



Salinan

**PUTUSAN**

**Nomor 177/Pdt/2017/PT DPS.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara Perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**1. HIROYUKI YAMAZAKI,** : Warga Negara Asing (WNA), pekerjaan wiraswasta, No. Passport: TK 4248661, bertempat tinggal di Kanagawa-Ken-Ebina-Shi-Kamigo 3-7-88 Jepang;

**2. MASASHI SUGIYAMA,** : Warga Negara Asing (WNA), pekerjaan wiraswasta, No. Passport: TK 2615087, bertempat tinggal di Kanagawa-Ken-Ebina-Shi-Kamigo 1-15-20 Jepang;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Z. NURINDAHWATI, S.H., M.H. dan NI WAYAN SUKARNI, S.H., Advokat, berkedudukan di Jalan Tukad Batu Agung No. 5 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding/Para Penggugat;**

**Melawan :**

**1. YANI GEDE SATRIO,** : umur 43 tahun, laki-laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Nusantara No. 22 Lingkungan Pesalakan Tuban, Kecamatan Kuta Badung, Provinsi Bali dan sekarang bertempat tinggal di Jl. Nusantara Utama X/9, Kori Nuansa,

**Halaman :1 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.**



Jimbaran, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ketut Guntur, S.H. Advokat / Pengacara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. I NYOMAN ANTARA,**

: umur 64 tahun, laki-laki, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Uluwatu Gg. Mawar No. 26, Lingkungan/Br. Jero Kuta, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**3. I WAYAN KEM,**

: umur 62 tahun, laki-laki, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan/Br. Jero Kuta, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**4. I WAYAN BULU,**

: umur 59 tahun, laki-laki, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan/Br. Jero Kuta, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

**5. I WAYAN SETA WIJAYA,**

: umur 45 tahun, laki-laki, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan/Br. Jero Kuta, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan,



Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

Dalam hal ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V memberikan kuasa kepada Tjokorda Istri Putri Dharmabudi, S.H., Pengacara/Advokat, berkedudukan di Jalan Sandat V Gg. I No. 3, Br/Lingk. Kerta Buana Kaja, Desa/Kel. Dangin Puri Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding / Para Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Denpasar, semua surat – surat yang diajukan dimuka persidangan dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 8 Juni 2017, Nomor 622/Pdt.G/2016/PN.Dps serta surat lainnya yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini ditingkat banding :

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 September 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 1 September 2016 dalam Register Nomor 622/Pdt.G/2016/PN.Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT telah menyerahkan uang secara bertahap kepada TERGUGAT I untuk membeli sebidang tanah seluas 3900 M2 sebagaimana tersebut dalam SHM No. 7455/Desa Jimbaran, surat ukur

Halaman :3 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15-11-2000 No. 1030/2000, atas nama **YANI GEDE SATRIO**, dan untuk membangun villa diatas tanah tersebut, dikenal dengan THE UJUNG VILLA, yang terletak di Jalan Gita Kencana, Banjar Mekar Sari, Desa Jimbaran, Kelurahan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dengan batas-batas ;

Sebelah Utara : Jalan Gita Kencana/Villa Kencana Segara

Sebelah Timur : Tanah Milik Ibu Vera

Sebelah Selatan : Tanah Milik Duwe Pura Arya Kepakisan

Sebelah Barat : Tanah milik AA Rai Saputra

Untuk selanjutnya disebut dengan obyek sengketa.

2. Bahwa uang - uang tersebut memang benar telah diterima dan dipergunakan oleh TERGUGAT I untuk membeli tanah sengketa dibuktikan dengan :

a. Akta Kuasa No. 40 tanggal 30 Juni 2000 yang dibuat di Notaris / PPAT Triska Damayanti, SH, yang isinya :

Kuasa untuk menjual/mengalihkan Hak atas sebagian tanah SHM No. 6744/Desa Jimbaran dari luas asal 4400 M2 atas nama I Wayan Rigege, dari I Wayan Rigege kepada TERGUGAT II ( salah satu anak kandung I Wayan Rigege ).

b. Akta Kuasa No. 167 tertanggal 16 Oktober 2000 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT I Wayan Rasmawan, SH, yang isinya :

Kuasa untuk menjual/mengalihkan Hak atas sebagian tanah SHM No.6744/Desa Jimbaran dari luas asal 4400 M2 atas nama I Wayan Rigege, dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I

c. Akta Jual Beli No. 650 tertanggal 16 Oktober 2000, yang dibuat di Notaris/PPAT I Wayan Rasmawan, SH, yang isinya : atas kekuatan Akta Kuasa No. 167 tertanggal 16 Oktober 2000, dari TERGUGAT

**Halaman :4 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ilkepada TERGUGAT I, atas bidang tanah seluas 3900 M2 dari SHM No. 6744/Desa Jimbaran dari luas asal 4400 M2 atas nama I Wayan Rigege.

- d. Sertifikat Hak Milik No. 7455/Desa Jimbaran, surat ukur tanggal 15-11-2000 No. 1030/2000, atas nama **YANI GEDE SATRIO**
- e. IMB No. 450/2003 tanggal 22 Juli 2003
- f. Bangunan THE UJUNG VILLA

3. Bahwa dalam proses pembelian tanah dan pembangunan Villa tersebut selalu dalam pengawasan dan selalu atas persetujuan dan seijin dari PARA PENGGUGAT sebagai pemilik uang sedangkan TERGUGAT I hanya berstatus sebagai NOMINEE atas tanah dan bangunan tersebut.

4. Bahwa setelah Villa selesai di bangun PARA PENGGUGAT sebagai pemilik yang sebenarnya dari obyek sengketa telah menguasai dan menempati obyek sengketa setiap kali PARA PENGGUGAT sedang berada di Bali, penguasaan tersebut PARA PENGGUGAT lakukan sejak perolehan haknya tahun 2000 sampai tahun 2007 awal secara terus menerus.

5. Bahwa pada tahun 2007 awal timbul konflik antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang disebabkan TERGUGAT I melarang PARA PENGGUGAT memasuki dan tinggal di THE UJUNG VILLA

Bahwa permasalahan tersebut berusaha diselesaikan dengan jalan damai melalui musyawarah sampai tahun 2012, akan tetapi tidak dapat diselesaikan secara damai, akhirnya PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar, dan Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusannya sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 62/Pdt.G/2012/PN.Dps, tertanggal 14 Nopember 2012, dengan amar :

Halaman :5 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.

#### Disclaimer

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



**Mengadili :**

A. Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( conservatoir Beslag ) atas tanah dan bangunan obyek sengketa;
3. Menyatakan sah tanah dan bangunan sengketa yang dikenal dengan nama The Ujung Villasebagai milik Para Penggugat atau setidaknya tidaknya dalam penguasaan Para Penggugat;
4. Menyatakan pembayaran harga jual beli tanah sengketa dan biaya pembangunan The Ujung Villa adalah seluruhnya menggunakan uang milik Para Penggugat;
5. Menyatakan pencantuman nama Tergugat dalam Akta Jual Beli NO. 650/2000 tanggal 18 Oktober 2000, Sertifikat Hak Milik Nomor 7455/Desa Jimbaran dan IMB No. 450 tahun 2003 tanggal 22 Juli 2003 atas pembangunan The Ujung Villa adalah sekedar peminjaman nama ;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta bangunan di atasnya yang dikenal dengan nama The Ujung Viila terletak di di Jalan Gita Kencana, Banjar Mekar Sari, Desa Jimbaran, Kelurahan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Jalan Gita Kencana/Villa Kencana Segara  
Sebelah Timur : Tanah Milik Ibu Vera  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Duwe Pura Arya Kepakisan  
Sebelah Barat : Tanah milik AA Rai Saputra

**Halaman :6 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Para Penggugat tanpa beban untuk dikuasai oleh Para Penggugat

8. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7455/Desa Jimbaran kepada Para Penggugat untuk dikuasai/disimpan oleh Para Penggugat;

9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

B. DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya

C. DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.377.000,- ( dua juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah ).

Bahwa putusan tersebut dikuatkan dalam tingkat Banding dalam perkara No. 20/Pdt/PT.Dps tertanggal 22-3-2013, dan dikuatkan pula dalam tingkat Kasasi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 2337 K/Pdt/2013 tertanggal 5 Juni 2014, sehingga atas perkara tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

6. Bahwa tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT telah terjadi perkara gugatan antara TERGUGAT III, IV, dan V disatu pihak melawan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dipihak lain dalam perkara No. 581/Pdt/G/2011/PN. Dps, ditingkat Banding Pengadilan Tinggi Denpasar terdaftar dalam No.150/Pdt/2012/PT.Dps dan ditingkat Kasasi Mahkamah Agung dalam perkara No. 1878 K/Pdt/2013.

Bahwa kedudukan TERGUGAT I di dalam perkara tersebut adalah sebagai TERGUGAT II, sedangkan TERGUGAT II sebagai TERGUGAT I.

Bahwa ditingkat Kasasi Mahkamah Agung Pihak TERGUGAT III, IV dan IV sebagai PENGGUGAT dalam perkara No. 581/Pdt/G/2011/PN. Dps tersebut berada pihak yang menang, sebagaimana amar putusan Kasasi

**Halaman :7 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung dalam perkara No. 1878 K/Pdt/2013 tertanggal 12 Februari 2013 sebagai berikut :

## Mengadili :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. I Wayan Kem, 2. I Wayan Bulu, dan 3. I Wayan Seta Wijaya tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.150/Pdt/2012/PT.Dps tanggal 13 Februari 2013 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 581/Pdt/G/2011/PN. Dps tanggal 22 Mei 2012

## Mengadili Sendiri :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah Ahli waris sah dari almarhum I Wayan Rigege dan berhak mewarisi harta peninggalannya yaitu : Sertifikat Hak Milik No. 6744/Desa Jimbaran luas 4400 M2
- Menyatakan hukum bahwa Surat Kuasa No.167 tanggal 16 Oktober 2000 dan Akta Jual Beli No. 650 tanggal 18 Oktober 2000 yang dibuat oleh Tergugat II pada Notaris I Wayan Rasmawan, SH adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;
- Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik No. 7455/Desa Jimbaran luas 3900 M2 atas nama Yani Gede Satrio alias Azis ( Tergugat II ) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman :8 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum;
- Menghukum Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong/lasia;
- Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Rekonpensi seluruhnya

Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp.500.000,- ( lima ratus ribu rupiah ).

7. Bahwa atas putusan Kasasi Mahkamah Agung dalam perkara No. 1878 K/Pdt/2013 tertanggal 12 Februari 2013 PARA PNGGUGAT telah mengajukan perlawanan sebagai PELAWAN dalam perkara No. 57/Pdt.Plw/2015/PN.Dps akan tetapi perlawanan PELAWAN ditolak.

8. Bahwa apa yang telah disebutkan diatas, berdasarkan :

- Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 62/Pdt.G/2012/PN.Dps jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 20/Pdt/PT.Dps tertanggal 22-3-2013, jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 2337 K/Pdt/2013 tertanggal 5 Juni 2014, yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada PARA PENGGUGAT ( vide amar : 3,4,5,6,7 ).
- Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1878 K/Pdt/2013 tertanggal 12 Februari 2013, pada pokoknya menyatakan : TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum

Halaman :9 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.

#### Disclaimer

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



untuk menyerahkan obyek sengketa kepada TERGUGAT III, IV dan V  
( vide amar dalam konpensi ).

Berdasarkan ke dua putusan tersebut, terhadap obyek sengketa terdapat amar utusan yang berbeda :

- Disatu sisi menurut Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 62/Pdt.G/2012/PN.Dps jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 20/Pdt/PT.Dps tertanggal 22-3-2013, jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 2337 K/Pdt/2013, DIPUTUSKAN diserahkan kepada PARA PENGGUGAT;
- Disisi lain menurut Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1878 K/Pdt/2013 tertanggal 12 Februari 2013, DIPUTUSKAN diserahkan kepada TERGUGAT III, IV dan V.

Dengan demikian terdapat ketidakpastian hukum terhadap obyek sengketa aquo.

9. Bahwa di dalam amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 62/Pdt.G/2012/PN.Dps jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 20/Pdt/PT.Dps tertanggal 22-3-2013, jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 2337 K/Pdt/2013 tertanggal 5 Juni 2014, pada angka 4 ( empat ) menegaskan :

**“ Menyatakan pembayaran harga jual beli tanah sengketa dan biaya pembangunan The Ujung Villa adalah seluruhnya menggunakan uang milik Para Penggugat “**

Bahwa ketidak pastian hukum tersebut dihubungkan dengan amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 62/Pdt.G/2012/PN.Dps tersebut maka telah terbukti PARA PENGGUGAT adalah pihak yang paling dirugikan dalam persoalan kepemilikan obyek sengketa.

Bahwa kerugian tersebut baik dalam bentuk materiil maupun immateriil, sebagai berikut :

Halaman :10 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



- Kerugian materiil berupa uang – uang yang telah PARA PENGGUGAT serahkan kepada TERGUGAT I untuk untuk membayar harga pembelian tanah, sejumlah Rp. 1.560.000.000,- ( satu miliar lima ratus enam puluh juta rupiah ) dan untuk membangun THE UJUNG VILLA sejumlah Rp 6.000.000.000,- ( enam miliar rupiah ), sehingga jumlah kerugian materiil adalah Rp.7.560.000.000,- ( tujuh miliar lima ratus enam puluh juta rupiah ).
- Kerugian immateriil dimana PARA PENGGUGAT telah mengalami tekanan bathin akibat rasa malu dan tertekan kehilangan uangnya dan kehilangan haknya atas villa yang tanah bangunannya untuk tempat tinggal di Bali yang tidak ternilai dengan uang yang dapat dinominalkan dengan uang sejumlah Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah )

10. Bahwa timbulnya kerugian materiil dan immateriil PARA PENGGUGAT tersebut diakibatkan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II yakni :

- TERGUGAT I melakukan pembelian tanah dan membangun villa di atasnya dari TERGUGAT II yang tidak SEPENUHNYA mempunyai hak atas tanah sengketa.
- TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V yang mempersoalkan akta-akta proses peralihan obyek sengketa dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, sedangkan TERGUGAT II saat itu menerima KUASA yang sah dari ayahnya – I WAYAN RIGEG yang masih hidup sehingga harta warisannya belum terbuka untuk diwarisi oleh ahli warisnya – TERGUGAT II, III, IV dan TERGUGAT V sehingga secara hukum I WAYAN RIGEG mempunyai hak sepenuhnya atas harta miliknya tersebut.

Halaman :11 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu sudah sepatutnya TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, TERGUGAT IV serta TERGUGAT V, dihukum secara tanggung renteng membayar GANTI KERUGIAN berupa uang kepada PARA PENGGUGAT dengan perincian :

- Kerugian materiil Rp.7.560.000.000,- (tujuh miliarlima ratus enam puluh juta rupiah ).
- Kerugian immateriil Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah ).

Yang dilakukan secara seketika sekaligus tunai setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

11. Bahwa untuk menjamin PARA PENGGUGAT mendapatkan haknya atas kerugian yang telah dideritanya selama ini maka sudahlah patut atas obyek sengketa diletakan SITA JAMINAN ( conservatoir beslag ) oleh Pengadilan Negeri Denpasar.
12. Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar lagi pada diri PARA PENGGUGAT dan agar adanya kepastian hukum PARA TERGUGAT tunduk dalam menjalankan putusan aquo yang telah berkekuatan hukum tetap, maka sudah patut PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) kepada PARA PENGGUGAT atas keterlambatannya melaksanakan putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) / hari.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar segera memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

DALAM PROVISI :

Halaman :12 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menunda pelaksanaan putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1878  
K/Pdt/2013 tertanggal 12 Februari 2013.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum TERGUGAT I telah menerima uang sejumlah Rp. 4.560.000.000,- (empat miliar lima ratus enam puluh juta rupiah) dari PARA PENGGUGAT untuk pembayaran harga jual beli tanah sengketa dan biaya pembangunan The Ujung Villa sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 62/Pdt.G/2012/PN.Dps jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 20/Pdt/PT.Dps tertanggal 22-3-2013, jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 2337 K/Pdt/2013 tertanggal 5 Juni 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan hukum TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum melakukan jual beli tanah obyek sengketa yang tidak sepenuhnya menjadi hak TERGUGAT II;
4. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT III, IV dan TERGUGAT V mempersoalkan dan hendak menguasai bangunan obyek sengketa THE UJUNG VILLA yang uangnya sepenuhnya berasal dari uang PARA PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II TERGUGAT III, IV dan TERGUGAT V secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT berupa :
  - Ganti rugi materiil sebesar Rp. 7.560.000.000,- (tujuh miliar lima ratus enam puluh juta rupiah ).
  - Ganti rugi immateril Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah )
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) kepada PENGGUGAT untuk setiap hari keterlambatannya

Halaman :13 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah );

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( conservatoir beslag ) atas obyek sengketa diletakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar. ;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang hal – hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor : 622/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 8 Juni 2017,yang amar selengkapnya sebagai berikut ;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.571.000,00 (tiga juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Membaca Akta Permohonan Banding, Nomor 54/Pdt.Banding/ 2017/ PN.Dps, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Juni 2017, Kuasa hukum Para Pemanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 622/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 8 Juni 2017, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Halaman :14 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



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

Membaca Risalah Pemberitahuan pernyataan Permohonan banding, Nomor 622/Pdt.G/2016/PN.Dps, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2017, Terbanding II, semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, masing-masing pada tanggal 31 Juli 2017;

Membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 27 Juli 2017, memori banding mana telah disampaikan/diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2017, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 2 Agustus 2017. ;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat II,III,IV,V tertanggal 28 Agustus 2017, dan kontra memori banding dari kuasa Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 4 September 2017, kontra memori banding mana telah disampaikan/ diberitahukan secara sah dan seksama kepada kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat masing-masing pada tanggal 31 Agustus 2017, dari Kuasa Terbanding II,III,IV,V serta dari Kuasa dari Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 28 September 2017 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara banding Nomor 622/Pdt.G/2016/PN.Dps, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Denpasar, telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara masing-masing kepada kuasa Pihak Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 10 Agustus 2017, kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I,

**Halaman :15 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Tanggal 14 Agustus 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada Tanggal 31 Juli 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, dan Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada Tanggal 2 Agustus 2017, untuk mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 27 Juli 2017 yang merasa keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 622/Pdt.G/2016/PN.PN.Dps, tanggal 8 Juni 2017 dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding sangat berkeberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 622/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 8 Juni 2017 tersebut, baik mengenai pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, yang mana menurut Pembanding, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut di dalam pertimbangan hukumnya, telah keliru dan salah menerapkan hukum mengenai pembuktian sebagaimana mestinya menurut undang-undang serta tidak sesuai fakta hukum persidangan, sehingga mengakibatkan keputusannya menjadi tidak obyektif dan keliru pula, terkecuali tentang EKSEPSI putusan dan pertimbangannya sudah benar dan obyektif.

Halaman :16 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



2. Bahwa kekeliruan kesalahan penerapan hukum dapat dilihat dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

**Halaman 25 – 26 :**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan saksi dari Para Penggugat tidak satupun yang dapat membuktikan bahwa TERGUGAT I telah menerima uang dari Para Penggugat sebesar Rp. 4.560.000.000,- ( empat miliar lima ratus enam puluh juta rupiah ), sebaliknya bukti P-5 berupa kuitansi pelunasan pembelian sebidang tanah seluas 39 are tertulis uang telah diterima dari Hiroyuki Yamasaki dan saksi-saksi Penggugat menerangkan bahwa Para Pengugat hadir di Kantor Notaris saat pembayara pelunasan pembelian tanah dan Para pengugat sendiri yang membawa uang dan melakukan pembayaran pembelian tanah tersebut;

Bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa putusan No. 62/Pdt.G/2012/PN. Dps, Bukti P-2 berupa Putusan No. 20/Pdt/2013/PT.Dps dan bukti P-3 berupa Putusan No. 2337 K/Pdt/2013 tidak ada amar putusan yang menyatakan bahwa Tergugat I telah menerima uang dari Para Penggugat sejumlah Rp. 4.560.000.000,- ( empat miliar lima ratus enam puluh juta rupiah ) untuk pembayaran harga jual beli tanah sengketa dan biaya pembangunan The Ujung Villa;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitem angka 2 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

- Bahwa Para Pembanding tidak dapat menerima pertimbangan Majelis Hakim tersebut karena Majelis Hakim telah salah dan keliru karena tidak obyektif mempertimbangkan bukti P-1 sampai bukti P-3 yang merupakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang harus diterima sebagai satu kebenaran karena sudah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui proses persidangan dari tingkat Pertama sampai Tingkat Kasasi;

- Bahwa Berdasarkan bukti P-1 sampai bukti P-3 tersebut yakni Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 62/Pdt.G/2012/PN.Dps, tertanggal 14 Nopember 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 20/Pdt/PT.Dps tertanggal 22-3-2013 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2337 K/Pdt/2013 tertanggal 5 Juni 2014, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

A. Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( conservatoir Beslag ) atas tanah dan bangunan obyek sengketa;
3. Menyatakan sah tanah dan bangunan sengketa yang dikenal dengan nama The Ujung Villa sebagai milik Para Penggugat atau setidaknya tidaknya dalam penguasaan Para Penggugat;
4. Menyatakan pembayaran harga jual beli tanah sengketa dan biaya pembangunan The Ujung Villa adalah seluruhnya menggunakan uang milik Para Penggugat;
5. Menyatakan pencantuman nama Tergugat dalam Akta Jual Beli NO. 650/2000 tanggal 18 Oktober 2000, Sertifikat Hak Milik Nomor 7455/Desa Jimbaran dan IMB No. 450 tahun 2003

Halaman :18 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



tanggal 22 Juli 2003 atas pembangunan The Ujung Villa adalah sekedar peminjaman nama ;

6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta bangunan di atasnya yang dikenal dengan nama The Ujung Viila terletak di di Jalan Gita Kencana, Banjar Mekar Sari, Desa Jimbaran, Kelurahan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Gita Kencana/Villa Kencana Segara

Sebelah Timur : Tanah Milik Ibu Vera

Sebelah Selatan : Tanah Milik Duwe Pura Arya Kepakisan

Sebelah Barat : Tanah milik AA Rai Saputra

Kepada Para Penggugat tanpa beban untuk dikuasai oleh Para Penggugat

8. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7455/Desa Jimbaran kepada Para Penggugat untuk dikuasai/disimpan oleh Para Penggugat;

9. Menolak gugatan Para penggugat untuk selain dan selebihnya;

B. DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Rekonpensi untkseluruhnya

C. DALAMKONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untukmembayar biaya perkara sebesar Rp.2.377.000,- ( dua juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah ).

**Halaman :19 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.**



Dengan demikian sekalipun di dalam putusan tersebut tidak disebutkan jumlah uang yang dipakai untuk membayar LUNAS harga tanah dan UNTUK MEMBANGUN The Ujung Villa akan tetapi berdasarkan amar angka 4 putusan tersebut secara jelas dan tegas disebutkan bahwa :

**Menyatakan pembayaran harga jual beli tanah sengketa dan biaya pembangunan The Ujung Villa adalah seluruhnya menggunakan uang milik Para Penggugat;**

Oleh karena itu sepatutnya pertimbangan Majelis hakim tersebut dibatalkan dalam pemeriksaan Banding dan mengadili sendiri yang amarnya mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

3. Bahwa begitu pula pertimbangan halaman 26 yang menyatakan :

Menimbang bahwa terhadap perbuatan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan tersebut bukanlah merupakan perbuatan yang dilakukan oleh Tegugat I dan Tergugat II dengan Para Penggugat dengan demikian Para Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menyatakan perbuatan melawan hukum tersebut oleh karenanya petitum angka 3 hars ditolak;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah pertimbangan yang kurang pertimbangan sehingga menjadikannya salah dan keliru serta tidak obyektif karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni bukti P-1 sampai bukti P-3;

Bahwa berdasarkan diktum putusan tersebut angka 4 dan 5 yang menyatakan :

4. *Menyatakan pembayaran harga jual beli tanah sengketa dan biaya pembangunan The Ujung Villa adalah seluruhnya menggunakan uang milik Para Penggugat;*

Halaman :20 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. *Menyatakan pencantuman nama Tergugat dalam Akta Jual Beli NO. 650/2000 tanggal 18 Oktober 2000, Sertifikat Hak Milik Nomor 7455/Desa Jimbaran dan IMB No. 450 tahun 2003 tanggal 22 Juli 2003 atas pembangunan The Ujung Villa adalah sekedar peminjaman nama ;*

Sehingga jelas-jelas perbuatan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II berkaitan erat dengan Para Penggugat sebagai pemilik uang untuk membayar tanah dan membangun villa sebagaimana putusan bukti P-1 sampai bukti P-3 tersebut;

Oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pertama tersebut harus dibatalkan dalam pemeriksaan Banding;

4. Bahwa kekeliruan dari Majelis Hakim di dalam pertimbangannya juga sangat terlihat dan membuktikan Majelis Hakim bersikap sangat subyektif dan tidak adil di dalam mempertimbangkan dan memutus perkara a quo terlihat secara jelas dalam pertimbangannya pada halaman 26 sampai – 28 :

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.II.III.IV.V-3 berupa putusan No. 1878 K/Pdt/2013 dalam amarnya menghukum Tergugat I ( Tergugat II dalam perkara No. 581/Pdt.G/2011/PN.Dps ) untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V ( Para Penggugat dalam perkara No. 581/Pdt.G/2011/PN.Dps );

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.II.III.IV.V-8 berupa Berita Acara Eksekusi telah dilakukan eksekusi atas putusan No. 1878 K/Pdt/2013 bangunan-bangunan yang berada di atas tanah tersebut telah dibongkar dan tanah sengketa yaitu berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 7455/Desa Jimbaran luas 3900 M2 atas nama Yani Gede Satrio alias Aziz telah diserahkan kepada Para Pemohon Eksekusi ;

**Halaman :21 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.**



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mempunyai hak untuk menguasai tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 7455/Desa Jimbaran luas 3900 M2 atas nama Yani Gede Satrio alias Aziz telah diserahkan, sedangkan mengenai bangunan-bangunan yang berada diatas tanah tersebut telah dibongkar pada saat dilakukan eksekusi dengan demikian saat ini tidak ada bangunan yang dikuasai oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V oleh karenanya petitum angka 4 harus ditolak;

Bahwa pertimbangan Majelis hakim tersebut jelas-jelas tidak adil dalam mempertimbangkan alat bukti Para Penggugat dibandingkan dalam mempertimbangkan alat bukti yang disampaikan oleh Para Tergugat :

In casu :

bukti P-1 sampai bukti P-3 tersebut yakni Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 62/Pdt.G/2012/PN.Dps, tertanggal 14 Nopember 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 20/Pdt/PT.Dps tertanggal 22-3-2013 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2337 K/Pdt/2013 tertanggal 5 Juni 2014;

Diktum putusan jelas-jelas menyebutkan :

- o Menyatakan pembayaran harga jual beli tanah sengketa dan biaya pembangunan The Ujung Villa adalah seluruhnya menggunakan uang milik Para Penggugat;
- o Menyatakan pencantuman nama Tergugat dalam Akta Jual Beli No. 650/2000 tanggal 18 Oktober 2000, Sertifikat Hak Milik Nomor 7455/Desa Jimbaran dan IMB No. 450 tahun 2003 tanggal 22 Juli 2003 atas pembangunan The Ujung Villa adalah sekedar peminjaman nama ;

**Halaman :22 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- o Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta bangunan diatasnya yang dikenal dengan nama The Ujung Villa terletak di di Jalan Gita Kencana, Banjar Mekar Sari, Desa Jimbaran, Kelurahan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Gita Kencana/Villa Kencana Segara
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Ibu Vera
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Duwe Pura Arya Kepakisan
  - Sebelah Barat : Tanah milik AA Rai Saputra
- o Kepada Para Penggugat tanpa beban untuk dikuasai oleh Para Penggugat
- o Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7455/Desa Jimbaran kepada Para Penggugat untuk dikuasai/disimpan oleh Para Penggugat;

Bahwa bukti - bukti Para Penggugat berupa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan diktum tersebut diatas, jelas membuktikan alas hak Para Penggugat terhadap obyek sengketa tanah dan bangunan villa tersebut, sehingga dengan adanya bukti-bukti T.II.III.IV.V-3 bukti T.II.III.IV.V-8 tersebut maka seharusnya menjadi bahan pertimbangan Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Para Pengugat untuk menuntut GANTI RUGI MATERIL DAN IMMATERIL atas kehilangan hak yang telah diperolehnya berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,II,III,IV,dan Tergugat V, akan tetapi Majelis hakim justru mengambil pertimbangan yang sangat subyektif dan tidak adil, oleh karena itu sudah sepatutnya pertimbangan dan putusannya dibatalkan dalam tingkat banding;

Halaman :23 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



5. Bahwa di dalam perkara yang berkaitan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7455/Desa Jimbaran , luas 3900 M2, surat ukur tanggal 15-11-2000 No. 1030/2000, atas nama **YANI GEDE SATRIO, terjadi perkara gugatan** antara TERGUGAT III, IV, dan V sebagai PARA PENGGUGAT melawan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai PARA TERGUGAT dalam perkara No. 581/Pdt/G/2011/PN. Dps, **tanpa melibatkan** PARA PENGGUGAT Aquo padahal telah diketahui oleh TERGUGAT II bahwa Para Penggugatlah yang membayar harga tanah tersebut kepada Tergugat II, yang bertindak selaku penjual pada waktu transaksi jual beli tanah tersebut dengan meminjam nama Tergugat I :

Sehingga dengan tidak dilibatkannya Para Penggugat di dalam perkara tersebutlah yang berakibat hak-hak Para penggugat menjadi hilang setelah atas perkara No. 581/Pdt/G/2011/PN. Dps, tersebut dilakukan eksekusi, dengan demikian tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil dari Para Penggugat cukup beraasan hukum untuk dikabulkan;

6. Bahwa atas obyek sengketa sampai saat ini masih melekat Sita jaminan ( conservatoir Beslag ) sebagaimana diktum angka 2 Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 62/Pdt.G/2012/PN.Dps yang menyatakan bahwa :  
Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( conservatoir Beslag ) atas tanah dan bangunan obyek sengketa yang sampai saat gugatan ini diajukan Sita Jaminan tersebut tidak pernah dinyatakan dicabut;

Bahwa dari apa yang telah kami uraikan tersebut diatas, sepatutnyalah pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Denpasar a quo dibatalkan dalam pemeriksaan Banding, untuk itu mohon berkenan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar cq. Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar memeriksa dan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan Banding dari PEMBANDING ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. No. 622/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 8 Juni 2017;

Mengadili sendiri :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum TERGUGAT I, II, III, IV, V,VI telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai dan menghancurkan bangunan villa The Ujung yang untuk membeli tanah dan membangun villa nya uangnya milik PARA PENGGUGAT.
3. Menyatakan hukum penguasaan tanah dan penghancuran bangunan villa The Ujung yang dilakukan oleh TERGUGAT III, TERGUGAT IV serta TERGUGAT V adalah tidak SAH
4. Menyatakan hukum Eksekusi yang telah dilakukan terhadap tanah dan villa The Ujung yang masih dalam keadaan disita jaminan dalam perkara lain tidak dicabut, tidak SAH dan harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, TERGUGAT IV serta TERGUGAT V, secara tanggung renteng membayar GANTI KERUGIAN berupa uang kepada PARA PENGGUGAT dengan perincian :

### 5.1.Kerugian materiil berupa :

- Harga pembelian tanah seluas 3900 M2 yang menurut harga pasaran saat ini harganya per 100 M2 Rp. 500.000.000,- sehingga harga tanah 3900 M2 adalah Rp.18.500.000.000,-(delapan belas miliar lima ratus juta rupiah )
- Biaya untuk membangun villa **The Ujung Villa** sejumlah Rp. 6.000.000.000,- ( enam miliar rupiah )

Halaman :25 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



TOTAL jumlah kerugian materiil adalah Rp.24.500.000.000,- ( dua puluh empat miliar lima ratus juta rupiah ).

5.2. Kerugian immateriil berupa tekanan bathin akibat rasa malu dan tertekan kehilangan tanah dan kehilangan bangunan villa untuk tempat tinggal di Bali yang tidak ternilai dengan uang namun bila dinilai dengan uang sejumlah Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh miliar rupiah ).

Secara seketika sekaligus TUNAI setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT untuk setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah ).

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( conservatoir beslag ) atas tanah sertifikat hak milik No. 7455/Desa Jimbaran luas 3900 M2 atas nama Yani Gede Satrio alias Aziz diletakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar, untuk dijual lelang untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT.

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, pihak Para Terbanding II.III.IV,V semula Para Tergugat II.III.IV,V telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 Agustus 2017, dan Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Banding tertanggal 4 September 2017, yang pada pokok menyatakan sebagai berikut ;

Bahwa pertimbangan – pertimbangan hukum majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sudah tepat dan benar, serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, sehingga para Terbanding memohon agar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, memeriksa, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 622/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 8 Juni 2016, dihubungkan dengan memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Tanggal 27 Juli 2017 dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 4 September 2017, serta kontra memori banding Para Terbanding II,III,IV,V semula Para Tergugat II,III,IV,V, tertanggal 28 Agustus 2017, berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap alasan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat yang tercantum di dalam memori bandingnya, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa, mengenai alasan keberatan yang tercantum di dalam memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat, ternyata tidak terdapat hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena semua sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya karena jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Para Penggugat, serta tidak ada bukti penerimaan uang dari para Penggugat kepada Tergugat I;

Halaman :27 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, dan oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding di dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.622/Pdt.G/2016/PN.Dps, Tanggal 8 Juni 2017 patut di kuatkan;

Menimbang, bahwa pihak Para Pembanding semula Para Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding maka pihak Para Pembanding semula Para Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor : 622/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 8 Juni 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman :28 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali pada hari **Senin**, tanggal **27 Nopember 2017**, oleh kami **AGUS SUBEKTI, SH. MH.-** selaku Hakim Ketua Majelis, **ENNY INDRIYASTUTI, SH. MHum.-** dan **Dr.H GUSRIZAL, SH. MHum.-** masing - masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali Nomor 177/Pen.Pdt/2017/PT.DPS tertanggal 9 Oktober 2017, ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada Tingkat Banding, putusan tersebut pada hari **Senin**, tanggal **18 Desember 2017**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota serta **I PUTU LINGGIH ARTA, S.H** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bali tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

**Hakim Ketua Majelis**

t.t.d

**AGUS SUBEKTI,SH.MH.**

Hakim Anggota Majelis

Hakim Anggota Majelis

t.t.d

t.t.d

**ENNY INDRIYASTUTI,SH.Mhum.**

**Dr.H GUSRIZAL,SH.Mhum.**

Panitera Pengganti

t.t.d

**I PUTU LINGGIH ARTA S.H.**

Halaman :29 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya perkara :

- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| 1. Materai     | Rp 6.000,-          |
| 2. Redaksi     | Rp 5.000,-          |
| 3. Pemberkasan | <u>Rp 139.000,-</u> |

Jumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman :30 dari 30 halaman,Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt/2017/PT.DPS.