



PUTUSAN

Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MOHAMAD SHOLEH, Laki -laki, Umur 35 Tahun, beralamat di Banjar Abian Semal, LohTunduh, Ubud, Gianyar, Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **ANGGIA MURNI LUBIS, S.H.**, dan **LILY SRI RAHAYU LUBIS, S.H.**, Advokat -Advokat pada **THE BALI LAW FIRM (Law Office Anggia Lubis Browne & Associates)** yang beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 152, Sanur, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2017;
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

FREDERIC MATHIEU MARCEL GHISLAIN DUFOUR, Laki -laki, Umur 45 Tahun, lahir di Tournai, tanggal 28 November 1972, Warganegara Belgia, dahulu beralamat di Dufour Frederic 20, Toe Du Glategnies 7510 Tournai, Belgia, sekarang tidak diketahui alamatnya;
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar keterangan Penggugat;
Setelah melihat bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat;
Setelah mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 15 Maret 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar

Halaman 1 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 26 April 2017 dalam Register Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil –dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris dari alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS, yaitu KERREMANS ELS HENRICUS MARIA, RAYMOND MARIE KERREMANS dan CAUTEREELS MARIE-JOSE FRANCOIS, berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 13 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Chandra Sedana, SH. Pada tanggal 30-05-2016;
2. Bahwa alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS, seorang laki-laki, berkewarganegaraan Indonesia, lahir di Lieur, tanggal 10-01-1972, dan meninggal dunia pada tanggal 30-01-2016 di Lingkungan Ubud Kelod, Gianyar, berdasarkan Akta Kematian No. 5104-KM-04032016-0008 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Pemerintahan Kabupaten Gianyar, pada tanggal 04 Maret 2016, dan semasa hidupnya menyewa sebidang tanah, yaitu seluas 960 M2 (sembilan ratus enam puluh meter persegi), tanah mana bagian dari tanah dengan luas 1460 M2 (seribu empat ratus enam puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 1557/Kelurahan Ubud, Surat Ukur Tanggal 15-11-1999, No. 116/1999, atas nama I Gusti Ngurah Arthana, I Gusti Ngurah Artha, berlokasi di Kelurahan Ubud, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, propinsi Bali, untuk jangka Waktu 25 (dua puluh lima) tahun, yaitu terhitung sejak tanggal 30-05-2012 sampai dengan tanggal 30-05-2037, sebagaimana yang dimaksud dalam Akta No. 9 tentang “ Sewa Menyewa Tanah”, yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 30-05-2012;
3. Bahwa alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS telah mendirikan beberapa bangunan diatas tanah tersebut diatas dengan Izin Mendirikan Bangunan No. 531 Th.2012, tanggal 2 Agustus 2012, atas nama I Gusti Ngurah Arthana;
4. Bahwa kemudian terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas dialihkan Hak nya kepada TERGUGAT untuk jangka waktu 21 tahun 8 bulan, dengan harga Rp. 3.355.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh lima juta rupiah) berdasarkan Akta No. 14 tentang “Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa”, yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 15-09-2015;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 (Dua) dari Akta No. 14 tentang “Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa”, yang dibuat dihadapan

Halaman 2 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin



Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 15-09-2015, TERGUGAT harus melakukan Pembayaran sebagai berikut :

1. Uang Muka sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dibayar sebelum penandatanganan Akta No. 14 tentang "Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa", yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 15-09-2015 dengan menggunakan tanda pembayaran (kwitansi) nya sendiri;
2. Sisa pembayaran sebesar Rp. 3.340.000.000,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah) akan dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT dengan termin sbb :
 - a. Termin I (Pertama) akan dibayar sebesar Rp. 400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 28 September 2015 dengan menggunakan tanda pembayaran (kwitansi) nya sendiri ;
 - b. Termin II (Kedua) akan dibayar sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 10 Oktober 2015 dengan menggunakan tanda pembayaran (kwitansi) nya sendiri ;
 - c. Termin III (Ketiga) akan dibayar sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 10 November 2015 dengan menggunakan tanda pembayaran (kwitansi) nya sendiri ;
 - d. Termin IV (Keempat) yaitu Pelunasan akan dibayar sebesar Rp. 1.740.000.000,- (Satu milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 10 Februari 2016 dengan menggunakan tanda pembayaran (kwitansi) nya sendiri ;
6. Bahwa masih berdasarkan Pasal 2 (dua), Paragraf 8 (delapan) dari Akta No. 14 tentang "Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa", yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 15-09-2015, TERGUGAT diberikan batas waktu selambat-lambat 7 (tujuh) hari kalender masing-masing dari tanggal jatuh tempo sisa pembayaran, untuk melunasi sisa pembayaran. Jika tidak dapat memenuhi kewajibannya / lalai melakukan sisa pembayaran sesuai dengan kesepakatan Pembayaran tersebut diatas. Dan apabila setelah 7 (tujuh) hari kalender TERGUGAT tidak memenuhi kewajiban nya/lalai melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan Termin pembayaran diatas, maka Akta no. 14 tentang "Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa", yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 15-09-2015, otomatis menjadi batal, dan semua uang yang telah diterima oleh alm Rudy Jeanne Jozep

Halaman 3 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin



Kerremans sebelumnya tidak dapat dikembalikan (dianggap hangus) dan TERGUGAT tidak dapat menuntut berupa apapun kepada alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS ;

7. Bahwa ternyata TERGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya/lalai untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan berdasarkan AKTA no. 14 tentang "Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa", yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 15-09-2015, bahkan setelah alm Rudy Jeanne Jozep Kerremans memberikan perpanjangan waktu TERGUGAT justru tidak dapat dihubungi sehingga alm Rudy Jeanne Jozep Kerremans kehilangan jejak keberadaan TERGUGAT, padahal TERGUGAT telah dihubungi dengan berbagai cara baik melalui nomor telephone, alamat, orang yang mengenalnya, namun TERGUGAT tidak dapat diketemukan keberadaannya;
8. Bahwa setelah alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS meninggal dunia Ahli Warisnya telah berusaha juga melanjutkan untuk mencari TERGUGAT, namun lagi-lagi tidak berhasil;
9. Bahwa Ahli Waris alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS telah berusaha mencari bukti-bukti pembayaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 (dua) Akta no. 14 tentang "Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa", yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 15-09-2015, tetapi tidak menemukannya, Ahli Waris hanya pernah mendengar dari alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS bahwa TERGUGAT hanya pernah membayar total sebesar Rp. 415.000.000,- (Empat Ratus Lima Belas Juta Rupiah), sedangkan selebihnya belum dibayar oleh TERGUGAT;
10. Bahwa secara fisik tanah dan bangunan yang menjadi obyek Pengalihan Sewa dimaksud berada dalam kekuasaan Ahli Waris alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas PENGUGAT mengajukan gugatan aquo dengan dasar TERGUGAT telah melakukan ingkar janji, dan mohon agar Akta no. 14 tentang "Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa", yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 15-09-2015 dinyatakan "BATAL" dan semua uang yang telah diterima oleh alm Rudy Jeanne Jozep Kerremans tidak dapat dikembalikan (dianggap hangus) dan TERGUGAT tidak dapat menuntut berupa apapun kepada PENGUGAT ; .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang PENGUGAT sampaikan diatas dan usaha mencari dan menghubungi TERGUGAT sudah dilakukan, namun selalu gagal, maka oleh karena itu terpaksa PENGUGAT mengajukan persoalan ini dihadapan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Gianyar, dengan permohonan agar memerintahkan memanggil kedua belah pihak yang berperkara, baik PENGUGAT dan TERGUGAT pada suatu hari yang akan ditetapkan untuk pemeriksaan perkara ini dan setelah perkara ini memperoleh pemeriksaan dengan cermat dan bijaksana, mohon menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menyatakan, menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT telah wanprestasi (cidera janji) ;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini ;
4. Menyatakan / Menetapkan Akta no. 14 tentang “Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa”, yang dibuat dihadapan Notaris Ni Nyoman Ayuni, S.H., MKn., pada tanggal 15-09-2015 menjadi “BATAL” karena Ingkar Janji;
5. Menyatakan/Menetapkan semua uang yang pernah diterima oleh alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS tidak dapat dikembalikan lagi (hangus);
6. Menyatakan /Menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorrad) dilaksanakan walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari TERGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Subsidair :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pada hari Selasa, tanggal 30 Mei 2017, hadir Kuasa Hukum Penggugat yaitu I MADE DWITYA MAHARDIKA, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 29 Mei 2017;

Menimbang, bahwa Tergugat pada hari persidangan yang telah ditentukan tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap

Halaman 5 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin



untuk mewakilinya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang yang dijalankan pada:

1. Hari **Kamis**, tanggal **27 April 2017**, oleh I DEWA PUTU GEDE JUNIARTHA, Juru Sita pada Pengadilan Negeri Gianyar melalui Radio Mandala, untuk menghadap ke persidangan yang akan dilaksanakan pada hari **Selasa**, tanggal **30 Mei 2017**;
2. Hari **Kamis**, tanggal **27 April 2017**, oleh I DEWA PUTU GEDE JUNIARTHA, Juru Sita pada Pengadilan Negeri Gianyar melalui Papan Pengumuman Kantor Bupati Gianyar, untuk menghadap ke persidangan yang akan dilaksanakan pada hari **Selasa**, tanggal **30 Mei 2017**;
3. Hari **Rabu**, tanggal **31 Mei 2017**, oleh I DEWA PUTU GEDE JUNIARTHA, Juru Sita pada Pengadilan Negeri Gianyar melalui Radio Mandala, untuk menghadap ke persidangan yang akan dilaksanakan pada hari **Selasa**, tanggal **20 Juni 2017**;
4. Hari **Rabu**, tanggal **31 Mei 2017**, oleh I DEWA PUTU GEDE JUNIARTHA, Juru Sita pada Pengadilan Negeri Gianyar melalui Papan Pengumuman Kantor Bupati Gianyar, untuk menghadap ke persidangan yang akan dilaksanakan pada hari **Selasa**, tanggal **20 Juni 2017**;
5. Hari **Rabu**, tanggal **21 Juni 2017**, oleh I DEWA PUTU GEDE JUNIARTHA, Juru Sita pada Pengadilan Negeri Gianyar melalui Radio Mandala, untuk menghadap ke persidangan yang akan dilaksanakan pada hari **Selasa**, tanggal **25 Juli 2017**;
6. Hari **Rabu**, tanggal **21 Juni 2017**, oleh I DEWA PUTU GEDE JUNIARTHA, Juru Sita pada Pengadilan Negeri Gianyar melalui Papan Pengumuman Kantor Bupati Gianyar, untuk menghadap ke persidangan yang akan dilaksanakan pada hari **Selasa**, tanggal **25 Juli 2017**;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat tersebut ternyata tanpa adanya alasan ataupun halangan yang sah, sedangkan panggilan terhadap Tergugat telah dilaksanakan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memulai pemeriksaan perkara ini dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti –bukti tertulis yang terdiri dari:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3508081501820001, atas nama Mohamad Sholeh yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 5104051001720002, atas nama Rudy J. J. Kerremans (almarhum);
3. Bukti P-3 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5104050401160002 atas nama Rudy J. J. Kerremans (almarhum);
4. Bukti P-4 : Fotokopi Petikan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor: 11/PWI Tahun 2012 tanggal 11 November 2012;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Surat Keterangan Belum Menikah Nomor: 066/ABS/IV/2016 tanggal 26 April 2016;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 5104-KM-04032016-0008 tanggal 4 Maret 2016;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Akte Sewa Menyewa Tanah antara I Gusti Ngurah Arthana, I Gusti Ngurah Arta dengan Rudy J. J., Kerremans, Nomor 09 yang dibuat dihadapan Ni Nyoman Ayuni, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gianyar pada tanggal 30 Mei 2012;
8. Bukti P-8 : Fotokopi Keputusan Bupati Gianyar Nomor 531 tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan tanggal 2 Agustus 2012;
9. Bukti P-9 : Fotokopi Akte Nomor 14 yang dibuat dihadapan Ni Nyoman Ayuni, S.H., M.Kn., tanggal 15 September 2015;
10. Bukti P-10 : Fotokopi *Attest Van Erfopvolging* (Sertifikat Ahli Waris) yang dibuat oleh Tuan Phillippe Werbrouk, Notaris di Kortrijk, Belgia tanggal 10 Maret 2016;
11. Bukti P-11 : Fotokopi terjemahan Sertifikat Ahli Waris (Bukti P-10);
12. Bukti P-12 : Fotokopi *Power of Attorney* (Surat Kuasa) dari Raymond Marie Kerremans dan Marie Jose Francois Cautereels kepada Els Henricus Maria Kerremans;
13. Bukti P-13 : Fotokopi terjemahan Surat Kuasa (Bukti P-14);

Halaman 7 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti P-14 : Fotokopi Akta Keterangan Hak Waris Nomor 45 yang dibuat dihadapan Cuaca Candra Sedana, S.H., Notaris di Kabupaten Gianyar;
15. Bukti P-15 : Fotokopi Akta Surat Kuasa Nomor 13, yang dibuat dihadapan Cuaca Candra Sedana, S.H., Notaris di Kabupaten Gianyar, tentang pemberian kuasa dari Els Henricus Maria Kerremans kepada Mohamad Sholeh;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti –bukti tertulis telah dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, selain mengajukan bukti –bukti tertulis telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang keterangan Para Saksi tersebut diberikan dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa saksi –saksi dari Penggugat memberikan keterangan sebagai berikut:

1. **Saksi GEDE TOYA ADI PUTRA**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan almarhum Rudy Jeanne Josep Kerremans sejak tahun 2012;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai Villa Taman, saksi kesana 2 (dua) kali;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Villa Taman adalah milik Almarhun Rudy;
- Bahwa saksi pernah mendengar, Villa Taman sudah disewakan kepada Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Villa Taman tidak jadi disewakan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Villa Taman tidak jadi disewakan karena Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour susah dihubungi dan sudah beberapa kali dihubungi susah juga dihubungi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour sudah pernah membayar Rp.15.000.000,-(lima belas juta Rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi, Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour tidak bayar –bayar lagi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai sisa pembayaran;
- Bahwa sepengetahuan saksi, lokasi Villa Taman ada di Jalan Sri Wedari;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah dari Villa Taman tersebut disewa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanahnya;

Halaman 8 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan mengenai Villa Taman karena diberitahu oleh Rudy ketika sedang mengobrol di restoran bersama dengan temannya Rudy yang bernama Mr. Krab;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Rudy cerita mengenai masalah Villa Taman, yang sudah diberikan tanda jadi sebesar Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) oleh Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour, karena Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour susah dihubungi jadi batal;
- Bahwa saksi tidak pernah mencoba menghubungi Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour;
- Bahwa saksi tidak mengenal Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat penyerahan tanda jadi sebesar Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) dari Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour ke Rudy;
- Bahwa saksi mengetahui ada penyerahan uang tanda jadi, dari Rudy sendiri;
- Bahwa sepengetahuan saksi, perjanjian antara Rudy dan Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour adalah jual beli Villa Taman;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian pembayaran Villa Taman tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Perjanjian Jual Beli antara Rudy dan Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour batal karena Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour susah dihubungi;

2. **Saksi I KETUT SUARMAJA** memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui mengenai Villa Taman yang terletak di Jalan Sri Wedari, Lingkungan Ubud Kelod Gianyar;
- Bahwa saksi pernah kerja di Villa Taman sebagai staff, yang bertugas bersih –bersih taman/kebun;
- Bahwa saksi kerja di Villa Taman sejak tahun 2006 sampai tahun 2016;
- Bahwa sepengetahuan saksi, saksi pernah diberitahu oleh Mohamad Sholeh (Penggugat) transaksi jual beli Villa Taman tidak jadi karena pembelinya tidak bisa dihubungi lagi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jumlah transaksinya;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui berapa besar jumlah tanda jadi yang sudah diberikan;

Halaman 9 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin

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 tidak mengetahui apakah antara Rudy dengan Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour sudah membuat perjanjian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai kepemilikan Villa Taman tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Rudy adalah orang Belgia, tapi sudah menjadi Warga Negara Indonesia;
- Bahwa saksi mengetahui jual belinya tidak lanjut karena yang beli tidak bisa dihubungi sampai saat ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Rudy meninggal pada tanggal 30 Januari 2016;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Villa Taman sampai sekarang masih kosong;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Frederic Matheu Marcel Ghislain Dufour;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 22 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada akhirnya memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat pula dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, di awal putusan ini telah dikemukakan bahwa Tergugat sudah tiga kali berturut –turut dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan, atau menghadiri sidang –sidang untuk memeriksa gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat tersebut, akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pernah pula mengirimkan wakilnya yang sah, maka oleh karena itu sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu menurut Pasal 149 Rbg yang menyatakan: *“jika Tergugat tidak datang pada saat gugatan diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain atau wakilnya, meskipun ia dipanggil secara patut, maka gugatan itu diterima dengan putusan verstek”*.

Halaman 10 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian berdasarkan Pasal 149 Rbg tersebut, gugatan Penggugat ini harus diperiksa dan kemudian akan diputus tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, meskipun perkara *a quo* akan diputus dengan *Verstek* akan tetapi Penggugat tetap mempunyai kewajiban untuk membuktikan bahwa dalil gugatannya beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan beberapa hal yang menurut Majelis Hakim penting, yaitu mengenai kedudukan Mohamad Sholeh sebagai Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat menyatakan mendapatkan kuasa dari ahli waris alm RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS, yaitu KERREMANS ELS HENRICUS MARIA, RAYMOND MARIE KERREMANS dan CAUTEREELS MARIE-JOSE FRANCOIS, berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 13 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Chandra Sedana, SH. Pada tanggal 30 Mei 2016 (Bukti P-15);

Menimbang, berdasarkan Akta Nomor 13 (Bukti P-15) tersebut, maka Penggugat (Mohamad Sholeh) memberikan kuasa kepada ANGGIA M. LUBIS BROWNE, S.H., dan LILY SRI RAHAYU LUBIS, S.H., Advokat –Advokat yang berkantor di Kantor Hukum **THE BALI LAW FIRM (ANGGIA M. LUBIS BROWNE & ASSOCIATES)** dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2017 yang sudah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar dibawah Nomor Register 76/2017;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati dan meneliti Akta Surat Kuasa Nomor 13 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, S.H., pada tanggal 30 Mei 2016 (Bukti P-15) yang dijadikan dasar oleh Mohamad Sholeh untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, ternyata Akta Surat Kuasa Nomor 13 tersebut merupakan surat kuasa yang diberikan oleh ahli waris almarhum RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS, yaitu KERREMANS ELS HENRICUS MARIA, RAYMOND MARIE KERREMANS dan CAUTEREELS MARIE-JOSE FRANCOIS kepada **Mohamad Sholeh untuk menyewakan kembali tanah atau over kontrak tanah beserta bangunan berupa rumah tempat tinggal dan tempat usaha kepada Mohamad Sholeh dengan jangka waktu sisa dari kontrak tersebut selama 21 (dua puluh satu) tahun;**

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Akta Surat Kuasa Nomor 13 (Bukti P-15) tersebut bukanlah suatu surat kuasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 147 Rbg Jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994. Akta Surat Kuasa

Halaman 11 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 13 (Bukti P-15) tidak memberikan kuasa kepada Mohamad Sholeh untuk mengajukan gugatan namun akta tersebut hanya memberikan kuasa kepada Mohamad Sholeh untuk menyewakan kembali tanah milik almarhum RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS;

Menimbang, oleh karena Mohamad Sholeh (Penggugat) tidak diberikan kuasa untuk mengajukan gugatan oleh ahli waris almarhum RUDY JEANNE JOZEP KERREMANS maka Mohamad Sholeh (Penggugat) tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, oleh karena Mohamad Sholeh tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan maka kuasa yang diberikan oleh Mohamad Sholeh kepada ANGGIA M. LUBIS BROWNE, S.H., dan LILY SRI RAHAYU LUBIS, S.H., Advokat –Advokat yang berkantor di Kantor Hukum **THE BALI LAW FIRM (ANGGIA M. LUBIS BROWNE & ASSOCIATES)** dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2017 yang sudah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar dibawah Nomor Register 76/2017 adalah tidak sah;

Menimbang, oleh karena surat kuasa tersebut tidak sah maka surat gugatan yang ditandatangani oleh ANGGIA M. LUBIS BROWNE, S.H., dan LILY SRI RAHAYU LUBIS, S.H., Advokat –Advokat yang berkantor di Kantor Hukum **THE BALI LAW FIRM (ANGGIA M. LUBIS BROWNE & ASSOCIATES)** berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang tidak sah itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg biaya perkara haruslah dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti lainnya yang tidak dipertimbangkan dianggap tidak relevan dalam pembuktian syarat formil gugatan sehingga alat –alat bukti tersebut dikesampingkan;

Mengingat pasal –pasal dalam Rbg serta ketentuan perundang – undangan lainnya;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah;
2. Menjatuhkan putusan dengan verstek;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 12 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin



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

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.991.000,-(sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Senin tanggal 21 Agustus 2017 oleh kami **WAWAN EDI PRASTIYO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **KHALID SOROINDA, S.H., M.H.**, dan **ASTRID ANUGRAH, S.H., M.Kn.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 5 September 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim –Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **NYOMAN RIDI**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim –hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

KHALID SOROINDA, S.H., M.H.

WAWAN EDI PRASTIYO, SH. MH.

ASTRID ANUGRAH, SH., MKn.

Panitera Pengganti,

NYOMAN RIDI

Perincian Biaya –Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-	
2. Biaya ATK	:	Rp.	75.000,-	
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	875.000,-	
4. Meterai	:	Rp.	6.000,-	
5. Redaksi	:	Rp.	5.000,-	
Total	:	Rp.	991.000,-	(sembilan ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah);

Halaman 13 dari 13 Halaman
Putusan Nomor 72/Pdt.G/2017/PN Gin