagai perantara jual beli terhadap Kong Lang Kiu sebagai penjual ;
- Bahwa saksi mengetahui Kong Iqang Kiu menjual tanah, saksi mengetahui dari informasi anaknya Kong Lang Kiu untuk mencari pembeli terhadap tanah pemiliknya ;
- Bahwa saksi mengetahui tempat dan letak tanah tersebut berupa 2 bidang tanah beserta bangunan yang terletak di kelurahan kuta Badung ;
- Bahwa saksi mengetahui luas kedua obyek tersebut yakni memiliki luas 240 m2 dan 155 m2 ;
- Bahwa saksi mengetahui kesepakatan jual beli tanah Ni Ketut Karyawati dengan Kong lang Kiu ;
- Bahwa saksi mengetahui kesepakatan tersebut di lakukan per telpon di rumah saksi ;
- Bahwa saksi sebagai perantara (broker) ;
- Bahwa saksi masih ingat tanggal 16 Oktober 2012 ;
- Bahwa saksi mengetahui kesepakatan Ni Ketut Karyawati sebagai Pembeli Kong lang Kiu sebagai penjual adalah sebesar Rp. 7.500.000.000 (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) tanpa ada potongan ;
- Bahwa saksi mengetahui mengetahui kesepakatan pembayaran di Notaris Ni ketut karyawati sebagai pembeli ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Ni Ketut Karyawati sudah membayar sebagai tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah)
- Bahwa saksi mengetahui dengan uang muka lanjutan sebesar 30% dari kesepakatan total yakni Rp. 2.250.000.000,- di krangi tanda jadi Rp. 10.000.000,- menjadi Rp 2.240.000.000,- (Dua Milyard Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) yang sudah di bayar melalui Notaris ;
- Bahwa saksi mengetahui Kong Lang Kiu selaku Penjual memberikan waktu pelunasan jangka waktu 2 Minggu untuk pelunasannya kepada pembeli ;
- Bahwa saksi tahu Ni Ketut Karyawati mentransfer uang Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 17 Oktober 2012, di transfer ke anak menantu Kong Lang Kiu ;
- Bahwa tanggal 19 Oktober 2012 , tiba di Bali,dan saksi langsung menjemput di bandara selanjutnya langsung menuju ke Notaris Ketut Neli Asih di Kuta ;
- Bahwa saksi mengetahui setelah di Kantor Notaris Kong Lang Kiu langsung menyerahkan Dokumen ke Notari Ketut Neli Asih berupa sertifikat Asli dan dokumen lainnya dan langsung dikeluarkan tanda terima No. 303/PPAT/BDG/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012, yang ditanda tangani oleh Kong Lang Kiu :
- Bahwa saksi mengetahui kong Lang Kiu adanya menyampaikan uang muka 30 % dengan waktu dua minggu hrus dilunasi, dan kalau tidak bisa melunasi akan di kenakan denda ;
- Bahwa saksi mengetahui tenggang waktu melunasi Ni ketut karyawati selaku pembeli mencari pinjaman uang ke Hongkong ;
- Bahwa saksi mengetahui pada tanggal 23 Oktober 2012 tanpa sepengetahuan Ni Ketut Karyawati semua dokumen-dokumen terkait tanah yang dititipkan di Notaris di ambil lagi oleh Kong Lang Kiu ;
- Bahwa saksi mengetahui langsung dari Kong Lang Kiu mengambil dokumen di Notaris tanpa alasan yang jelas ;
- Bahwa saksi pernah mendengar informasi terkait tanah tersebut mau dijual kepada orang lain setelah Kong Lang Kiu ;

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)



- Bahwa sepengetahuan saksi Notaris Ketut Neli Asih sempat melayangkan surat kepada Kong lang Kiu sebanyak tiga kali agar ia mau membawa kembali document tanah tersebut agar dapat dilakukan transaksi, namun Kong Lang Kiu tidak pernah mengindahkan surat panggilan tersebut ;
- Bahwa saksi sering menghubungi Kong Lang Kiu tentang mengenai proses tanah, namun Kong lang Kiu, hanya bilang nanti saja, dan tidak pernah sama sekali memberikan jawaban ;
- Bahwa saksi mengetahui akhir tahun 2014 saksi bersama dengan suami penggugat sempat datang langsung kerumah Kong lang Kiu di Surabaya untuk menanyakan transaksi tersebut, ternyata Kong Lang kiu tidak mau menemui saksi, sehingga saksi bertemu dengan anak menantu Kong lang Kiu ;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. SAKSI . ERNAWATI , pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui tentang jual beli tanah antara Ni Ketut Karyawati dengan Kong lang Kiu ;
- Bahwa saksi sebagai perantara Ni ketut karyawati ;
- Bahwa saksi mengetahui Kong lang kiu menjual tanah ;
- Bahwa saksi mengetahui dari informasi dari saksi Ibu Wiwik yang menawarkan tanah milik Kong lang Kiu ;
- Bahwa atas informasi dari Ibu Wiwik tersebut saksi mencoba menawarkan tanah tersebut kepada karyawati minatnya untuk membeli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah tersebut, berupa 2 bidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di kelurahan Kuta dimana masing-masing luas tanah yakni 240 m2 dan 155 m2 ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut atas nama Kong lang Kiu ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya kesepakatan jual beli antara Kong Lang Kiu ;
- Bahwa saksi sebagai perantara (broker)
- Bahwa saksi mengetahui kesepakatan tersebut lewat per telpon langsung dirumah saksi Ibu Wiwik yang juga saksi hadir pada malam hari tanggal 16 oktober 2012 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kesepakatan transaksi jual beli tanah dimana Kon Lang Kiu melalui Tommy (anak menantu Kong lang Kiu), dan esok harinya tanggal 17 Oktober 2012 meminta uang transport sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang sudah ditransfer di rekening atas namanya sebelum jam 12 siang, dan apa bila tidak transaksi akan di batalkan ;
- bahwa sepengetahui saksi setela transfer uang sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada yang di wakili oleh anak mantu Tomy, pada tanggal 17 Oktober 2012 akhirnya pada tanggal 19 Oktober 2012 Kong lang Kiu tiba di Bali dan menyerahkan Dokumen- dokumen ke Notaris Ketut Neli Asih, S.H.
- Bahwa saksi tahu dari informasi Ibu Wiwik yang menjemput langsung Kong Lang Kiu;
- Bahwa saksi masih ingat saksi ikut mengantarkan Ni ketut Karyawati Ke Kantor Notaris Ketut Neli Asih untuk melakukan proses transaksi jual beli tanah;
- Bahwa saksi mengetahui kedatangan Ni ketut karyawati ke kantor Notaris Ketut Neli Asih tidak menemui langsung Kong Lang Kiu selaku Penjual ;
- Bahwa sepengetahui saksi kedatangan Ni ketut karyawati Ke kantor Notaris Ketut Neli Asih adalah untuk menitipkan uang sejumlah 30 % sejumlah 2.240.000.000,- di Notaris dengan menggunakan 2 Cek BCA yang masing-masing berjumlah Rp. 1.440.000.000,- dan Rp. 800.000.000,- kemudian dari Notaris mengeluarkan kwitansi pembayaran tertanggal 19 Oktober 2012 sesuai dengan kesepakatan Ni Ketut karyawati dengan Kong lang Kiu ;
- Bahwa saksi mengetahui Kong Lang Kiu menyampaikan pembayaran uang muka 30 % dalam waktu maksimal 2 Minggu baru bisa dilunasi, apa bila tidak bisa melunasi di kenakan denda;
- Bahwa saksi mengetahui Ni Ketut karyawati berangkat ke Hong Kong bertujuan untuk meminjam uang untuk melunasi transaksi jual beli tanah ;
- Bahwa saksi sempat menyatakan mengenai pajak untuk transaksi Jual Beli di bayarkan oleh Ni Ketut Karyawati selaku pembeli, dan Penjual Kong Lang Kiu tidak mau membayar fee broker ;

Halaman 47 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui pada tanggal 23 Oktober 2012 tanpa sepengetahuan Ni Ketut Karyawati semua dokumen-dokumen / sertifikat yang dititikan di Notaris di ambil lagi oleh Kong Lang Kiu ;
- Bahwa saksi mengetahui dari Ibu Wiwik melalui komunikasi telpon ;
- Bahwa setahu saksi sertifikat sampai saat ini belum dikembalikan, dan uang pinjaman Ni Ketut Karyawati juga saat ini masih di Notaris Ketut Neli Asih ;
- Bahwa saksi mengetahui terkait Dokumen tersebut yang diambil oleh Kong Lang Kiu, sepengetahui saksi dari pihak Notaris, sudah mengimbankan kepada Kong Lang Kiu untuk melanjutkan proses transaksi Jual Beli, namun sampai saat ini belum ditanggapi sama Kong Lang Kiu ;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sesuai dengan aslinya (SA) Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 23/Pdt.G/2015/PN Dps, tanggal 2 Nopember 2015, di beri tanda bukti T I-1 ;
2. Fotocopy Sesuai dengan aslinya (SA) Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 11/Pdt/2016/PT.Dps, tanggal 20 April 2016, di beri tanda bukti T1-2 ;
3. Foto Copy sesuai dengan aslinya (SA) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, No : 3335 K/Pdt/2016, di beri tanda bukti T1-3 ;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya (SA) (dicetak langsung dari email melalui internet) informasi transaksi melalui internet banking BCA mengenai pengambilan uang transportasi sebesar Rp. 10.000.000,- Sepuluh Juta Rupiah) dari menantu Tergugat 1 yaitu Tommy kepada Anak Agung Oka Mastini tanggal 23 Oktober 2012, di beri tanda bukti T 1-4 ;
5. Foto copy dari Fotocopy Bukti Transaksi Transfer Dana melalui situs Klik BCA.Com mengenai pengembalian uang transportasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta rupiah) dari menantu Tergugat 1 yaitu Tommy Kepada Anak Agung Oka Mastini tanggal 23 Oktober 2012, di beri tanda bukti T1-5 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy dari Fotocopy Kwitansi pembayaran Out Of Pocket (Uang Jalan) Pedampingan Pemeriksaan di Polda Bali tanggal 9 September 2013 dari tergugat 1 kepada Otto Cornelis kaligis & Associates Advocates & Legal Consultants tertanggal 6 September 2013 sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), di beri tanda bukti T1-6 ;
7. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran Fee Konsultasi dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 7 Maret 2013 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) di beri tanda bukti T1-7 ;
8. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran Legal Fee dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 6 September 2013 sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) di beri tanda bukti T1-8;
9. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran Konsultasi Fee dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 17 Februari 2015 sebesar Rp. 1.500,000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-9 ;
10. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran Legal Fee sesuai perjanjian Pemberiaan Fee No. 002/OCK.S/Kontrak/II/2015. Via Transfer ke Rek. BCA a.n. O.C. Kaligis tanggal 18 Februari 2015 dari Tergugat I kepada Otto Cornelis kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 18 Februari 2015 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) di beri tanda bukti T1-10 ;
11. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket untuk Sidang di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23-02-2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 23 Februari 2015 sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), di beri tanda bukti T1-11 ;
12. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket Sidang tanggal 2 Maret 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 3 Maret 2015 sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-12 ;

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

13. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket Sidang tanggal 10 Maret 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 11 Maret 2015 sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-13 ;
14. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket Sidang tanggal 24 Maret 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 24 Maret 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-14;
15. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket Sidang tanggal 02 April 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 02 April 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-15;
16. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket Investigasi Ke BPN Kab. Badung tanggal 10 April 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 10 April 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-16;
17. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket Sidang tanggal 16 April 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 17 April 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-17;
18. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket Pencabutan blokir Ke BPN tanggal 21 April 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 21 April 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-18;
19. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 23 April 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 24 April 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-19;
20. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket ke BPN Kab. Badung sidang tanggal 11 Mei 2015 dari Tergugat 1

Halaman 50 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 12 Mei 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-20;

21. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket ke sidang tanggal 21 Mei 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 21 Mei 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-21;

22. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 28 Mei 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 28 Mei 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-22;

23. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 04 Juni 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 04 Juni 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-23;

24. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 04 Juni 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 05 Juni 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-24;

25. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 11 Juni 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 12 Juni 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-25;

26. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 11 Juni 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 14 Juni 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-26;

27. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 18 Juni 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 18

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

Juni 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-27;

28. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 18 Juni 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 19 Juni 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-28;

29. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 25 Juni 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 25 Juni 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-29;

30. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 25 Juni 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 2 Juli 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-30;

31. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 2 Juli 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 2 Juli 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-31;

32. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 09 Juli 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 09 Juli 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-32;

33. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 06 Agustus 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 06 Agustus 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-33;

34. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 13 Agustus 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 13 Agustus 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-34;

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

35. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 20 Agustus 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 20 Agustus 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-35;
36. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 27 Agustus 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 27 Agustus 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-36;
37. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 03 September 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 03 September 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-37;
38. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 10 September 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 10 September 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-38;
39. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang tanggal 17 September 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 17 September 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-39;
40. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 28 September 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 28 September 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-40;
41. Foto copy dari Fotocopy kwitansi pembayaran out of Pocket sidang kesimpulan tanggal 8 oktober 2015 dari Tergugat 1 kepada Otto Cornelis Kaligis & Associates Advokates & Legal Consultants tertanggal 8 Oktober 2015 sebesar Rp (empat juta lima ratus ribu rupiah) di beri tanda bukti T1-41;

Setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata surat bukti bertanda

TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, TI-10, TI-11, TI-14, TI-16, TI-17, TI-18, TI-19, TI-20, TI-

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

21,T1-22,T1-23,T1-24,T1-25,T1-26,T1-27,T1-28,T1,29,T1-30,T1-31,T1-32,T1-33,T1-35,T1-36,T1-37,T1-38,T1-39,T1-40,T1-41, copy dari copy sedangkan T1-1,T1-2,T1-3,T1-4, tersebut sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya serta dilegalisir;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi pembuktiannya, Tergugat I, mengajukan pula saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah yaitu :

1. SAKSI NYOMAN DHARMADA, S.PAK , pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tergugat namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi kenal dengan Kong Lang Kiu sejak tahun 2012 sampai dengan 2013 ;
- Bahwa saksi dengan Kong Liang Kiu jual beli tanah di Kelurahan Kuta , Kecamatan Kuta , Kabupaten daerah Tingkat II Badung ;
- Bahwa Kong Lang Kiu kepada saksi ;
- Bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh Koh Bun, yaitu suami dari Ni Ketut Karyawati untuk melakukan pendekatan kepada Kong lang Kiu agar mau melanjutkan transaksi jual beli tanah ;
- Bahwa saksi mengetahui harganya sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh Milyar lima ratus juta rupiah) dan dimana pajak dan jasa Notaris di bayar oleh Ni Ketut Karyawati ;
- Bahwa saksi pernah ke Surabaya bersama istri untuk menemui Kong Lang Kiu ;
- Bahwa Kong Lang Kiu tidak mau melakukan transaksi dengan alasan tidak ada kecocokan terkait biaya-biaya pengurusan tanah, dan karena Kong Lang Kiu merasa takut dan di tekan ke kantor Notaris Ketut Neli Asih,S.H., oleh pihak yang berpakaian TNI ;
- Bahwa saksi bertemu dengan Kong Lang Kiu dengan menyampaikan pesan Koh Bun suami Ni Ketut karyawati , namun Kong Lang Kiu tidak mau melaksanakan transaksi ;
- Bahwa saksi pernah di hubungi oleh Koh Bun Suami Ni Ketut Karyawati dengan maksud agar transaksi dengan Kong Lang Kiu dapat berjalan ;
- Bahwa saksi pergi ke Surabaya dengan istri di biyai oleh Koh Bun suami Ni Ketut Karyawati ;
- Bahwa saksi tahu harga yang ditawarkan berubah menjadi 16 Milyar rupiah dimana Kong Lang Kiu akan mendapatkan



pendapatan bersih setelah dikurangi biaya-biaya dan komisi kurang lebih 9 Milyar Rupiah ;

- Bahwa saksi bertemu dengan Kong lang Kiu dengan menyampaikan pesan kedua kalinya dari Koh Bun, namun Kong Lang Kiu tetap tidak mau untuk melaksanakan transaksi ;
- Bahwa waktu itu saksi menjabat sebagai Reskrim di Polda Bali, saksi mengetahui jika Kong Lang Kiu dilaporkan ke pihak Kepolisian atas dugaan tindak pidana penipuan ;
- Bahwa saksi mengetahui setelah dalam proses penyelidikan atas laporan tersebut Kong Lang Kiu di samping oleh Advokat dari kantor hukum O,C Kaligis ;
- Bahwa saksi mengetahui Kong Lang Kiu digugat terkait masalah tanah ;
- Bahwa saksi pernah memberikan kesaksiannya dalam perkara tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut :
Di sebelah utara : tanah Penggugat ;
Di sebelah timur : Jalan ;
Di sebelah Selatan : tanah kosong ;
Di sebelah barat : Perumahan ;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat , akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I, mengajukan kesimpulan pada tanggal 9 Mei 2019, dan selanjutnya mohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang timbul dalam persidangan perkara ini sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan telah turut dipertimbangkan dan untuk mempersingkat uraian putusan ini dinyatakan terkutip dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam mengajukan jawabannya, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



- a. Gugatan Penggugat Nebis In Idem, karena yang digugat atau diperkarakan sudah pernah diperkarakan, telah ada Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif serta Obyek, subyek dan materi pokok yang sama;
- b. Gugatan Penggugat tidak didukung oleh fakta atau peristiwa (chicaneus Process Exeptie), karena dalam dalil Penggugat, Penggugat telah dengan sengaja berusaha mengaburkan fakta hukum yang ada dengan mendalilkan bahwa dengan adanya penitipan uang maka telah terjadi pengikatan/Kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I padahal penitipan uang tersebut hanya memberi hak kepada Tergugat II untuk menyimpan uang sampai Penggugat memintanya kembali, dengan demikian antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah terjadi sengketa hukum apapun, maka tidak ada dasar pengajuan gugatan maka gugatan ini tidak didukung oleh fakta atau peristiwa (chicaneus process) sehingga tidak boleh diajukan kembali dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- c. Gugatan Penggugat Kabur (obscuur Libel), karena tidak ada sama sekali dasar dari dalil Penggugat bahwa telah ada pengikatan/kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan telah ada peristiwa jual beli atas tanah obyek sengketa hal tersebut menunjukkan tidak ada sama sekali dasar dari dalil gugatan baik dasar fakta maupun dasar hukum, oleh karena gugatan Penggugat in kabur dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;
- d. Gugatan Penggugat Error in Persona, yaitu Penggugat tidak memiliki Kapasitas Hukum (Legitima Persona Standi In Judicio) untuk menggugat dan Penggugat Keliru Menarik Tergugat I sebagai Pihak Dalam Perkara Ini, karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum dan oleh karena tidak ada hubungan kontraktuil maka tidak ada sama sekali faedahnya untuk menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat dalam repliknya telah menanggapinya dengan menyatakan:

- a. Bahwa putusan pada perkara terdahulu adalah putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap namun putusan bersifat negatif yang tidak



melekat asas ne bis in idem, karena putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka belum memberikan kepastian hukum ataupun belum tuntas oleh karenanya eksepsi ini patut untuk dikesampingkan;

- b. Terhadap eksepsi gugatan tidak didukung oleh fakta atau peristiwa adalah telah memasuki materi pokok perkara dimana Tergugat telah menguraikan fakta-fakta hukum dalam gugatan Penggugat, oleh karenanya eksepsi ini haruslah dikesampingkan;
- c. Terhadap eksepsi Gugatan Kabur (obscur Libel), penggugat telah berdasarkan hukum, beralasan, cermat, lengkap sehingga gugatan ini telah jelas dan tidak kabur, sehingga eksepsi ini haruslah dikesampingkan;
- d. Terhadap eksepsi Error In Persona, karena sudah diuraikan dalam gugatannya mengenai adanya hubungan kontraktuil antara Penggugat dengan Tergugat I maka eksepsi yang menyatakan tidak adanya hubungan hukum dan tidak memiliki kapasitas hukum yang disampaikan oleh Tergugat I telah dapat terbantahkan, sehingga eksepsi ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I dan tanggapan dari Penggugat maka majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Nebis In Idem, majelis sependapat dengan Penggugat, oleh karena pada perkara terdahulu putusannya berupa putusan bersifat negatif, yaitu menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan hal tersebut sudah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, maka Terhadap putusan yang demikian tidak melekat asas Nebis In Idem oleh karenanya eksepsi mengenai gugatan Nebis In Idem haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan tidak didukung oleh fakta atau peristiwa, setelah mencermati dalil gugatan Penggugat majelis berpendapat, dalam dalil gugatannya Penggugat telah menguraikan secara jelas mengenai uraian fakta dan peristiwa hukum, dimulai dengan adanya hubungan hukum berupa perjanjian jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai penjual terhadap 2 (dua) bidang tanah yang kemudian perjanjian jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan sebagaimana



harapan Penggugat sehingga mengarah pada formulasi gugatan Wanprestasi, oleh karenanya eksepsi ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur (obscur libel), menurut majelis dalam menguraikan dalil gugatannya dengan menyebutkan hubungan hukum dan peristiwa hukum secara jelas dan telah menguraikan posita yang telah bersesuaian dengan petitumnya, sehingga eksepsi gugatan kabur (obscur libel) ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Error In Persona, majelis berpendapat oleh karena formulasi Gugatan Peggugat adalah Wanprestasi, maka oleh karena sudah ada hubungan kontraktuil berupa jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I sebagai penjual, maka penempatan Tergugat I sebagai pihak oleh Penggugat adalah sudah tepat dan dengan demikian sudah jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga Tergugat I sudah memiliki kapasitas hukum untuk digugat, berdasarkan pertimbangan tersebut sudah sepantasnyalah eksepsi mengenai Error In Persona ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim, maka seluruh Eksepsi dari Tergugat I telah dikesampingkan, oleh karenanya majelis berpendapat menolak eksepsi dari Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi karena telah mengingkari kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas 2 (dua) bidang tanah (obyek tanahnya satu kesatuan) yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 4748/Kuta, seluas 155 M2, dan sertifikat Hak Milik Nomor : 1471/Tuban, Seluas 240 M2 keduanya terdaftar atas nama Tjioe Tjoe Nio yang selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa dan mengambil kembali dokumen dokumen terkait obyek sengketa dari Tergugat II secara sepihak tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan antara Penggugat dengan Tergugat I memang pernah ada pembicaraan jual beli terhadap obyek sengketa milik Tergugat I, namun karena



belum ada kesepakatan mengenai biaya pajak, balik nama dan biaya Notaris maka Tergugat I memutuskan untuk menunda penjualan obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah tidak menghadiri persidangan padahal sudah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut sehingga dianggap tidak menggunakan haknya untuk menjawab dan membantah dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari jawab-jawab diantara para pihak tersebut terdapat beberapa hal yang secara tegas diakuinya atau setidaknya tidak dibantah oleh para pihak, yaitu :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pernah ada pembicaraan yang mengarah pada jual beli terhadap obyek sengketa dimana Penggugat bertindak sebagai pembeli dan Tergugat I bertindak sebagai penjual;
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah ada kesepakatan harga obyek sengketa dengan harga Rp 7.500.000.000.- (tujuh milyar limaratus juta rupiah) akan tetapi mengenai pembayaran biaya pajak, balik nama dan biaya Notaris belum ada kesepakatan;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan dari Tergugat I maka didapat permasalahan hukum yaitu apakah benar Tergugat I telah melakukan wanprestasi karena mengingkari kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas obyek sengketa dan mengambil kembali dokumen-dokumen terkait objek sengketa dari Tergugat II secara sepihak tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu P-1 sampai dengan P-12c dan 2 (dua) orang saksi yaitu Wiwik Juniarsih dan Ernawati, sedangkan Tergugat I mengajukan bukti surat T1-1 sampai dengan T1-41 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Nyoman Dharmada, S.PAK;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat Penggugat setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata surat bukti bertanda P.2,P.6.,P.7. P.9., copy dari copy sedangkan bukti P.1.P.3.P.4.P.5.P.8 tersebut sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya serta dilegalisir, sedangkan Tergugat I setelah diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata surat bukti bertanda; TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, TI-10, TI-11, T1-14, T1-16, T1-17, T1-18, T1-19, T1-20, T1-21, T1-22, T1-23, T1-24, T1-25, T1-26, T1-27, T1-28, T1-29, T1-30, T1-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31,T1-32,T1-33,T1-35,T1-36,T1-37,T1-38,T1-39,T1-40,T1-41, copy dari copy sedangkan T1-1,T1-2,T1-3,T1-4, tersebut sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya serta dilegalisir;

Menimbang, bahwa mengenai apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi akan dipertimbangkan sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan itu ingkar janji atau wanprestasi akan diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, wanprestasi terjadi karena:
 - Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak dan salah satu azas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi;
 - Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila :
 - Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali;
 - Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi tepat waktu;
 - Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;
- Bahwa tuntutan ganti rugi dalam wanprestasi, dihitung sejak terjadi kelalaian (pasal 1237 KUH Perdata), dan jenis serta jumlah ganti rugi yang dapat dituntut berdasar pasal 1236 KUH Perdata dan 1243 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan pembicaraan untuk melakukan jual beli terhadap obyek sengketa, dan telah ada kata sepakat perihal harga yaitu Rp 7.250.000.000,- (tujuh milyar duaratus limapuluh ribu rupiah), dan kemudian untuk mendatangkan Tergugat I yang berada di Surabaya ke Bali, Penggugat telah memberikan uang Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I melalui keponakannya dan sekaligus sebagai uang tanda jadi, dan kemudian Penggugat juga menitipkan kepada Tergugat II uang sejumlah Rp 2.240.000.000,- (dua milyar duaratus empatpuluh juta rupiah) sebagai uang muka yaitu 30% dari harga yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat I membantahnya dengan menyatakan pada awalnya Tergugat I ingin menjual tanah dan bangunan aquo secara bersih artinya terkait pajak, biaya balik nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan biaya notaris ditanggung oleh calon pembeli incasu Penggugat namun Penggugat berkeberatan, dan pada saat belum ada titik temu karena masing-masing pihak belum sepakat, kemudian karena ada tekanan dari saudara Penggugat yang mengintimidasi untuk segera menandatangani Perjanjian Jual Beli dengan nilai Rp 7.250.000.000,- (tujuh milyar duaratus limapuluh ribu rupiah) padahal belum menemukan kesepakatan maka Tergugat I memutuskan untuk menunda penjualan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan bantahan Tergugat I maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah kesepakatan jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan dan jual beli tersebut dapat dinyatakan sudah dilaksanakan dan sah menurut hukum:

Menimbang, bahwa secara hukum, jual beli merupakan perjanjian, sehingga merujuk pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Sepakat;
2. Cakap Hukum;
3. Suatu Hal Tertentu;
4. Suatu Sebab Yang Halal;

Perjanjian dapat menjadi batal jika tidak memenuhi empat syarat diatas, jika syarat no.1 dan atau no.2 (syarat subyektif) diatas dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan (melalui putusan Pengadilan). Bila syarat no.3 dan atau no.4 (syarat obyektif) dilanggar, maka perjanjian batal demi hukum (otomatis batal, tidak perlu melalui putusan Pengadilan);

Menimbang, bahwa jual beli tanah berdasarkan hukum adat sistem yang dipakai adalah tunai, terang dan riil, artinya peralihan hak atas tanah terjadi begitu pembayaran atas tanah diserahkan kepada penjual dan transaksi dilakukan dihadapan kepala desa (setelah UUPA dilakukan dihadapan PPAT) dan keabsahan dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan menurut hukum adat adalah tetap sah bila telah terpenuhi syarat-syarat materiilnya, yaitu adanya tanah sebagai obyek transaksi jual beli, para pihak dan harga yang disepakati;

Menimbang, bahwa majelis akan mempertimbangkan pembuktian dari para pihak,

Pembuktian dari Penggugat yaitu:

- Bukti P-1, adalah mengenai pemblokiran terhadap obyek sengketa dari BPN Kabupaten Badung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-2, adalah tanda terima transfer senilai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Penggugat untuk biaya transportasi Tergugat I dari Surabaya ke Bali, akan tetapi kemudian karena tidak terjadi kesepakatan jual beli ini oleh Tergugat I telah dikembalikan berdasarkan bukti T1-4 dan T1-5, hal ini telah diperkuat dengan keterangan masing-masing saksi dari kedua belah pihak;
- Bukti P-3a, P-3b, adalah uang muka pembayaran dari Penggugat sebesar Rp 2.240.000.000,- (dua milyar duaratus empat puluh juta rupiah) yang dititipkan ke Tergugat II dan dibuat kwitansi oleh Tergugat II yaitu bukti P-4 hal ini telah diperkuat dengan keterangan masing-masing saksi dari kedua belah pihak;
- Bukti P-5, adalah tanda terima dokumen yang dititipkan dari Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bukti P-6, adalah perhitungan biaya-biaya Notaris, Pajak Jual Beli yang dikeluarkan oleh Tergugat II, namun menurut saksi Nyoman Darmada, SP AK, Tergugat I tidak mau melakukan transaksi dengan alasan tidak ada kecocokan terkait biaya-biaya pengurusan tanah dan karena Tergugat I merasa takut dan ditekan untuk ke kantor Notaris oleh pihak yang berpakaian TNI dan menurut saksi Ernawati, Tergugat I juga tidak mau membayar biaya broker yang minta 2,5 % dari harga penjualan;
- Bukti P-7, P-8 dan P-9 berupa pengiriman dan penerimaan uang, yang tujuannya untuk pelunasan pembelian namun bukti ini hanya berupa foto copy, namun hal ini dikuatkan dengan keterangan saksi Wiwik Juniarsih dan Ernawati yang menerangkan Penggugat telah mencari pinjaman uang ke Hongkong;
- Bukti P-10 a, b dan c yang sama dengan bukti TI-1 sampai dengan 3, yang pada pokoknya merupakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang mana karena putusan tersebut bersifat negatif, maka belum sampai mempertimbangkan pokok perkara maka pertimbangan dalam putusan tersebut tidak dapat dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;
- Bukti P-11a,b dan c dan P-12a, b dan c, berupa surat panggilan dari Tergugat II untuk pengembalian dokumen dan meneruskan transaksi, dan somasi dari Penggugat untuk penyelesaian jual beli ini tapi Tergugat I tetap menolak untuk menerimanya;

Pembuktian dari Tergugat I, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti TI-6 sampai dengan TI-41, berupa biaya biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat I untuk biaya pengurusan perkara, untuk biaya jasa advokat hal ini dikuatkan oleh keterangan saksi Nyoman Darmada, SP AK, yang menerangkan bahwa Tergugat I pernah dilaporkan ke polisi masalah tindak pidana Penipuan dan setelah dalam penyelidikan Tergugat I didampingi oleh pangacara/advokat dari kantor pengacara OC Kaligis;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian sebagaimana uraian diatas, dalam pelaksanaan jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli, menurut keterangan saksi Wiwik Juniarsih dan Ernawati telah ada kesepakatan harga sebesar Rp 7.500.000.000,- (tujuh milyar limaratus juta rupiah) dan sudah ada tanda jadi sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran biaya transport Tergugat I dari Surabaya ke Bali dan kemudian dilakukan penitipan sejumlah uang ke Tergugat II yaitu 30 % dari kesepakatan harga yaitu sejumlah Rp 2.240.000.000,- (dua milyar duaratus empatpuluh juta rupiah) diikuti dengan penitipan di tempat Tergugat II terhadap sejumlah dokumen obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa kemudian oleh Tergugat I, sejumlah dokumen obyek sengketa tersebut, oleh Tergugat I diminta kembali dari Tergugat II dan dibawa pulang pulang ke Surabaya, karena Tergugat I tidak mau meneruskan transaksi dengan alasan tidak ada kecocokan terkait biaya-biaya pengurusan tanah yaitu biaya pajak, biaya balik nama, biaya Notaris dan biaya broker yang tinggi serta untuk kepengurusan pinjam KTP dan KSK Tjio Tjoe Nio meminta imbalan sebesar Rp 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) apalagi Tergugat I merasa takut dan ditekan untuk ke kantor Notaris oleh pihak yang berpakaian TNI;

Menimbang, bahwa sebagaimana penjabaran pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimuka, untuk syahnya perjanjian harus dipenuhi syarat subyektif berupa sepakat dan cakap hukum dan syarat obyektif berupa suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dengan adanya tindakan Tergugat I yang tidak mau meneruskan pelaksanaan jual beli disebabkan karena belum ada kesepakatan mengenai harga yang berkaitan dengan biaya pajak, biaya balik nama dan biaya Notaris serta biaya broker ditambah lagi biaya untuk kepengurusan pinjam KTP dan KSK Tjio Tjoe Nio meminta imbalan sebesar Rp 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah), sehingga dalam pelaksanaan jual beli ini belum



didapat kata sepakat yang merupakan syarat mutlak untuk syahnya perjanjian sehingga perjanjian/kesepakatan jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan semua persetujuan yang dibuat secara sah (sesuai dengan Undang-undang) berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dianggap tidak sah maka tidak mengikat para pihak dan tindakan Tergugat I untuk tidak meneruskan pelaksanaan jual beli ini dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa dalam ranah hukum adat, kesepakatan jual beli dapat dikatakan syah kalau sudah memenuhi syarat Terang, Tunai dan Riil, yang mana maksud Terang adalah jual beli ini dilakukan dihadapan Kepala Desa dan sekarang setelah berlakunya Undang Undang pokok Agraria harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan demikian oleh karena belum dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang umumnya mendahului terjadinya pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, yang mana PPJB tersebut merupakan perjanjian Prokontraktuil yang mengikat karena berisi kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk saling mengikatkan diri sebagai calon penjual dan calon pembeli walaupun proses jual beli belum dilaksanakan, maka dapat disimpulkan kesepakatan jual beli ini belum dibuat dengan akta notaris/PPAT sehingga syarat Terang dalam perjanjian jual beli secara hukum adat belum terpenuhi dan dapat dikatakan kesepakatan jual beli ini belum terjadi;

Menimbang, bahwa majelis berpendapat oleh karena belum ada kata sepakat mengenai harga secara keseluruhan yang merupakan syarat mutlak dalam perjanjian jual beli dan belum dibuatnya Akta Notaris/PPAT berupa PPJB maka tindakan Tergugat I yang mengambil kembali dokumen obyek sengketa dari Tergugat II dan tidak meneruskan jual beli obyek sengketa ini dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa dalam hal jual beli dalam UUPA terdapat dalam pasal 26 ayat 1 yang pada pokoknya menyatakan jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, perbuatan jual beli atas hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam



hubungannya dengan pihak penjual, hak atas tanah yang bersangkutan sudah pindah ke pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dengan belum dibuatnya akta Notaris/PPAT jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I adalah belum sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan diatas maka majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan dari Penggugat sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2, yang mohon agar bukti kwitansi dari Notaris Ketut Neli Asih, SH, tertanggal 19 Oktober 2012 yaitu terkait penitipan uang sebanyak Rp. 2.240.000.000 (Dua Milyar Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) yang berita kwitansinya berisi Untuk pembayaran Titipan uang muka Jual beli obyek sengketa dari total pembayaran seluruhnya Rp. 7.500.000.000, yang dibayarkan dengan Cek BCA Nomor CH997714 dan CM 185312 dan juga Tanda terima Nomor 303/PPAT/Bdg/X/2012 tertanggal 19 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh Notaris Ketut Neli Asih, S.H setelah menerima dokumen-dokumen dari saudara (Kong Lang Kiu) dinyatakan Sah dan Berharga menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak, berdasarkan uraian pertimbangan diatas oleh karena jual beli tersebut belum ada kesepakatan harga dan telah dinyatakan tidak sah maka petitum ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 yang mohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi, karena mengingkari kesepakatan Jual Beli obyek sengketa dan mengambil kembali semua dokumen-dokumen terkait obyek sengketa a quo dari Tergugat II pada tanggal 23 Oktober 2012 secara sepihak tanpa sepengetahuan/persetujuan dari Penggugat, oleh karena jual beli tersebut dianggap belum terjadi disebabkan belum adanya kesepakatan mengenai harga dari biaya pajak, biaya notaris dan biaya broker serta untuk kepengurusan pinjam KTP dan KSK Tjio Tjoe Nio meminta imbalan sebesar Rp 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) maka perbuatan Tergugat I yang mengingkari kesepakatan Jual Beli obyek sengketa dan mengambil kembali semua dokumen-dokumen terkait obyek sengketa a quo dari Tergugat II dapat dibenarkan, sehingga petitum ini patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 telah ditolak maka petitum angka 4, angka 5, angka 7 dan angka 8, haruslah ditolak pula;



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 yang mohon agar tanah obyek sengketa diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag), maka oleh karena belum pernah ada permohonan untuk hal tersebut, dan Pengadilan belum melakukan penyitaan atas obyek sengketa tersebut, petitum ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka seluruh petitum gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka Penggugat berada di pihak yang kalah, dan dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul yaitu sebesar nihil;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum membuktikan apa yang didalilkan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi secara mutatis mutandis segala pertimbangan yang telah dipertimbangkan dalam mempertimbangkan gugatan dalam konvensi diambil alih dalam mempertimbangkan gugatan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa pada pokoknya seluruh uraian duduk perkara/posita dari gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi sama dengan uraian dalam Konvensi sehingga majelis akan mengambil alih seluruh pertimbangan dalam konvensi;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonsensi mendalilkan pada sekitar tahun 2012 memang berniat mau menjual obyek sengketa melalui makelar tanah di Bali, yang salah satunya adalah Wiwik dan oleh Wiwik seluruh dokumen yang berkenaan dengan obyek sengketa dititipkan kepada Tergugat II selaku Notaris, dan oleh karena Sertifikat tersebut masih atas nama pemilik yang lama Tjio Tjoe Nio maka untuk kepengurusan pinjam KTP dan KSK Tjio Tjoe Nio meminta imbalan sebesar Rp 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) , dan oleh karena Penggugat Rekonsensi masih keberatan mengenai hal tersebut akhirnya seluruh dokumen yang sudah dititipkan tersebut diambil kembali oleh Penggugat Rekonsensi, dan kemudian oleh karena tidak ada kesepakatan mengenai biaya pajak, balik nama, dan Notaris ditambah lagi ada tekanan dari oknum yang mengintimidasi Penggugat Rekonsensi, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi tidak lagi mau melanjutkan atau menunda jual beli ini dan kemudian Penggugat Rekonpensi juga telah mengembalikan uang sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat Rekonpensi melaporkan Penggugat Rekonpensi ke pihak yang berwajib atas dugaan melakukan tindak pidana penipuan dan Tergugat Rekonpensi juga menggugat Penggugat rekonpensi ke Pengadilan, yang hasilnya untuk Laporan Polisi dugaan melakukan penipuan telah tidak ditemukan bukti permulaan yang cukup dan untuk gugatan ke Pengadilan telah diputus tidak dapat diterima dan Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan demikian Penggugat Rekonpensi menyatakan atas laporan polisi dan gugatan ke pengadilan tersebut Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian karena telah bolak balik dari Surabaya ke Bali dan untuk biaya Advokat oleh karenanya Tergugat Rekonpensi haruslah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil sebagaimana dalam dalil gugatan dalam konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pokoknya dalil-dalil gugatan rekonpensi yang dikemukakan adalah sama dengan dalil jawaban maka majelis akan langsung mempertimbangkan petitum gugatan rekonpensi sebagaimana pertimbangan di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2, yang mohon agar Tergugat Rekonpensi agar dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, berdasarkan seluruh pembuktian yang dilakukan oleh para pihak, majelis berpendapat perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah melaporkan Penggugat Rekonpensi ke pihak yang berwajib dan menggugat Penggugat Rekonpensi ke Pengadilan, merupakan hak penuh Tergugat Rekonpensi sebagai orang yang telah dirugikan kepentingannya, oleh karenanya dia berhak untuk melaporkan ke pihak yang berwajib atau menggugat ke Pengadilan pihak yang dianggap melanggar kepentingannya tersebut, berdasarkan pertimbangan diatas maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 yang merupakan petitum pokok ditolak, maka petitum angka 3, petitum angka 5 dan petitum angka 6, haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yang mohon diletakkan

Halaman 67 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa, oleh karena sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan dalam konvensi, maka petitum ini haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka seluruh petitum gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya maka Penggugat Rekonvensi dinyatakan pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya sebesar nihil;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagai pihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam KUHPerdara, pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta pasal dari ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI.

Menyatakan eksepsi dari Tergugat I, tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI.

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

DALAM KONVENSI/REKONVENSI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir berjumlah sebesar Rp.1. 311.000,- (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari KAMIS, tanggal 20 Juni 2019 oleh kami, Esthar Oktavi,S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Angeliky Handajani Day,S.H.,M.H dan Koni Hartanto, SH,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS , tanggal 27 Juni 2019 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh : Ida Bagus Made Swarjana Narapati,S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa dihadiri oleh Tergugat II Konvensi

Hakim Anggota

Hakim Majelis

Angeliky Handajani Day,S.H.,M.H.

Esthar Oktavi,S.H.,M.H

Koni Hartanto,S.H.,M.H

Panittera Pengganti

Ida Bagus Made Swarjana Narapati,S.H.

Halaman 69 dari 71 Putusan No 790/ Pdt.G/2018/PN Dps

Disclaimer

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

Halaman 69



Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
Biaya panggilan	: Rp. 1.205.000,-
PNBP	: Rp. 10.000,-
Redaksi Putusan	: Rp. 10.000.
Meterai Putusan	: Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 1.311.000.-

(Satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah) ;