



salinan
PUTUSAN
Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bali yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

I MADE SURENAYA bertempat tinggal di Banjar Dinas Dharma Kerti, Desa Tukadmungga, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK : 5108061007760006, yang diwakili Kuasa Huku : I Wayan Mudita, SH. M.Kn., I Gusti Ngurah Artana, SH., Wirasanjaya, SH.MH. C.L.A., Ni Putu Darmawati, SH., Kadek Dewanta, SH., Adv. Nyoman Ardana, SH., I Ketut Somanaya, SH. adalah Para Advokat dan Asisten Advokat yang berkantor di Kantor di Kantor Hukum Global Trust (Law Office) yang beralamat di Jalan Ngurah Rai Nomor 55 lantai 2 Singaraja – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2018 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Register Nomor : 152/SK.TK Bnd/2017/PN Sgr tertanggal 13 Maret 2018, selanjutnya di sebut sebagai**Pembanding semula Penggugat;**

L a w a n :

1. **MARIANNE ANDRIESEN**, Warga Negara Belanda, bertempat tinggal di Quinten Massijsstraat 1 1007 MC Amsterdam-Belanda, saat ini bertempat tinggal sementara di Villa Kembang Kertas, Kayu Putih-Lovina, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dalam pemeriksaan tingkat banding diwakili oleh Kuasa Hukum I Wayan Purwita, SH. MH., Ni Luh Ema Shelomita, SH., I Wayan Wirka, SH., Putu Ade Harriestha Martana, SH. MH., Ketut Suartana, SH., adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum "WPA BALI LAW OFFICE" yang beralamat di Jalan Gunung Salak Utara Nomor 7 Lantai III, Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa



Khusus tanggal 22 Maret 2018 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Register Nomor : 178/SK.TK Bnd/2018/PN Sgr tertanggal 23 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. FREDERIK HENDRIK VAN DORST, Warga Negara Belanda, bertempat tinggal di Quinten Massijsstraat 1 1007 MC Amsterdam-Belanda, saat ini bertempat tinggal sementara di Villa Kembang Kertas, Kayu Putih-Lovina, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dalam pemeriksaan tingkat banding diwakili oleh Kuasa Hukum I Wayan Purwita, SH. MH., Ni Luh Ema Shelomita, SH., I Wayan Wirka, SH., Putu Ade Harriestha Martana, SH. MH., Ketut Suartana, SH., adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum "WPA BALI LAW OFFICE" yang beralamat di Jalan Gunung Salak Utara Nomor 7 Lantai III, Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Register Nomor : 178/SK.TK Bnd/2018/PN Sgr tertanggal 23 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai**Terbanding II semula Tergugat II**;

3. I MADE DHARMA TANAYA, SH., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng, yang beralamat kedudukan di Singaraja, alamat kantor di Jalan Ahmad Yani No. 90, Singaraja, dalam pemeriksaan tingkat banding diwakili oleh Kuasa Hukum : Ngurah Sentanu, SH., I Gusti Ngurah Sucahya, SH., Komang Emi Lestari, SH., bersama-sama sebagai Advokat/Penasehat Hukum berkantor pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum "TRIAS LAW FIRM" beralamat di Jalan Angrek No. 36 Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2018 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Register Nomor : 167/SK.TK Bnd/2018/PN. Sgr. tertanggal 10 April 2018, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;



Pengadilan Tinggi Bali tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 3 Mei 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja, dibawah Register Nomor 189/Pdt.G/2017/PN Sgr, tanggal 03 Mei 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertipikit Hak Milik (SHM) yang diuraikan dibawah ini yaitu:
 - 1.1. Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M² , atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;
 - 1.2. Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;
 - 1.3. Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;
 - 1.4. Tanah dengan SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;
 - 1.5. Tanah dengan SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;
 - 1.6. Tanah dengan SHM No.: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

1.7. Tanah dengan SHM No.: 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

1.8. Tanah dengan SHM No.: 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

2. Bahwa diatas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagaimana diuraikan tersebut diatas, dibangun BANGUNAN VILLA dengan segala fasilitasnya (kolam, lobby, taman dan lainnya), dan terhadap bangun villa tersebut telah mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No: 125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;

3. Bahwa terhadap Tanah dan Bangunan Villa tersebut, dikenal dengan nama: "VILLA KEMBANG KERTAS", yang berlokasi di Desa Kayu Putih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng;

4. Bahwa untuk kepemilikan tanah dan bangunan "Villa Kembang Kertas", Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ada membuat dan menandatangani akta-akta perjanjian dan kuasa yang kesemuanya dibuat dihadapan Tergugat III;

5. Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III masing-masing untuk memperjanjikan dan kuasa atas tanah dengan sertipikat hak milik sebagaimana berikut dibawah ini, yaitu:

5.1. Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976 diikat dengan akta-akta perjanjian dan kuasa sebagaimana diuraikan berikut dibawah ini, yaitu:

Halaman 4 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



- ❖ Akta Perjanjian No. 67, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa No. 68, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa No. 69, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa Menyewakan No. 70, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;

Bahwa terhadap akta perjanjian dan kuasa tersebut diatas selanjutnya disebut sebagai:

-----"OBYEK SENGKETA"-----

5.2. Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976 diikat dengan akta-akta perjanjian dan kuasa sebagaimana diuraikan berikut dibawah ini, yaitu:

- ❖ Akta Perjanjian No. 77, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa No. 78, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;



- ❖ Akta Kuasa No. 79, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa Menyewakan No. 80, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;

Bahwa terhadap akta perjanjian dan kuasa tersebut diatas selanjutnya disebut sebagai:

-----"OBYEK SENGKETA II"-----

5.3. Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976 diikat dengan akta-akta perjanjian dan kuasa sebagaimana diuraikan berikut dibawah ini, yaitu:

- ❖ Akta Perjanjian No. 36, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa No. 37, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 38, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa Menyewakan No. 39, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;



Bahwa terhadap akta perjanjian dan kuasa tersebut diatas selanjutnya disebut sebagai:

-----"OBYEK SENGKETA III"-----

5.4. A. SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

B. SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya; dan

C. SHM No: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya ditulis dalam akta Tanah dengan SHM No.: 791 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

diikat dengan akta-akta perjanjian dan kuasa sebagaimana diuraikan berikut dibawah ini, yaitu:

- ❖ Akta Perjanjian No. 81, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa No. 82, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 83, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;



- ❖ Akta Kuasa Menyewakan No. 84, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;

Bahwa terhadap akta perjanjian dan kuasa tersebut diatas selanjutnya disebut sebagai:

-----"OBYEK SENGKETA IV"-----

- 5.5. Tanah dengan SHM No.: 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976; dan Tanah dengan SHM No.: 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

diikat dengan akta-akta perjanjian dan kuasa yang hampir serupa dengan akta-akta perjanjian dan kuasa sebagaimana diuraikan tersebut diatas, akan tetapi terhadap akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut saat ini dipegang oleh Tergugat I, Tergugat II dan minutanya tersimpan pada Tergugat III, Penggugatpun sudah berusaha mencari nomor salinan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat SHM No.: 798 dan SHM No.: 679, hingga gugatan ini diajukan Penggugat belum berhasil meminta salinan dari Tergugat III ;

6. Bahwa setelah akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut diatas dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III selanjutnya fisik SHM (Sertipikat Hak Milik), fisik Tanah dan IMB dipegang oleh Tergugat I dan Tergugat II dan bangunan Villa Kembang Kertas ditempati dan dikelola oleh Tergugat I dan Tergugat II;
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengelola Villa Kembang Kertas dengan cara menjual kamar dan fasilitasnya melalui media online dengan



alamat media online yaitu: www.baliparadisevillas.asia/villas/villa-kembangkertas.php.html, dan Penggugat diangkat sebagai karyawan pada villa kembang kertas oleh Tergugat I dan Tergugat II;

8. Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II awalnya berjalan harmonis dan tidak ada permasalahan, akan tetapi sekitar tanggal 1 Agustus 2008 Penggugat mengajukan permohonan secara lisan untuk berhenti bekerja sebagai akibat banyaknya tekanan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mempertanggung jawabkan proyek Villa Kembang Kertas yang mana hal tersebut bukanlah keahlian dari Penggugat sehingga mempengaruhi kesehatan Penggugat (depresi mental) dan juga sifat temperamental dari Tergugat I dan Tergugat II yang membuat Penggugat tidak tahan, dan permohonan lisan tersebut dipenuhi oleh Tergugat I dan Tergugat II;
9. Bahwa oleh karena Penggugat masih merasa memiliki hubungan yang baik dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka pada tanggal 7 April 2017 saat Tergugat I dan Tergugat II berlibur ke Bali tepatnya berada di Villa Kembang Kertas, saat itu Penggugat datang untuk mengunjungi dan menemui secara baik-baik Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi tanpa alasan yang jelas Tergugat I dan Tergugat II mengusir dan meminta Penggugat agar segera keluar dari Villa Kembang Kertas dan saat itu Tergugat I dan Tergugat sempat mengancam Penggugat agar tidak lagi berkunjung ke Villa Kembang Kertas;
10. Bahwa Penggugat pun sangat kaget dan terkejut terhadap peristiwa ini, dan Penggugat mencoba untuk meminta penjelasan kepada Tergugat I dan Tergugat II apa permasalahannya sehingga Penggugat diusir dan tidak diperbolehkan berkunjung ke Villa Kembang Kertas;
11. Bahwa Penggugat sama sekali tidak mendapat penjelasan dari Tergugat I dan Tergugat II, bahkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mau bertemu dengan Penggugat;
12. Bahwa dengan adanya peristiwa yang memalukan itu, Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan Villa Kembang Kertas sangat kecewa dengan sikap dan perilaku dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, dan Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia merasa dilecehkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
13. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melecehkan Penggugat dalam hubungannya, selanjutnya Penggugatpun mempunyai hak hukum untuk mempermasalahkan semua akta-akta perjanjian dan kuasa yang



diuraikan tersebut diatas yang disebut sebagai: "Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya";

14. Bahwa Penggugat pun berkonsultasi dengan kuasa hukumnya mengenai Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya, dan selanjutnya kuasa hukumnya-pun menganalisisnya, ditemukan adanya perbuatan melawan hukum terhadap seluruh akta-akta perjanjian dan kuasa yang disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya, yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dihadapan Tergugat III;

15. Bahwa perbuatan melawan hukum yang ditemukan dalam seluruh akta-akta perjanjian dan kuasa yang disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya dilakukan oleh Para Tergugat adalah adanya pelanggaran terhadap pasal 1320 KUHPerdara, dalam perjanjian dan kuasa tersebut;

Bahwa adapun bunyi Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

"supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu":

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal (tidak terlarang).

Syarat nomor 1 dan 2 disebut dengan syarat subyektif, jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan;

Syarat nomor 3 dan 4 disebut dengan syarat obyektif, jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum;



16. Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dihadapan Tergugat III tersebut telah melanggar syarat nomor 4 yaitu “suatu sebab yang halal (tidak terlarang)”, yaitu melanggar Pasal 1335 KUHPerdata, Pasal 26 ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan melanggar Pasal 33 ayat (1) dan (2) UU RI No 25 Tahun 2007 tentang Penanam Modal;

Pasal 1335 KUHPerdata berbunyi:

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”;

Pasal 26 UUPA berbunyi:

ayat (2): Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 33 UU RI No. 25 Tahun 2007:

ayat (1): Penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseoran terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain.

ayat (2): Dalam hal penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing membuat perjanjian dan/atau pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perjanjian dan/atau pernyataan itu dinyatakan batal demi hukum.

17. Bahwa “Prof Dr. Maria S.W. Sumardjono, SH., MCL., MPA” ahli hukum agraria menyebutkan dalam bukunya yang judul “alternative kebijakan



pengaturan hak atas tanah beserta bangunan bagi warga Negara asing dan badan hukum asing” pada halaman 17 menyebutkan: “Perjanjian dengan penggunaan kuasa dengan menggunakan pihak WNI sebagai trustee atau nominee merupakan penyelundupan hukum karena subtansinya bertentangan dengan UUPA Tahun 1960 khususnya Pasal 26 ayat (2), sehingga segala perjanjian dengan penggunaan kuasa pihak WNI sebagai trustee atau nominee adalah perjanjian dan kuasa yang Batal Demi Hukum”, hal ini bersesuaian dengan Pasal 1320 KUHPerdara;

18. Bahwa dari uraian ketentuan hukum tersebut diatas dan Pendapat Ahli Hukum Agraria, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan menyelundupkan hukum untuk kepentingannya sendiri dengan tujuan menguasai tanah di wilayah hukum Indonesia dengan membuat akta-akta perjanjian dan kuasa yang selanjutnya disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya, dihadapan Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatige daad);
19. Bahwa oleh karena akta-akta perjanjian dan kuasa yang selanjutnya disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya dibuat dari Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatige daad) maka akta-akta perjanjian dan kuasa yang selanjutnya disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya adalah akta-akta perjanjian dan kuasa yang batal demi hukum dan karena batal demi hukum maka akta-akta perjanjian dan kuasa yang disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;



20. Bahwa oleh karena akta-akta perjanjian dan kuasa yang disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk segera menyerahkan fisik SHM (Sertipikat Hak Milik), fisik Tanah dan Bangunan Villa dengan segala fasilitasnya berikut IMB, yaitu sbb:

20.1. Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

20.2. Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

20.3. Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

20.4. Tanah dengan SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

20.5. Tanah dengan SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

20.6. Tanah dengan SHM No.: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat



Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

- 20.7. Tanah dengan SHM No.: 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;
- 20.8. Tanah dengan SHM No.: 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;
- 20.9. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.: 125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;
21. Bahwa melihat sikap dan perilaku Tergugat I dan Tergugat II yang secara nyata melecehkan Penggugat dan melanggar undang-undang maka Penggugat mempunyai kekhawatiran yang tinggi dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak mau mengosongkan Tanah dan Bangunan Villa Kembang Kertas, agar gugatan ini kelak tidak illusionir dan untuk menjamin hak-hak keperdataan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat meletakkan sita jaminan (revindicatoir beslag) terhadap fisik SHM (Sertipikat Hak Milik), fisik Tanah dan IMB, yaitu sbb:
- 9.20. Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;
- 9.21. Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya



tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

9.22. Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

9.23. Tanah dengan SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

9.24. Tanah dengan SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

9.25. Tanah dengan SHM No.: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

9.26. Tanah dengan SHM No.: 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

9.27. Tanah dengan SHM No.: 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

9.28. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.: 125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;

22. Bahwa permohonan sita jaminan (revindicatoir beslag) ini didasarkan atas Pasal 226 dan 227 H.I.R., Pasal 261, 260 Rbg;



23. Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan fisik SHM (Sertipikat Hak Milik), fisik Tanah dan IMB sebagaimana diuraikan tersebut diatas selanjutnya agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Villa Kembang Kertas secara lasia;
24. Bahwa Tergugat III sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto UU No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi :
- “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, memberika grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

maka Tergugat III sepatutnya membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan sepanjang apa yang dikehendaki oleh yang berkepentingan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

25. Bahwa Tergugat III sebagai pejabat notaris yang dalam melaksanakan tugas-tugasnya tunduk pada UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto UU No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka apabila ada suatu akta yang dibuatnya menjadi batal demi hukum dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga (vide pasal 84 UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris);
26. Bahwa oleh karena Tergugat III membuat akta otentik yang bertentangan dengan melanggar Pasal 1335 KUHPperdata, Pasal 26 ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan melanggar Pasal 33 ayat (1) dan (2) UU RI No 25 Tahun 2007 tentang Penanam Modal termasuk pula bertentangan dengan UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto UU No. 2 tahun 2014 tentang



perubahan atas undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan membuat akta-akta perjanjian dan kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga perbuatan Tergugat III tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);

27. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka secara terang dan nyata Penggugat telah mengalami kerugian secara Materiil dan Immateriil;

29.1. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat, karena tidak adanya laporan hasil penjualan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II selama kurang lebih 14 (empat belas) tahun sehingga jika dihitung kerugian tersebut sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milliard rupiah);

29.2. Bahwa kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat, karena stress, rasa malu, dilecehkan maka jika dihitung dengan uang setara dengan Rp. 2.000.000.000,- (dua milliard rupiah);

Maka total kerugian materiil dan immateriil adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah);

28. Bahwa oleh karena kerugian yang dialami oleh Penggugat terang dan nyata adanya maka untuk itu, mohon kepada yang mulia Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng bersama-sama membayar kerugian Materiil dan immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) secara tunai dan kontan;

29. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela oleh Para Tergugat maka Penggugat mohon agar Para Tergugat untuk dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhutang sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

30. Bahwa mengingat gugatan ini cukup beralasan dan dikaitkan pula dengan alat-alat bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada upaya hukum vernet, banding atau kasasi dari Para Tergugat (uit voorbaar bij voorraad);



31. Bahwa hingga gugatan ini diajukan, Tergugat I dan Tergugat II masih menguasai dan menyewakan Villa Kembang Kertas untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin dengan cara menjual kamar dan fasilitasnya melalui media online yaitu: www.baliparadisevillas.asia/villas/villa-kembang-kertas.php.html, dan terdapat pula indikasi bahwa Tergugat I dan Tergugat II berusaha untuk menjual tanah beserta bangunan Villa Kembang Kertas dan segala fasilitasnya yang diikat dalam Objek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertifikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya kepada pihak lain, ditambah pula dengan hubungan yang sudah tidak harmonis antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sejak diusirnya Penggugat dari Villa Kembang Kertas, sehingga untuk melindungi dan memberi kepastian hukum hak-hak keperdataan Penggugat maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat meletakkan sita pendahuluan (provisionil);
32. Bahwa oleh karena tanah beserta bangunan Villa Kembang Kertas dan segala fasilitasnya yang diikat dalam Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertifikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya dimohonkan untuk diletakkan sita pendahuluan (provisionil) untuk itu mohon kepada Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat memberikan perintah untuk melarang kepada Tergugat I dan Tergugat II melakukan segala kegiatan, aktifitas, usaha sewa menyewa dan penggunaan tanah beserta bangunan Villa Kembang Kertas dan segala fasilitasnya yang diikat dalam Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertifikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya sebagai hunian sementara Tergugat I dan Tergugat II selama berada di Bali, serta segera mengosongkan/keluar dari tanah dan bangunan Villa Kembang Kertas, dengan memberikan putusan pendahuluan (provisi);



33. Bahwa permohonan putusan pendahuluan (provisi) ini didasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 dan Putusan Mahkamah Agung RI No.1400k/Sip/1974 Tanggal 18 Nopember 1975 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas Penggugat mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan permohonan putusan pendahuluan (provisi) Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menjatuhkan putusan pendahuluan (provisi) untuk melarang Tergugat I dan Tergugat II melakukan segala kegiatan, aktifitas, usaha sewa menyewa dan penggunaan tanah beserta bangunan Villa Kembang Kertas dan segala fasilitasnya yang diikat dalam Objek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya sebagai hunian sementara Tergugat I dan Tergugat II selama berada di Bali sampai adanya Putusan Akhir yang mempunyai kekuatan hukum tetap (in craht van de guisde);
3. Menjatuhkan putusan pendahuluan (provisi) untuk segera mengosongkan/ keluar dari tanah beserta bangunan Villa Kembang Kertas dan segala fasilitasnya yang diikat dalam Objek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya sampai adanya Putusan Akhir yang mempunyai kekuatan hukum tetap (in craht van de guisde);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) sbb:
 - 8.1. Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat



Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

8.2. Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

8.3. Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

8.4. Tanah dengan SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

8.5. Tanah dengan SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

8.6. Tanah dengan SHM No.: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;

8.7. Tanah dengan SHM No.: 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

8.8. Tanah dengan SHM No.: 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M², atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

3. Menyatakan hukum Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan Villa dengan segala fasilitasnya (kolam, lobby, taman dan lainnya) yang dikenal dengan nama Villa Kembang Kertas termasuk pula selaku pemilik sah atas Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No: 125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;
4. Menyatakan Hukum Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatige daad) karena telah melakukan perbuatan menyelundupkan hukum untuk kepentingannya sendiri dengan tujuan menguasai tanah di wilayah hukum Indonesia;
5. Menyatakan Hukum Perbuatan Tergugat III yang telah membuat akta otentik yang bertentangan dengan melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia yaitu Pasal 1335 KUHPerdara, Pasal 26 ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan melanggar Pasal 33 ayat (1) dan (2) UU RI No 25 Tahun 2007 tentang Penanam Modal termasuk pula bertentangan dengan UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto UU No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan membuat akta-akta perjanjian dan kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);
6. Menyatakan hukum akta-akta perjanjian dan kuasa dibawah ini :
 - ❖ Akta Perjanjian No. 67, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
 - ❖ Akta Kuasa No. 68, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
 - ❖ Akta Kuasa No. 69, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;

Halaman 21 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Akta Kuasa Menyewakan No. 70, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215; adalah disebut sebagai :OBYEK SENGKETA I;
- ❖ Akta Perjanjian No. 77, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa No. 78, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa No. 79, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa Menyewakan No. 80, tanggal 13 Mei 2003, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215; adalah disebut sebagai: OBYEK SENGKETA II;
- ❖ Akta Perjanjian No. 36, tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa No. 37, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 38, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa Menyewakan No. 39, Tanggal 08 Nopember 2004, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di

Halaman 22 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/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)



Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215; adalah disebut sebagai: OBYEK SENKETA III;

- ❖ Akta Perjanjian No. 81, tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa No. 82, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 83, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215;
- ❖ Akta Kuasa Menyewakan No. 84, Tanggal 14 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan I Made Dharma Tanaya, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang berkedudukan di Singaraja, Alamat kantor Jln. Ahmad Yani No.90, Tlp. (0362) 23062 dan 26215; adalah disebut sebagai: OBYEK SENKETA IV;

yang merupakan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV adalah merupakan akta-akta perjanjian dan kuasa yang Batal Demi Hukum;

7. Menyatakan hukum oleh karena Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV batal demi hukum maka Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menyatakan hukum akta-akta perjanjian yang mengikat Sertipikat Hak Milik tersebut dibawah ini:
 - 8.1. Tanah dengan SHM No.: 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;



8.2. Tanah dengan SHM No.: 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercatat atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976

adalah merupakan akta-akta perjanjian dan kuasa yang Batal Demi Hukum;

9. Menyatakan hukum oleh karena akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat sertipikat hak milik No. No.: 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercatat atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976 dan Sertipikat Hak Milik No. 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercatat atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976 batal demi hukum maka akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan fisik SHM (Sertipikat Hak Milik), fisik Tanah dan Bangunan Villa dengan segala fasilitasnya berikut IMB, yaitu sbb:

8.1. Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercatat atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

8.2. Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M² atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercatat atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;



- 8.3. Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;
- 8.4. Tanah dengan SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;
- 8.5. Tanah dengan SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;
- 8.6. Tanah dengan SHM No.: 797, yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400 M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;
- 8.7. Tanah dengan SHM No.: 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;
- 8.8. Tanah dengan SHM No.: 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;
- 8.9. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.: 125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (revindicatoir beslag) terhadap fisik SHM (Sertipikat Hak Milik), fisik Tanah dan IMB, yaitu sbb:
 - 9.1. Tanah dengan SHM No: 621 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, Surat

Halaman 25 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



Ukur Nomor: 22/Kayuputih/2002, Tgl. 08-03-2002, Luas 4.850 M²,
atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya
tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-
1976;

- 9.2. Tanah dengan SHM No: 669 yang terletak di Desa Kayuputih,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat
Ukur Nomor: 11/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 2.730 M²
atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya
tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-
1976;
- 9.3. Tanah dengan SHM No.: 690 yang terletak di Desa Kayuputih,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat
Ukur Nomor: 10/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 935 M²,
atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya
tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-
1976;
- 9.4. Tanah dengan SHM No.: 862 yang terletak di Desa Kayuputih,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat
Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2006, Tgl. 23-02-2006, Luas 3.490
M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;
- 9.5. Tanah dengan SHM No: 689 yang terletak di Desa Kayuputih,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat
Ukur Nomor: 9/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 1.435 M²,
atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;
- 9.6. Tanah dengan SHM No.: 797, yang terletak di Desa Kayuputih,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat
Ukur Nomor: 00016/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 400
M², atas nama Pemegang Hak: I Made Surenaya;
- 9.7. Tanah dengan SHM No.: 798 yang terletak di Desa Kayuputih,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat
Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525
M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya
tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-
1976;
- 9.8. Tanah dengan SHM No.: 679 yang terletak di Desa Kayuputih,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat
Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M²,

Halaman 26 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;

9.9. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No.: 125 Tahun 2007, tertanggal 13 Juni 2007 atas nama I Made Surenaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan Villa Kembang Kertas secara lasia;

13. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) untuk memberikan ganti rugi secara Materiil dan Immaterril kepada Penggugat, yaitu:

11.1 Kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milliard rupiah);

11.2 Kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milliard rupiah);

Dengan total kerugian materiil dan immateriil adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah);

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng bersama-sama membayar kerugian Materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) secara tunai dan kontan;

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

16. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada upaya hukum verset, banding atau kasasi dari Para Tergugat
(uit voorbaar bij voorraad);

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mentaati isi putusan ini;

18. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Jika pengadilan berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 27 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/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)



Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 2 Agustus 2017 sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa gugatan Penggugat cacat formil karena gugatan premature (exception dilatoria/dilatoire exceptie);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 3 Mei 2017 belum melewati jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam perjanjian kuasa menyewakan dengan akta nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Dharma Tanaya, SH. Bahwa dalam pasal 1 Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 disebutkan bahwa "Perjanjian sewa menyewa ini akan berlaku dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun lamanya". Jadi berdasarkan perjanjian tersebut prestasi dalam hal ini pengembalian obyek sengketa belum opeisbaar karena baru jatuh tempo/selesai pada tahun 2028, sehingga gugatan ini diajukan berdasarkan Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 Para Tergugat masih memegang hak untuk menggunakan obyek sengketa, menyewakan kembali untuk seagain maupun seluruhnya serta merubah, mendirikan kembali dan merenovasi bangunan yang merupakan bagian dari obyek sengketa sebagaimana telah disebutkan dalam Akta tersebut;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat premature, maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

2. Bahwa gugatan Penggugat cacat formil/kabur (obscuur libel);

A. Bahwa, dalam posita gugatannya pada angka 4, Penggugat mendalilkan "bahwa untuk kepemilikan tanah dan bangunan "Villa Kembang Kertas" Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ada membuat dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang kesemuanya dibuat dihadapan Tergugat III . Kemudian hal ini terkait dengan petitum gugatan Penggugat pada angka 5, dimana Penggugat menuntut agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo; "menyatakan hukum perbuatan Tergugat III yang telah membuat akta outentik..." selanjutnya dalam petitum gugatannya pada angka 6 Penggugat menuntut agar Majelis Hakim yang mengadil perkara aquo "menyatakan hukum akta-akta perjanjian dan kuasa dibawah ini...". Bahwa dari posita dan petitum gugatan Penggugat dapat disimpulkan bahwa dasar dari gugatan ini



adalah adanya akta perjanjian dan kuasa, yang merupakan suatu perikatan yang lahir dari adanya perjanjian antara para pihak dalam hal ini antara Para Tergugat dan Penggugat;

B. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa ada beberapa obyek sengketa, yaitu obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III dan obyek sengketa IV. Kemudian ada pula akta perjanjian dan kuasa yang mengikat SHM No 798 dan SHM No. 679 atas nama Made Surenaya. Dalam posita gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa yang dimaksud sebagai obyek sengketa adalah perjanjian dan kuasa yang secara rinci disebutkan dalam poin gugatan nomor 5.1 sampai nomor 5.4. Dari posita gugatan Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa obyek sengketa yang menjadi dasar gugatan ini adalah akta perjanjian dan kuasa, yang merupakan suatu perikatan yang lahir dari adanya para pihak dalam hal ini antara Penggugat dan Tergugat;

C. Bahwa, dalam petitum gugatan nomor 4 (empat) Penggugat justru menuntut agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aqou ini “menyatakan hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad).”;

Bahwa dari uraian Penggugat sebagaimana telah Tergugat uraikan pada poin 2 A, B dan C tersebut diatas maka dapat disimpulkan telah terjadi pencampuradukan/penggabungan antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH). Bahwa dalam praktek beracara di Indonesia tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan. Yurisprudensi juga melarang adanya penggabungan gugatan seperti tersebut diatas dalam putusan-putusan sebagai berikut : Putusan MA No. 1875 K/PDT/1984, Putusan MA No. 879 K/PDT/1997, dimana didasarkan pada consensus bahwa penggabungan PMH dengan wanperstasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Kemudian berdasarkan Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 Jo. Putusan Ma No. 897 K/Sip/PDT/1997 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara sehingga keduanya harus diselesaikan secara tersendiri, berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim dalam perkara tersebut gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur.



Bahwa karena gugatan Penggugat tersebut obscur libel maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak dan setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa gugatan Penggugat salah pihak/error in persona;

Bahwa dalam gugatan Penggugat disebutkan ada tiga pihak sebagai Tergugat, salah satunya adalah I Made Dharma Tenaya, SH. Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang ditarik sebagai Tergugat III. Penentuan pihak sebagai Tergugat sangat ditentukan oleh jenis perkara dan juga dari fakta kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan (fetelijke grond) dan dasar hukum (rechts grond). Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi suatu hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat yang juga melibatkan Tergugat III. Bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah suatu perikatan yang bersumber dari adanya perjanjian. Perjanjian tersebut berupa akta-akta perjanjian dan kuasa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam angka 5 gugatannya pada bagian posita. Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut merupakan obyek sengketa yang menjadi dasar pengajuan gugatan Penggugat. Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut memang dibuat oleh Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) dan Penggugat yang kemudian dibuat dihadapan Tergugat III. Tergugat III bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut. Bahwa salah satu asas penting dalam perikatan adalah asas kepribadian (privity of contract) dalam suatu perjanjian berdasarkan pasal 1315 KUHPerdata yang menentukan bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikat diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Dengan demikian perikatan yang lahir dari suatu perjanjian hanya mengikat rang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang-orang lain. Akibatnya perjanjian tersebut hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas gugatan Penggugat sudah melanggar syarat formil gugatan karena salah pihak/error in persona, maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa obyek sengketa dalam gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;



Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam posita gugatannya pada angka 5. Bahwa obyek sengketa secara jelas disebutkan dalam poin 5.1 sampai poin 5.4 dimana obyek sengketa tersebut adalah akta-akta perjanjian dan kuasa yang dalam gugatan Penggugat disebutkan sebagai obyek sengketa I sampai obyek sengketa IV. Namun dalam poin 5.5 Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas akta-akta perjanjian dan kuasa mana yang merupakan obyek sengketa. Sehingga berdasarkan hal tersebut maka Penggugat sudah melanggar syarat formil gugatan Penggugat, karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;

Bahwa berdasarkan hal-hat tersebut diatas gugatan Penggugat sudah melanggar syarat formil gugatan karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/obscur libel, maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas alasan yang mengada-ada, tanpa dasar fakta dan dasar hukum yang mendukung, sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Bahwa suatu gugatan dalam posita atau fundamentum petendi nya harus menjelaskan dasar fakta yang menggambarkan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan (fetelijk grond) dan dasar hukum (recht grond). Bahwa dalam posita gugatannya pada angka 9 (sembilan) sampai angka 12 (dua belas) Pengugat mendalilkan mengenai suatu kejadian dimana Penggugat merasa kecewa dan dilecehkan. Kemudian dalam posita gugatannya pada angka 13 Penggugat mendalilkan dasar daripada "hak hukum" untuk melakukan gugatan, sebagaimana disebutkan "bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melecehkan Penggugat dalam hubungannya, selanjutnya Penggugat pun mempunyai hak hukum untuk memperlakukan semua akta-akta perjanjian dan kuasa yang diuraikan tersebut diatas..."

Berangkat dari dalil Penggugat dalam gugatannya tersebut, dapat disimpulkan bahwa dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan ini hanyalah berdasarkan dendam, perasaan tidak senang ataupun ketersinggungan yang sifatnya sangat subyektif yang bukan merupakan ranah hukum perdata yang kemudian diselesaikan melalui proses beracara perdata di Pengadilan. Alasan-alasan tersebut bukan merupakan alasan yang dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan perdata, sehingga gugatan tersebut obscur libel;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan sehingga dikategorikan obscur libel maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa karena alasan-alasan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/niet ontvankelijk verklaard;

Dalam Provisi :

1. Bahwa penjatuhan putusan Provisionil didasarkan pada pasal 180 HIR/191 RBG. Bahwa penjatuhan putusan provisional selalu diwarnai dengan ketidakpastian, karena ada kemungkinan untuk dibatalkan oleh Pengadilan tingkat selanjutnya (tingkat banding dan kasasi). Dan penjatuhan putusan provisional memiliki resiko yang sangat besar, karena putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu sebelum putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan (uitvoerbaar bij voorraad). Jika kemudian putusan tersebut dibatalkan maka akan menimbulkan kerugian yang tidak sedikit. Mahkamah Agung RI kemudian mengeluarkan Surat Edaran untuk mengatur mengenai putusan provisi tersebut, yaitu SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001. Untuk menghindari kerugian yang tidak diinginkan karena pembatalan keputusan provisional dalam pasal 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Jo. SEMA No. 4 Tahun 2001 diatur mengenai keharusan "adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama", Jadi agar putusan provisional dapat dilaksanakan harus didahului dengan adanya penetapan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi;
2. Bahwa dalam pasal 1 huruf a SEMA No. 3 Tahun 2000, disebutkan salah satu fakta sebagai alasan dikeluarkannya SEMA NO. 3 Tahun 2000 tersebut karena "Putusan Serta Merta dikabulkan berdasarkan bukti-bukti yang keautentikannya dibantah oleh Pihak Tergugat dengan bukti yang juga autentik". Bahwa dari gugatan Penggugat disebutkan bahwa obyek sengketa adalah berupa akta perjanjian dan kuasa yang terbentuk oleh akta outentik, sehingga hal ini bersesuaian dengan pasal 1 huruf a SEMA No. 3 Tahun 2000. Hal ini seharusnya menjadi alasan yang kuat bagi

Halaman 32 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk tidak mengabulkan gugatan provisional yang diajukan Penggugat;

3. Bahwa dalam pasal 4 huruf c SEMA NO. 3 Tahun 2000, disebutkan putusan yang sifatnya serta merta tidak dapat dijatuhkan kecuali dalam hal "gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/ lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagaimana penyewa yang beritikad baik";

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, dan bahwa perjanjian tersebut belumah habis/lampau waktunya, sehingga berdasarkan pasal 4 huruf c SEMA No. 3 Tahun 2000 patut dan benar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk tidak mengabulkan gugatan provisional yang diajukan Penggugat;

4. Bahwa gugatan Penggugat dalam provisi yang menuntut Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk menjatuhkan putusan pendahuuan (putusan provisionil) adalah tidak beralasan, tidak ada urgensinya dan tidak cukup alasan yang mendukungnya;
5. Bahwa guatan Penggugat dalam provisi sudah menyangkut pokok perkara, sehingga sudah melanggar esensi dari putusan provisionil itu sendiri;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat dalam Provisi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dalam provisi tidak dapat diterima / niet ontvankelijck verklaard;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa urain dalam eksepsi dan dalam provisi tersebut diatas dianggap merupakan suatu kesatuan yang utuh dalam uraian pokok perkara ini, sehingga uraian tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari uraian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa, Para Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang benar-benar diakui secara tegas oleh Para Tergugat;
3. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 9, 10, 11, dan 12;



Bahwa karena Penggugat sendiri yang mendalilkan bahwa ia dengan kesadarn sendiri mengundurkan diri sebagai pekerja ditempat Tergugat I dan Tergugat II, maka tidak ada alasan yang cukup bagi Penggugat untuk datang ke Villa Kembang Kertas yang merupakan obyek perikatan yang didasarkan pada perjanjian sebagaimana telah disebutkan oleh Penggugat sebagai obyek sengketa, yaitu obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III, obyek sengketa IV, dan selain itu menurut Penggugat ada juga suatu akta perjanjian dan kuasa yang mengikat SHM No. 798 dan SHM No. 679. Dalam posita gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa yang dimaksud sebagai obyek sengketa adalah akta perjanjian dan kuasa yang secara rinci disebutkan dalam poin gugatan nomor 5.1 sampai nomor 5.4 Bahwa dasar keseluruhan akta perjanjian dan kuasa tersebut memperjanjikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II berhak untuk menggunakan obyek sengketa, menyewakan kembali untuk sebagian maupun seluruhnya serta merubah, mendirikan kembali dan merenovasi bangunan yang merupakan bagian dari obyek sengketa. Sehingga selama akta perjanjian dan kuasa (obyek sengketa) masih berlaku maka Penggugat tidak ada kepentingan apapun di area Villa Kembang Kertas;

4. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Pengugat angka 13;
 - a. Penggugat mendalilkan dalam gugatannya dalam posita angka 13 tersebut :

“bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melecehkan Penggugat dalam hubungannya, selanjutnya Penggugat pun mempunyai hak hukum untuk mempermasalahkan semua akta-akta perjanjian dan kuasa yang diuraikan diatas...” Dalil tersebut tidak benar da bukan merupakan suatu alasan pengajuan gugatan, wanprestasi maupun gugatan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara, sehingga Para Tergugat menolak dengan keras dan tegas dalil tersebut;
 - b. Penggugat mendalilkan pula dalam posita gugatannya pada angka 6 (quod non);

“bahwa setelah aka-akta perjanjian dan kuasa tersebut diatas dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III selanjutnya fisik SHM (Sertifikat Hak Milik), fisik tanah dan IMB dipegang oleh Tergugat I dan Tergugat II dan bangunan Villa Kembang Kertas ditempati dan dikelola oleh Tergugat I dan Tergugat II”;



c. Penggugat mendalihkan pula dalam posita gugatannya pada angka 7 (quod non);

“...Penggugat diangkat sebagai karyawan pada Villa Kembang Kertas oleh Tergugat I dan Tergugat II”

d. Penggugat mendalihkan pula dalam posita gugatannya pada angka 8 (quod non);

“bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II awalnya berjalan harmonis dan tidak ada permasalahan, akan tetapi sekitar tanggal 1 Agustus 2008 Penggugat mengajukan permohonan secara lisan untuk berhenti bekerja...”;

Bahwa dari dalil Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 6, 7 dan angka 8 tersebut sudah jelas bahwa sejak awal mulatidak ada permasalahan yang terjadi dalam hubungan perikatan yang didasarkan pada adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II. Namun karena terjadi sesuatu hal yang menyinggung perasaan subyektif Penggugat maka Penggugat kemudian mencari-cari celah untuk membatalkan dan/atau mengakhiri perikatan yang didasarkan pada perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yang kemudian dituangkan dalam suatu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dimana Penggugat secara manipulative mendalihkan dalil-dalil yang mengaburkan fakta dan hukum yang sebenarnya yang mendasari perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat yang dituangkan dalam akta-akta perjanjian dan kuasa yang menjadi obyek sengketa;

5. Bahwa, Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 14 sampai dengan angka 20. Bahwa akta Perjanjian dan kuasa yang dalam gugatan Penggugat disebut sebagai obyek sengketa I sampai dengan obyek sengketa IV dan akta perjanjian dan kuasa yang mengikat sertifikat hak milik No. 798 dan No. 679 atas nama Made Surenya yang merupakan suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan. Hubungan hukum tersebut merupakan suatu perikatan, yang diatur dalam pasal 1233 KUHPerdara yang bunyinya “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”. Dengan demikian suatu perikatan dapat terjadi karena adanya persetujuan/perjanjian, maupun karena Undang-Undang;



Bahwa akta perjanjian dan kuasa tersebut diatas merupakan perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga antara Para Tergugat dengan Penggugat timbul suatu hubungan hukum yang berupa perikatan yang bersumber dari adanya persetujuan. Bahwa dalam KUPerdata ada beberapa asas dasar mengenai perikatan, diantaranya adalah :

- Asas kebebasan berkontrak, asas ini diatur dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya" Berdasarkan pasal tersebut diberikan keleluasaan para pihak untuk menentukan jenis dan isi perjanjian. Kemudian perjanjian tersebut akan mengikat para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Oleh karena itu, berdasarkan pasal 1338 ayat 2 KUHPerdata, suatu perjanjian yang sah tidak dapat ditarik atau diubah secara sepihak'
- Asas konsensualisme, asas ini berarti perjanjian itu sudah sah apabila para pihak sudah sepakat mengenai hal-hal pokok. Dengan demikian perjanjian sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Asas ini tercermin dalam pasal 1320 BW yang menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara Para Pihak;

Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut merupakan perjanjian yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak (Para Tergugat dan Penggugat), sehingga baik Penggugat maupun Para Tergugat wajib untuk mematuhi;

6. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 21 dan 22. Bahwa dalil Penggugat agar diletakkan sita jaminan dalam hal ini sita revindikasi (revindicator beslag) terhadap fisik SHM, fisik tanah dan IMB yang disebutkan dalam posita gugatan Penggugat pada angka 21, poin 9.20 sampai poin 9.28 adalah tidak berdasarkan hukum. Bahwa sita revindikasi berkaitan erat dengan ketentuan Pasal 1977 KUHPerdata yang mengatur mengenai penguasaan barang bergerak. Lebih lanjut sita jaminan ini diatur dalam pasal 226 HIR/260 RBG dan pasal 714 Rv. Dalam pasal-pasal tersebut diatur mengenai obyek sita revindikasi, yaitu barang bergerak yang dalam hal ini dikuasai oleh Tergugat. Hal ini juga dikemukakan oleh M Yahya Harahap dalam bukunya



Hukum Acara Perdata yang menyebutkan bahwa sita revindikasi tersebut hanya terbatas atas barang bergerak yang ada di tangan orang lain (Tergugat) (Yahya Harahap, M., 2008, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 362);

Bahwa obyek yang dimohonkan diletakkan sita oleh Pengguga bukan merupakan barang bergerak sehingga bertentangan dengan pasal 226 HIR/ 260 RBG dan pasal 714 Rv. Bahwa dengan uraian tersebut diatas sama sekali tidak ada alasan Pengadilan Negeri Singaraja untuk meletakkan sita revindikasi atas obyek yang dimohonkan sita sehingga sudah sepatutnya permohonan sita tersebut ditolak;

7. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 23;

Bahwa dalil Penggugat pada angka 23 posita gugatannya tersebut terkait dengan posita gugatan angka 21, karena didalilkan " Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan fisik SHM, fisik tanah dan IMB sebagaimana diuraikan tersebut diatas selanjutnya agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan Villa Kembang Kertas secara lasia". Dan karena telah Para Tergugat uraikan diatas, bahwa dalil gugatan Penggugat angka 21 tersebut tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak, maka gugatan Penggugat selanjutnya pada angka 23 tersebut tidak relevan lagi dan sudah sepatutnya ditolak;

8. Bahwa dalil Penggugat pada angka 24 sampai angka 26 tidak relevan sehingga tidak perlu untuk ditanggapi;

9. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 27 dan 28. Bahwa kerugian baik secara materiil maupun immaterial dari Penggugat adalah tidak berdasar dan mengada-ada. Karena tidak berdasar dan tidak relevan maka gugatan Penggugat pada angka 27 dan 28 tersebut sudah sepatutnya ditolak;

10. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya, selain karena telah di tanggapi pada bagian dalam provisi juga tidak relevan dan tidak berdasar;

Berdasarkan atas uraian, alasan-alasan serta hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Para Tergugat mohon kehadiran Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja setelah memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi :

1. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam provisi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 9 Agustus 2017 sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi Tergugat III ;

a. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libele);

- Bahwa Pengugat didalam uraian gugatannya pada posita angka 26 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matige daad) adalah tidak beralasan hukum karena Penggugat tidak menguraikan Perbuatan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Akta Outentik yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II hal ini Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (kabur/obscur libel), sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima;

b. Gugatan Penggugat Kekurangan Subyek Hukum ;

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada posita angka 13 yang mendalilkan "bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melecehkan Penggugat dalam hubungannya, selanjutnya Penggugat pun mempunyai Hak Hukum untuk mempermasalahkan semua Akta-

Halaman 38 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/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)



Akta Perjanjian dan Kuasa yang diuraikan tersebut diatas yang disebut sebagai : Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa 4 dan Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang mengikat 2 sertifikat Hak Milik yaitu Nomor : SHM 798 dan SHM Nomor : 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya, maupun dalam petitum Penggugat angka 8 yang menyebutkan "Menyatakan hukum akta-akta perjanjian yang mengikat sertifikat hak milik tersebut dibawah ini :

1. Tanah dengan SHM Nomor 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, surat ukur Nomor : 00017/Kayuputih/2005, tanggal 20-04-2005, luas 525 M2 atas nama pemegang hak : Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama : I Made Surenaya dengan tanggal lahir 10-07-1976;
2. Tanah dengan SHM Nomor 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, surat ukur Nomor : 12/Kayuputih/2003, tanggal 21-01-2003, luas 975 M2 atas nama pemegang hak : Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama : I Made Surenaya dengan tanggal lahir 10-07-1976;

Adalah merupakan Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang batal demi hukum;

Dengan membaca dalil gugatan pada posita angka 15 dan petitum angka 8, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng untuk menjadi pihak di dalam perkara aquo karena Penggugat telah menyebutkan untuk membatalkan SHM Nomor 798 dan SHM Nomor 679, dengan demikian dalil gugatan Aquo sudah sepatutnya untuk tidak dapat diterima;

B. Dalam Pokok Perkara ;

Jawaban Tergugat III :

1. Bahwa Tergugat III menolak Gugatan Penggugat seluruhnya kecuali secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita angka 26 yang mendalilkan Tergugat III membuat Akta Outentik bertentangan dengan pasal 1335 KUHPerdara, pasal 26 ayat 2 UU RI No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan melanggar pasal 33 ayat 1 dan 2 UU RI Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanam Modal termasuk pula bertentangan dengan UU RI Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan membuat Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sehingga perbuatan Tergugat III termasuk dalam perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad), hal ini sangat jelas dalil yang tidak berlandaskan hukum dan cenderung mengada-ada karena segala sesuatu dalam pembuatan akta-akta dimaksud antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak ada yang bertentangan dengan pasal 1335 KUHPerdara mengenai sebab yang palsu atau terlarang, begitu pula pasal 26 ayat 2 UU RI No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan melanggar pasal 33 ayat 1 dan 2 UU RI Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanam Modal termasuk pula bertentangan dengan UU RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo UU RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris oleh karena antara Penggugat dan Tergugat I dan II telah sepakat membuat suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, sehingga sesuai pasal 1871 KUHPerdara menyebutkan bahwa "segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada Pejabat yang membuatnya oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam Akta Otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan". Sedangkan terhadap Perjanjian dalam Akta-Akta yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan II adalah merupakan akta tentang perjanjian dan kuasa bukan tentang pengalihan hak milik atau memindahkan hak milik kepada orang asing seperti yang dimaksud dalam pasal 26 ayat 2 UU RI nomor 5 Tahun 1960, begitu pula Tergugat III dalam hal ini selaku Notaris yang merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ketentuan umum UU RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris oleh karenanya Tergugat III dalam melaksanakan tugas-tugas pokoknya memberikan pelayanan sesuai ketentuan dalam Undang-Undang kecuali ada alasan untuk menolaknya (sesuai pasal 16 huruf e UU RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana dirubah dengan UU RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU

Halaman 40 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/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)



RI Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), begitu pula membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan Akta Wasiat dibawah tangan dan di tanda tangani pada saat itu juga oleh Penghadap saksi dan Notaris (sesuai dengan pasal 16 huruf M UURI Nomer 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana dirubah dengan UURI no2 tahun 2014 tentang perubahan atas UURI Nomer 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) sehingga tidak ada satupun yang dilanggar oleh Tergugat III dalam rangka pembuatan Akta-akta yang telah disepakati oleh Penggugat maupun Tergugat I dan II demikian pula dalam Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat III seperti Akta Nomer : 67,77,36,38,81,83 tentang Perjanjian dan Kuasa Nomer 68, Kuasa Nomer 69, Kuasa Nomer 78,37,82,79,39,84,80, Kuasa Nomer 70 khususnya menyangkut nama Penggugat tertera I Made Surenaya sehingga apa yang didalilkan oleh Pengugat tertera nama Made Surenaya adalah tidak benar, dengan demikian Akta-Akta dimaksud adalah Sah, maka Tergugat III tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang didalilkan dalam Gugatannya, adapun dalam SHM Nomer 798 dan SHM Nomer 679 atas nama pemegang Hak Made Suranaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya adalah bukan merupakan kesalahan Tergugat III dalam mencantumkan nama Penggugat dalam SHM dimaksud, akan tetapi SHM dimaksud adalah merupakan Produk dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng ;

3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 27 adalah dalil yang mengada-ada karena Tergugat III tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat sehingga Kerugian yang dituntut oleh Penggugat baik secara Materiil maupun Imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) maupun menuntut uang dwangsom sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) adalah tidak berlandaskan hukum, sehingga tuntutan Penggugat aquo sudah sepatutnya untuk ditolak atttau setidaknya tidaknya untuk dikesampingkan;
4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya Tergugat III tidak menanggapi kecuali menolaknya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut diatas, maka Tergugat III mohon putusan yang amar bunyinya sebagai berikut :

- A. Dalam Provisi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan putusan pendahuluan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Eksepsi;

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat III, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

C. Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No.189/Pdt.G/2017/ PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.361.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Penggugat telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 189/Pdt.G/2017/PN Sgr, tanggal 15 Maret 2017, yang dibuat oleh I Ketut Catur Wijaya Kusuma, SH., Plt. Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat I, Tergugat II, selaku Terbanding I, Terbanding II pada tanggal 11 April 2018 dan Tergugat III selaku Terbanding III pada tanggal 23 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 2 April 2018, yang diterima di Kepaniteraan Negeri Singaraja tertanggal 5 April 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat I, Tergugat II, selaku

Halaman 42 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/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)



Terbanding I, Terbanding II pada tanggal 11 April 2018 dan Tergugat III selaku Terbanding III pada tanggal 6 April 2018;

Menimbang, bahwa atas memori banding Penggugat tersebut Tergugat III/Terbanding III telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 19 April 2018, yang diterima di Kepaniteraan Negeri Singaraja tertanggal 19 April 2018, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 April 2018;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Penggugat selaku Pembanding pada tanggal 22 Maret 2018, kepada Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, pada tanggal 11 April 2018 dan Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 23 Maret 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan Memori Banding dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama (*halaman 83 sampai dengan halaman 85*) yang menyatakan tentang **SUBYEK PERKARA tidak lengkap adalah tidak tepat dan keliru;**

Bahwa mencermati pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa perkara a quo dalam pertimbangannya pada halaman 83 alenia terakhir, halaman 84 alenia pertama dan halaman 85 alenia kedua yang masing-masing bunyinya:

✓ Halaman 83 alenia terakhir:

“dengan membaca dalil gugatan pada posita angka 15 dan petitum angka 8, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng untuk menjadi pihak di dalam perkara a

Halaman 43 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



quo karena Penggugat telah menyebutkan untuk membatalkan SHM Nomor 798 dan SHM Nomor 679”;

✓ **Halaman 84 alenia pertama:**

“menimbang, bahwa mengingat azas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan dan sesuai pula dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan terkait dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun Para Tergugat yang dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan setelah majelis meneliti secara cermat maka diperoleh fakta bahwa : dalam Gugatan Penggugat petitum angka 8 yang berbunyi “menyatakan hukum akta-akta perjanjian yang mengikat Sertipikat Hak Milik tersebut di bawah ini:

- *Tanah dengan SHM No: 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 00017/Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;*
- *Tanah dengan SHM No: 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975 M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama: I Made Surenaya dengan tanggal lahir: 10-07-1976;*

adalah merupakan akta-akta perjanjian dan kuasa yang Batal Demi Hukum;

Bahwa atas uraian dari petitum angka 8 Gugatan Penggugat tersebut diatas faktanya ada juga orang/pihak yang tidak ikut digugat dalam perkara ini, maka Majelis Hakim sebelum melanjutkan mempertimbangkan pokok perkara ini, maka majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu keberadaan pihak tersebut dalam perkara aquo”;

✓ **Halaman 85 alenia kedua:**

“menimbang, bahwa setelah dicermati dengan seksama, selain pihak-pihak yang diikutsertakan Penggugat dalam gugatannya masih ada pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam permasalahan tersebut namun belum diikutsertakan dalam gugatan Penggugat a quo, Penggugat tidak memasukkan Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sebagai pihak yang ikut di gugat,

Halaman 44 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



karena dalam perkara aquo Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan kabupaten Buleleng adalah selaku Lembaga Negara yang mempunyai kewenangan untuk menerbitkan sertipikat hak milik yang mengikat akta-akta perjanjian yang menjadi objek sengketa, sehingga dengan demikian **Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng juga harus bertanggung jawab atas kebenaran formil dari pemegang hak milik, batas-batas, letak dan luas objek sengketa**”;

2. Bahwa adapun **Posita angka 15 gugatan Penggugat sekarang Pembanding** berbunyi yaitu: (*vide hal.13 s.d 14 Putusan No: 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr.*)

- Bahwa perbuatan melawan hukum yang ditemukan dalam seluruh akta-akta perjanjian dan kuasa yang disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya dilakukan oleh Para Tergugat adalah adanya pelanggaran terhadap pasal 1320 KUHPerdata, dalam perjanjian dan kuasa tersebut;

- Bahwa adapun bunyi Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

“supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu”:

5) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

6) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

7) Suatu pokok persoalan tertentu;

8) **Suatu sebab yang halal (tidak terlarang)**

Syarat nomor 1 dan 2 disebut dengan syarat subyektif, jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan;

Syarat nomor 3 dan 4 disebut dengan syarat obyektif, **jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum**”;

3. Bahwa adapun **Petitum angka 8 Gugatan Penggugat sekarang Pembanding** berbunyi yaitu: (*vide hal.29 Putusan No: 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr.*)

“menyatakan hukum akta-akta perjanjian yang mengikat Sertipikat Hak Milik tersebut dibawah ini:

8.1. Tanah dengan SHM No. 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor; 00017/ Kayuputih/2005, Tgl. 20-04-2005, Luas 525M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama : I Made Surenaya dengan tanggal lahir; 10-07-1976;

8.2. Tanah dengan SHM No. 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor: 12/Kayuputih/ 2003, Tgl. 21-1-2003, Luas 975M², atas nama Pemegang Hak: Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama : I Made Surenaya dengan tanggal lahir; 10-07-1976;

Adalah merupakan akta-akta perjanjian dan kuasa yang Batal Demi Hukum”;

4. Bahwa dari uraian posita angka 15 dan petitum angka 8 gugatan Penggugat sekarang Pembanding tidak ada kalimat/klausul yang menyebutkan tentang dalil dan **permintaan pembatalan SHM No. 798 dan SHM No. 679;**
5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pembanding **tidak ada dalil dan permintaan membatalkan SHM No. 798 dan SHM No. 679,** akan tetapi Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya halaman 83 dan 84 **menyebutkan ada permintan pembatalan dan permintaan membatalkan SHM No. 798 dan SHM No. 679,** maka Majelis Hakim telah merubah Posita angka 15 dan Petitum angka 8 gugatan Penggugat sekarang Pembanding;
6. Bahwa Majelis Hakim telah tidak teliti dan cermat membaca dan menganalisa gugatan Penggugat sekarang Pembanding dan **telah merubah dalil dan petitum gugatan** Penggugat sekarang Pembanding sehingga pada akhirnya **Majelis Hakim tidak tepat dan keliru dalam pertimbangan dan putusannya, sehingga mengakibatkan Gugatan yang Penggugat sekarang Pembanding ajukan dinyatakan Niet Ontvankelijke Verklaard** karena **Plurium Litis Consortium** (kurang pihak) karena tidak menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng untuk menjadi pihak dalam perkara;
7. Bahwa dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat Perkara Nomor: 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr., Pembanding semula Penggugat tidak pernah ada menguraikan dalil dan permintaan yang meminta pertanggung jawaban Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng, sebagaimana Pertimbangan Majelis Hakim Hal. 85 alenia II yang menyatakan “.....**Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan kabupaten Buleleng adalah selaku Lembaga Negara yang mempunyai kewenangan untuk menerbitkan**

Halaman 46 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



sertipikat hak milik yang mengikat akta-akta perjanjian yang menjadi objek sengketa, sehingga dengan demikian Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng juga harus bertanggung jawab atas kebenaran formil dari pemegang hak milik, batas-batas, letak dan luas objek sengketa”;

8. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim hal.85 alenia II yang merujuk Petitum angkat 8, Pembanding semula Penggugat tidak ada menyatakan **sertipikat hak milik mengikat akta-akta perjanjian**, akan tetapi Penggugat sekarang Pembanding menyatakan dengan tegas agar **akta-akta perjanjian yang mengikat SHM No.798 dan 679 dinyatakan sebagai akta-akta perjanjian dan kuasa yang batal demi hukum**;

Bahwa terhadap hal tersebut Pembanding semula Penggugat menyimpulkan Majelis Hakim telah gagal paham dalam memahami isi gugatan, **karena tidak pernah ada dalam sebuah sertipikat tanah yang dapat mengikat akta-akta perjanjian, akan tetapi sebaliknya akta-akta perjanjian dapat mengikat suatu sertipikat** (sertipikat merupakan obyek perjanjian);

9. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Putusan Perkara Nomor: 189/Pdt.G/ 2017/PN.Sgr., Hal. 85 alenia II yang menyatakan “.....*Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng adalah selaku Lembaga Negara yang mempunyai kewenangan untuk menerbitkan sertipikat hak milik yang mengikat akta-akta perjanjian yang menjadi objek sengketa, sehingga dengan demikian Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng juga harus bertanggung jawab atas kebenaran formil dari pemegang hak milik, batas-batas, letak dan luas objek sengketa”;*

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tersebut, terlihat Majelis Hakim tidak paham, cermat dan teliti dalam memahami, mencermati dan meneliti isi Gugatan Penggugat sekarang Pembanding, karena:

- a. Tidak ada satupun Posita Penggugat sekarang Pembanding yang menyatakan **sertipikat hak milik sebagai obyek sengketa**, akan tetapi dalam Posita angka 5 Perkara Nomor: 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr., Penggugat sekarang Pembanding dengan jelas dan tegas menyatakan bahwa yang menjadi obyek sengketa I s/d IV adalah seluruh akta-akta perjanjian dan kuasa yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II dihadapan Terbanding III semula Tergugat III;



b. Bahwa Pembanding semula Penggugat, sama sekali **tidak pernah** menyatakan dan menguraikan baik dalam Posita dan Petitum bahwa Pembanding semula Penggugat **mempermasalahkan Sertipikat Hak Milik**, karena sebagaimana uraian Pembanding semula Penggugat dalam Posita angka 1 Gugatan Perdata Perkara No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr, Semua Sertipikat Hak Milik (8 buah SHM) yang menjadi Obyek Perjanjian dalam Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara a quo, **karena seluruh SHM-SHM tersebut adalah sah milik Pembanding semula Penggugat;**

c. Bahwa oleh karena yang menjadi obyek sengketa ialah seluruh akta-akta perjanjian dan kuasa, maka pihak yang patut bertanggung jawab bukanlah Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, melainkan yang harus bertanggung jawab atas dinyatakannya Obyek Sengketa sebagai Akta-akta perjanjian dan kuasa yang batal demi hukum adalah Terbanding III semula Tergugat III selaku Pejabat Notaris sebagaimana Petitum Pembanding semula Penggugat angka 25 (*vide halaman 21 Putusan No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr*);

10. Bahwa Majelis Hakim Perkara Perdata No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr, tidak konsisten, tidak memahami dan tidak mengerti mengenai apa yang menjadi OBYEK SENGKETA dalam perkara a quo;

Bahwa dalam pertimbangan hukum hal. 85 alenia II, Majelis Hakim menyatakan:

*“.....Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng adalah selaku Lembaga Negara yang mempunyai kewenangan untuk menerbitkan sertipikat hak milik yang mengikat **akta-akta perjanjian yang menjadi objek sengketa**, sehingga dengan demikian Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng juga harus bertanggung jawab atas kebenaran formil dari pemegang hak milik, batas-batas, letak dan luas objek sengketa”*

Sedangkan dalam pertimbangan hukum hal. 85 alenia III, Majelis Hakim menyatakan:

*“... Karena Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng adalah selaku pihak yang telah **menerbitkan hak atas tanah yang menjadi Obyek Sengketa**...”*



Bahwa terdapat perubahan pemahaman Majelis Hakim yang terlihat jelas dalam pertimbangan hukumnya, dimana pada hal.85 alenia II, yang menjadi Obyek Sengketa adalah akta-akta perjanjian, sedangkan dalam hal.85 alenia III yang menjadi Obyek Sengketa adalah sebuah dokumen hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang lazimnya disebut dengan Sertipikat Tanah;

11. Bahwa Dalam Eksepsi Majelis Hakim mengamarkan "**mengabulkan eksepsi Tergugat III**";

Bahwa terhadap amar tersebut, Pembanding semula Penggugat merasa amar Majelis Hakim yang memutus perkara Perdata No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr adalah kabur/tidak sempurna, karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III sekarang Terbanding III memuat 2 hal yaitu mengenai Gugatan Kabur dan Gugatan Kekurangan Subyek Hukum;-

Bahwa melihat pertimbangan hakim, yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat sekarang Pembanding dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* karena *Plurium Litis Consortium* (kurang pihak) karena tidak menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng untuk menjadi pihak dalam perkara, maka tentunya eksepsi Tergugat III sekarang Terbanding III, hanya dikabulkan sebagian yaitu mengenai Gugatan Kekurangan Subyek Hukum, dan Majelis Hakim tidak mengabulkan eksepsi Tergugat III sekarang Terbanding III point 1 yaitu Gugatan Penggugat Kabur (vide hal. 47 Putusan Perkara Perdata No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr);

Bahwa selain Tergugat III sekarang Terbanding III, eksepsi juga diajukan oleh Tergugat I dan II sekarang Terbanding I dan II, dalam pertimbangannya Majelis Hakim tidak ada mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan II sekarang Terbanding I dan II dan juga tidak mengamarkan apakah eksepsi Tergugat I dan II sekarang Terbanding I dan II : diterima seluruhnya, diterima sebagian dan ditolak selebihnya atau ditolak seluruhnya, sehingga Putusan Majelis Hakim Perkara Perdata No. 189/Pdt.G/2017/PN.Sgr tergolong sebagai putusan **Onvoldoende gemotiveerd/ insufficient judgement**, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No 1992 K/Pdt/2000 disebut **putusan tidak sempurna**; **Bahwa terhadap Putusan Majelis Hakim yang tidak sempurna/ Onvoldoende gemotiveerd/ insufficient judgement**, sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 638 K/sip/1969 dan Yurisprudensi MA No 67 K/Sip/1972 maka sudah sepatutnya Putusan Hakim Judex Factie tersebut **HARUS DIBATALKAN**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya Dalam Provisi : Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima, Dalam Eksepsi : Mengabulkan eksepsi Tergugat III dan Dalam Pokok Perkara : Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, yang amar selengkapny telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 189/Pdt.G /2017/PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Singaraja telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa keberatan – keberatan yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat pada dasarnya berkeberatan terhadap pertimbangan dan amar putusan majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja dengan alasan-alasan sebagaimana secara lengkap terurai dalam memori bandingnya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa putusan majelis Hakim tingkat pertama, Pengadilan Negeri Singaraja, Dalam Eksepsi telah mengabulkan eksepsi dari Tergugat III pada huruf b. yaitu Tentang Gugatan Penggugat Kekurangan Subyek Hukum dengan alasan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materii/substansial surat gugatan, karena kurang pihak, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijck Verklaard);

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat, dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan yang pada dasarnya adalah keberatan terhadap seluruh pertimbangan hukum maupun seluruh amar Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 189/Pdt.G /2017/PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018 dengan alasan karena majelis hakim Pengadilan Negeri Singaraja dalam memutus perkara Nomor 189/Pdt.G /2017/PN Sgr tersebut telah melakukan suatu kesalahan hukum yang fatal dan keluar dari ketentuan hukum yang ada, sehingga majelis hakim dalam memberikan pertimbangan hukum dan putusan menjadi salah dan keliru, dengan telah mengemukakan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas;

Halaman 50 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat isi putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 189/Pdt.G /2017/PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018 tersebut, kemudian membaca dan meneliti memori banding dari Pembanding/Penggugat, dengan memperhatikan Kontra memori banding dari Terbanding III/Tergugat III, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat, dalam memori bandingnya terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata keberatan - keberatan yang disampaikan Pembanding/Penggugat cukup beralasan hukum untuk diterima, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan serta alasan-alasan Pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan eksepsi dari Tergugat III pada huruf b. yaitu Tentang Gugatan Penggugat Kekurangan Subyek Hukum dengan alasan hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil/substansial surat gugatan, karena kurang pihak, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) adalah tidak beralaskan hukum, sehingga majelis hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat, sebagaimana terurai di atas, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 189/Pdt.G /2017/PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018 harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 189/Pdt.G /2017/PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018 harus dibatalkan, maka Pengadilan Tinggi selaku *yudex factie* akan mengadili sendiri dengan memeriksa kembali gugatan Penggugat/Terbanding tersebut dengan memberikan pertimbangan pertimbangan sebagaimana dibawah ini ;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa majelis hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 189/Pdt.G /2017/PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum putusan majelis Hakim tingkat pertama dalam provisi telah tepat dan benar, sehingga majelis hakim Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui putusan mejelis

Halaman 51 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/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)



Hakim Pengadilan tingkat pertama dalam provisi tersebut, tentang semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding ini, sehingga gugatan provisi dari Penggugat/Pembanding haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat cacat formil karena gugatan premature (exception dilatoria/dilatoire exceptie);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 3 Mei 2017 belum melewati jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam perjanjian kuasa menyewakan dengan akta nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Dharma Tanaya, SH. Bahwa dalam pasal 1 Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 disebutkan bahwa "Perjanjian sewa menyewa ini akan berlaku dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun lamanya". Jadi berdasarkan perjanjian tersebut prestasi dalam hal ini pengembalian obyek sengketa belum opeisbaar karena baru jatuh tempo/selesai pada tahun 2028, sehingga gugatan ini diajukan berdasarkan Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 Para Tergugat masih memegang hak untuk menggunakan obyek sengketa, menyewakan kembali untuk sebagian maupun seluruhnya serta merubah, mendirikan kembali dan merenovasi bangunan yang merupakan bagian dari obyek sengketa sebagaimana telah disebutkan dalam Akta tersebut;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat premature, maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

2. Bahwa gugatan Penggugat cacat formil/kabur (obscuur libel);
 - A. Bahwa, dalam posita gugatannya pada angka 4, Penggugat mendalilkan "bahwa untuk kepemilikan tanah dan bangunan "Villa Kembang Kertas" Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ada membuat dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang kesemuanya dibuat dihadapan Tergugat III . Kemudian hal ini terkait dengan petitum gugatan Penggugat pada angka 5, dimana Penggugat menuntut agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo; "menyatakan hukum perbuatan Tergugat III yang telah membuat akta outentik..." selanjutnya dalam petitum

Halaman 52 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



gugatannya pada angka 6 Penggugat menuntut agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aqou “menyatakan hukum akta-akta perjanjian dan kuasa dibawah ini...”. Bahwa dari posita dan petitum gugatan Penggugat dapat disimpulkan bahwa dasar dari gugatan ini adalah adanya akta perjanjian dan kuasa, yang merupakan suatu perikatan yang lahir dari adanya perjanjian antara para pihak dalam hal ini antara Para Tergugat dan Penggugat;

B. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa ada beberapa obyek sengketa, yaitu obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III dan obyek sengketa IV. Kemudian ada pula akta perjanjian dan kuasa yang mengikat SHM No 798 dan SHM No. 679 atas nama Made Surenaya. Dalam posita gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa yang dimaksud sebagai obyek sengketa adalah perjanjian dan kuasa yang secara rinci disebutkan dalam poin gugatan nomor 5.1 sampai nomor 5.4. Dari posita gugatan Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa obyek sengketa yang menjadi dasar gugatan ini adalah akta perjanjian dan kuasa, yang merupakan suatu perikatan yang lahir dari adanya para pihak dalam hal ini antara Penggugat dan Tergugat;

C. Bahwa, dalam petitum gugatan nomor 4 (empat) Penggugat justru menuntut agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aqou ini “menyatakan hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad)..”;

Bahwa dari uraian Penggugat sebagaimana telah Tergugat uraikan pada poin 2 A, B dan C tersebut diatas maka dapat disimpulkan telah terjadi pencampuradukan/penggabungan antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH). Bahwa dalam praktek beracara di Indonesia tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan. Yurisprudensi juga melarang adanya penggabungan gugatan seperti tersebut diatas dalam putusan-putusan sebagai berikut : Putusan MA No. 1875 K/PDT/1984, Putusan MA No. 879 K/PDT/1997, dimana didasarkan pada consensus bahwa penggabungan PMH dengan wanperstasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Kemudian berdasarkan Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 Jo. Putusan Ma No. 897 K/Sip/PDT/1997 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan



melanggar tata tertib beracara sehingga keduanya harus diselesaikan secara tersendiri, berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim dalam perkara tersebut gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur.

Bahwa karena gugatan Penggugat tersebut obscur libel maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak dan setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa gugatan Penggugat salah pihak/error in persona;

Bahwa dalam gugatan Penggugat disebutkan ada tiga pihak sebagai Tergugat, salah satunya adalah I Made Dharma Tenaya, SH. Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang ditarik sebagai Tergugat III. Penentuan pihak sebagai Tergugat sangat ditentukan oleh jenis perkara dan juga dari fakta kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan (fetelijke grond) dan dasar hukum (rechts grond). Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi suatu hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat yang juga melibatkan Tergugat III. Bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah suatu perikatan yang bersumber dari adanya perjanjian. Perjanjian tersebut berupa akta-akta perjanjian dan kuasa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam angka 5 gugatannya pada bagian posita. Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut merupakan obyek sengketa yang menjadi dasar pengajuan gugatan Penggugat. Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut memang dibuat oleh Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) dan Penggugat yang kemudian dibuat dihadapan Tergugat III. Tergugat III bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut. Bahwa salah satu asas penting dalam perikatan adalah asas kepribadian (privity of contract) dalam suatu perjanjian berdasarkan pasal 1315 KUHPerdara yang menentukan bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikat diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Dengan demikian perikatan yang lahir dari suatu perjanjian hanya mengikat rang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang-orang lain. Akibatnya perjanjian tersebut hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas gugatan Penggugat sudah melanggar syarat formil gugatan karena salah pihak/error in persona, maka



gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa obyek sengketa dalam gugatan Penggugat tidak jelas/kabur; Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam posita gugatannya pada angka 5. Bahwa obyek sengketa secara jelas disebutkan dalam poin 5.1 sampai poin 5.4 dimana obyek sengketa tersebut adalah akta-akta perjanjian dan kuasa yang dalam gugatan Penggugat disebutkan sebagai obyek sengketa I sampai obyek sengketa IV. Namun dalam poin 5.5 Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas akta-akta perjanjian dan kuasa mana yang merupakan obyek sengketa. Sehingga berdasarkan hal tersebut maka Penggugat sudah melanggar syarat formil gugatan Penggugat, karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas gugatan Penggugat sudah melanggar syarat formil gugatan karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/obscure libel, maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas alasan yang mengada-ada, tanpa dasar fakta dan dasar hukum yang mendukung, sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan; Bahwa suatu gugatan dalam posita atau fundamentum petendinya harus menjelaskan dasar fakta yang menggambarkan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan (*factum*) dan dasar hukum (*recht*). Bahwa dalam posita gugatannya pada angka 9 (sembilan) sampai angka 12 (dua belas) Penggugat mendalilkan mengenai suatu kejadian dimana Penggugat merasa kecewa dan dilecehkan. Kemudian dalam posita gugatannya pada angka 13 Penggugat mendalilkan dasar daripada "hak hukum" untuk melakukan gugatan, sebagaimana disebutkan "bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melecehkan Penggugat dalam hubungannya, selanjutnya Penggugat pun mempunyai hak hukum untuk memperlakukan semua akta-akta perjanjian dan kuasa yang diuraikan tersebut diatas..."

Berangkat dari dalil Penggugat dalam gugatannya tersebut, dapat disimpulkan bahwa dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan ini hanyalah berdasarkan dendam, perasaan tidak senang ataupun ketersinggungan yang sifatnya sangat subyektif yang bukan merupakan ranah hukum perdata yang kemudian diselesaikan melalui proses beracara



perdata di Pengadilan. Alasan-alasan tersebut bukan merupakan alasan yang dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan perdata, sehingga gugatan tersebut obscur libel;

Bahwa karena gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan sehingga dikategorikan obscur libel maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat III/Terbanding III telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

a. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libele);

- Bahwa Penggugat didalam uraian gugatannya pada posita angka 26 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matige daad) adalah tidak beralasan hukum karena Penggugat tidak menguraikan Perbuatan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Akta Outentik yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II hal ini Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (kabur/obscur libel), sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima;

b. Gugatan Penggugat Kekurangan Subyek Hukum ;

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada posita angka 13 yang mendalilkan "bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melecehkan Penggugat dalam hubungannya, selanjutnya Penggugat pun mempunyai Hak Hukum untuk mempermasalahkan semua Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang diuraikan tersebut diatas yang disebut sebagai : Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa 4 dan Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang mengikat 2 sertifikat Hak Milik yaitu Nomor : SHM 798 dan SHM Nomor : 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya, maupun dalam petitem Penggugat angka 8 yang menyebutkan "Menyatakan hukum akta-akta perjanjian yang mengikat sertifikat hak milik tersebut dibawah ini :

1. Tanah dengan SHM Nomor 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, surat ukur Nomor : 00017/Kayuputih/2005, tanggal 20-04-2005, luas 525 M2 atas nama pemegang hak : Made Surenaya, yang



seharusnya tercetak atas nama : I Made Surenaya dengan tanggal lahir 10-07-1976;

2. Tanah dengan SHM Nomor 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, surat ukur Nomor : 12/Kayuputih/2003, tanggal 21-01-2003, luas 975 M2 atas nama pemegang hak : Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama : I Made Surenaya dengan tanggal lahir 10-07-1976;

Adalah merupakan Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang batal demi hukum;

Dengan membaca dalil gugatan pada posita angka 15 dan petitum angka 8, maka sudah sepatutnya Penguat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng untuk menjadi pihak di dalam perkara aquo karena Penggugat telah menyebutkan untuk membatalkan SHM Nomor 798 dan SHM Nomor 679, dengan demikian dalil gugatan Aquo sudah sepatutnya untuk tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan baik oleh Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, maupun Tergugat III/Terbanding III, tersebut, majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai dibawah ini:

I. Terhadap eksepsi dari Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II

Ad.1. Bahwa gugatan Pengugat cacat formil karena gugatan premature (*exception dilatoria/dilatoire exceptie*);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 3 Mei 2017 belum melewati jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam perjanjian kuasa menyewakan dengan akta nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Dharma Tanaya, SH. Bahwa dalam pasal 1 Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 disebutkan bahwa "Perjanjian sewa menyewa ini akan berlaku dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun lamanya". Jadi berdasarkan perjanjian tersebut prestasi dalam hal ini pengembalian obyek sengketa belum opeisbaar karena baru jatuh tempo/selesai pada tahun 2028, sehingga gugatan ini diajukan berdasarkan Akta Nomor 70 tanggal 13 Mei 2003 Para Tergugat masih memegang hak untuk menggunakan obyek sengketa, menyewakan



kembali untuk sebagian maupun seluruhnya serta merubah, mendirikan kembali dan merenovasi bangunan yang merupakan bagian dari obyek sengketa sebagaimana telah disebutkan dalam Akta tersebut;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat premature, maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim Pengadilan Tinggi mempelajari secara cermat maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam dalil gugatannya adalah tentang perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat karena adanya pelanggaran terhadap pasal 1320 KUHPerdara, yang ditemukan dalam seluruh akta-akta perjanjian dan kuasa yang disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya;

Menimbang, bahwa karena gugatan gugatan Penggugat gugatannya adalah tentang perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat, sehingga tidak ada kaitannya dengan masa berakhirnya perjanjian bagi Penggugat untuk melakukan tuntutan haknya sepanjang merasa kepentingannya terganggu akibat dari perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat I dan II tentang gugatan premature tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Ad.2. Bahwa gugatan Penggugat cacat formil/kabur (*obscur libel*);

A. Bahwa, dalam posita gugatannya pada angka 4, Penggugat mendalilkan “bahwa untuk kepemilikan tanah dan bangunan “Villa Kembang Kertas” Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ada membuat dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang kesemuanya dibuat dihadapan Tergugat III. Kemudian hal ini terkait dengan petitum gugatan Penggugat pada angka 5, dimana Penggugat menuntut agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo; “menyatakan hukum perbuatan Tergugat III yang telah membuat akta outentik...” selanjutnya dalam petitum gugatannya pada angka 6 Penggugat menuntut agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo “menyatakan hukum akta-akta perjanjian dan kuasa dibawah ini...”. Bahwa dari posita dan petitum gugatan Penggugat dapat disimpulkan bahwa dasar dari gugatan ini



adalah adanya akta perjanjian dan kuasa, yang merupakan suatu perikatan yang lahir dari adanya perjanjian antara para pihak dalam hal ini antara Para Tergugat dan Penggugat;

B. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa ada beberapa obyek sengketa, yaitu obyek sengketa I, obyek sengketa II, obyek sengketa III dan obyek sengketa IV. Kemudian ada pula akta perjanjian dan kuasa yang mengikat SHM No 798 dan SHM No. 679 atas nama Made Surenaya. Dalam posita gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa yang dimaksud sebagai obyek sengketa adalah perjanjian dan kuasa yang secara rinci disebutkan dalam poin gugatan nomor 5.1 sampai nomor 5.4. Dari posita gugatan Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa obyek sengketa yang menjadi dasar gugatan ini adalah akta perjanjian dan kuasa, yang merupakan suatu perikatan yang lahir dari adanya para pihak dalam hal ini antara Penggugat dan Tergugat;

C. Bahwa, dalam petitum gugatan nomor 4 (empat) Penggugat justru menuntut agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aqou ini “menyatakan hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad).”;

Bahwa dari uraian Penggugat sebagaimana telah Tergugat uraikan pada poin 2 A, B dan C tersebut diatas maka dapat disimpulkan telah terjadi pencampuradukan/penggabungan antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH). Bahwa dalam praktek beracara di Indonesia tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan. Yurisprudensi juga melarang adanya penggabungan gugatan seperti tersebut diatas dalam putusan-putusan sebagai berikut : Putusan MA No. 1875 K/PDT/1984, Putusan MA No. 879 K/PDT/1997, dimana didasarkan pada consensus bahwa penggabungan PMH dengan wanperstasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Kemudian berdasarkan Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 Jo. Putusan Ma No. 897 K/Sip/PDT/1997 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara sehingga keduanya harus diselesaikan secara tersendiri, berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim dalam perkara tersebut gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena gugatan Penggugat tersebut obscur libel maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak dan setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim Pengadilan Tinggi mencermati uraian eksepsi Tergugat I dan II tentang hal ini, pada dasarnya adalah mengenai eksepsi gugatan kabur, karena dalam dalil gugatan Penggugat telah menggabungkan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim Pengadilan Tinggi mempelajari secara cermat maksud dan tujuan gugatan Penggugat, majelis tidak menemukan dalam gugatan Penggugat tersebut yang mendalilkan tentang adanya wanprestasi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, karena walaupun didalilkan adanya perjanjian kedua belah pihak yaitu antara pihak Tergugat I dan Tergugat II dan pihak Penggugat, namun tidak terdapat tuntutan tentang adanya pelanggaran atau tidak melaksanakannya isi perjanjian yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai diatas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat eksepsi Tergugat I dan II tentang hal ini tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Ad. 3. Bahwa gugatan Penggugat salah pihak/error in persona;

Bahwa dalam gugatan Penggugat disebutkan ada tiga pihak sebagai Tergugat, salah satunya adalah I Made Dharma Tenaya, SH. Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng yang ditarik sebagai Tergugat III. Penentuan pihak sebagai Tergugat sangat ditentukan oleh jenis perkara dan juga dari fakta kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan (*fetelijke grond*) dan dasar hukum (*rechts grond*). Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi suatu hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat yang juga melibatkan Tergugat III. Bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah suatu perikatan yang bersumber dari adanya perjanjian. Perjanjian tersebut berupa akta-akta perjanjian dan kuasa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam angka 5 gugatannya pada bagian posita. Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut merupakan obyek sengketa yang menjadi dasar pengajuan gugatan Penggugat. Bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa tersebut memang dibuat oleh Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) dan Penggugat yang

Halaman 60 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



kemudian dibuat dihadapan Tergugat III. Tergugat III bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut. Bahwa salah satu asas penting dalam perikatan adalah asas kepribadian (*privity of contract*) dalam suatu perjanjian berdasarkan pasal 1315 KUHPerduta yang menentukan bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikat diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Dengan demikian perikatan yang lahir dari suatu perjanjian hanya mengikat rang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang-orang lain. Akibatnya perjanjian tersebut hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas gugatan Penggugat sudah melanggar syarat formil gugatan karena salah pihak/error in persona, maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi angka 1 dan 2, maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam dalil gugatannya adalah tentang perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat karena adanya pelanggaran terhadap pasal 1320 KUHPerduta, yang ditemukan dalam seluruh akta-akta perjanjian dan kuasa yang disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya, dan bukan tentang wanprestasi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga dengan ditariknya I Made Dharma Tenaya, SH. Notaris dan PPAT di Kabupaten Buleleng sebagai Tergugat III yang notabene bukan sebagai pihak dalam perjanjian yang melahirkan perikatan tidak mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi salah pihak/error in persona;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai diatas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat eksepsi Tergugat I dan II tentang hal ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Ad. 4. Bahwa obyek sengketa dalam gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam posita gugatannya pada angka 5. Bahwa obyek sengketa secara jelas disebutkan dalam poin 5.1 sampai poin 5.4 dimana obyek sengketa tersebut adalah akta-akta perjanjian dan kuasa



yang dalam gugatan Penggugat disebutkan sebagai obyek sengketa I sampai obyek sengketa IV. Namun dalam poin 5.5 Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas akta-akta perjanjian dan kuasa mana yang merupakan obyek sengketa. Sehingga berdasarkan hal tersebut maka Penggugat sudah melanggar syarat formil gugatan Penggugat, karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;

Bahwa berdasarkan hal-hat tersebut diatas gugatan Penggugat sudah melanggar syarat formil gugatan karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/obscuur libel, maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim Pengadilan Tinggi mencermati dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 5 dimaksud secara keseluruhan dari posita angka 5.1 sampai dengan posita angka 5.5, telah mendapatkan gambaran yang jelas tentang akta-akta perjanjian dan kuasa yang dimaksudkan yang merupakan obyek sengketa I sampai obyek sengketa IV, sehingga majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat eksepsi Tergugat I dan II tentang hal ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Ad. 5. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas alasan yang mengada-ada, tanpa dasar fakta dan dasar hukum yang mendukung, sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Bahwa suatu gugatan dalam posita atau fundamentum petendinya harus menjelaskan dasar fakta yang menggambarkan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan (*fetelijk grond*) dan dasar hukum (*recht grond*).

Bahwa dalam posita gugatannya pada angka 9 (sembilan) sampai angka 12 (dua belas) Penggugat mendalilkan mengenai suatu kejadian dimana Penggugat merasa kecewa dan dilecehkan. Kemudian dalam posita gugatannya pada angka 13 Penggugat mendalilkan dasar dari pada "hak hukum" untuk melakukan gugatan, sebagaimana disebutkan "bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melecehkan Penggugat dalam hubungannya, selanjutnya Penggugat pun mempunyai hak hukum untuk mempermasalahkan semua akta-akta perjanjian dan kuasa yang diuraikan tersebut diatas..."

Berangkat dari dalil Penggugat dalam gugatannya tersebut, dapat disimpulkan bahwa dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan ini hanyalah berdasarkan dendam, perasaan tidak senang ataupun ketersinggungan yang sifatnya sangat subyektif yang bukan merupakan



ranah hukum perdata yang kemudian diselesaikan melalui proses beracara perdata di Pengadilan. Alasan-alasan tersebut bukan merupakan alasan yang dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan perdata, sehingga gugatan tersebut obscur libel;

Bahwa karena gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan sehingga dikategorikan obscur libel maka gugatan ini sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa karena alasan-alasan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/*niet ontvakerlijke verklaard*;

Menimbang, bahwa, suatu eksepsi atau tangkisan sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan perundang undangan yang berlaku, dimana eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah.

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim Pengadilan Tinggi mencermati dalil eksepsi Tergugat I dan II tersebut, majelis berpendapat bahwa maksud eksepsi ini adalah tentang gugatan kabur dengan alasan karena Penggugat untuk mengajukan gugatan ini hanyalah berdasarkan dendam, perasaan tidak senang ataupun ketersinggungan yang sifatnya sangat subyektif yang bukan merupakan ranah hukum perdata yang kemudian diselesaikan melalui proses beracara perdata di Pengadilan. Alasan-alasan tersebut bukan merupakan alasan yang dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan perdata, sehingga gugatan tersebut obscur libel;

Menimbang, bahwa dalam menyimpulkan suatu gugatan haruslah dibaca secara cermat seluruh tentang materi gugatan, sehingga jelas maksud dan tujuan gugatan itu diajukan.

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diatas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat Tergugat I dan Tergugat II tidak mencermati secara menyeluruh isi gugatan, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang hal ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;



II. Terhadap eksepsi dari Tergugat III/Terbanding III.

a. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libele*);

- Bahwa Penggugat didalam uraian gugatannya pada posita angka 26 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) adalah tidak beralasan hukum karena Penggugat tidak menguraikan Perbuatan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Akta Outentik yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II hal ini Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*kabur/obscur libel*), sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa maksud dari eksepsi Tergugat tersebut pada dasarnya adalah tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libele*), dengan alasan karena Penggugat yang mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) yang dilakukan oleh para Tergugat (dalam hal ini Tergugat III) akan tetapi Penggugat tidak menguraikan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh para Tergugat (dalam hal ini Tergugat III);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah tentang Perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat karena adanya pelanggaran terhadap pasal 1320 KUHPerdata, yang ditemukan dalam seluruh akta-akta perjanjian dan kuasa yang disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertipikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya,

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut eksepsi Tergugat III tentang hal ini, majelis hakim Pengadilan Tinggi akan menguraikan terlebih dahulu tentang Perbuatan melawan hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi : tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut ;

1. Ada perbuatan melawan hukum;



2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian;

Menimbang, bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum, tidak terbatas pada undang-undang (hukum tertulis) saja, akan tetapi juga termasuk hukum yang tidak tertulis, yaitu melanggar hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum (PMH) dari para Tergugat telah menguraikan dan tergambar dengan jelas tentang unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat dalam positanya angka 18 menguraikan bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pendapat para Ahli hukum (sebagaimana terurai dalam dalil posita angka 16 dan 17) Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan menyelundupkan hukum untuk kepentingannya sendiri dengan tujuan menguasai tanah di wilayah hukum Indonesia dengan membuat akta-akta perjanjian dan kuasa yang selanjutnya disebut dengan Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV dan akta-akta perjanjian dan kuasa yang mengikat dua sertifikat hak milik yaitu No. SHM No.: 798 dan SHM No.: 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya, dihadapan Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatige daad);

Menimbang, bahwa dari uraian dalil Penggugat dalam posita angka 16, dan angka 17, majelis hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan maksud dalil Penggugat tersebut pada dasarnya adalah bahwa akta-akta perjanjian dan kuasa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dihadapan Tergugat III tersebut telah melanggar syarat nomor 4 yaitu "suatu sebab yang halal (tidak terlarang)", yaitu melanggar Pasal 1335 KUHPerdata, dengan mengemukakan peraturan perundang-undangan dan pendapat Ahli,



karena adanya penyelundupan hukum, karena perjanjian *nominee* (perjanjian pinjam nama);

Menimbang, bahwa dari uraian dalil gugatan Penggugat posita angka 16, 17 dan 18, yang dimaksudkan oleh Penggugat adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh para Tergugat, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa uraian dalil Penggugat tersebut tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), karena Penggugat adalah sebagai pihak dalam perjanjian *nominee* (perjanjian pinjam nama) yang didalilkan oleh Penggugat sebagai penyelundupan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian dalil gugatan Penggugat posita angka 16 secara tegas menguraikanpasal 26 UUPA berbunyi:

ayat (2): Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Menimbang, bahwa dari uraian dalil Penggugat dalam posita angka 16 tersebut, telah menunjukkan bahwa bukan pihak Penggugat yang dirugikan akibat dari akta-akta perjanjian dan kuasa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dihadapan Tergugat III tersebut yang merupakan perjanjian *nominee* (perjanjian pinjam nama) melainkan Negara yang dirugikan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan obscur libel adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau formulasi gugatan yang tidak jelas, karena faktor faktor tertentu antara lain:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa;
- c. Petitum gugat tidak jelas:
 - Petitum tidak rinci;



- Kontradiksi antara posita dengan petitum;

d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa karena uraian dalil Penggugat tersebut tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga gugatan menjadi tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*), maka eksepsi Tergugat III tentang hal ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

b. Gugatan Penggugat Kekurangan Subyek Hukum ;

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada posita angka 13 yang mendalilkan "bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melecehkan Penggugat dalam hubungannya, selanjutnya Penggugat pun mempunyai Hak Hukum untuk mempermasalahkan semua Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang diuraikan tersebut diatas yang disebut sebagai : Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa 4 dan Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang mengikat 2 sertifikat Hak Milik yaitu Nomor : SHM 798 dan SHM Nomor : 679 atas nama pemegang hak Made Surenaya yang seharusnya tercetak atas nama I Made Surenaya, maupun alam petitum Penggugat angka 8 yang menyebutkan "Menyatakan hukum akta-akta perjanjian yang mengikat sertifikat hak milik tersebut dibawah ini :

1. Tanah dengan SHM Nomor 798 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, surat ukur Nomor : 00017/Kayuputih/2005, tanggal 20-04-2005, luas 525 M2 atas nama pemegang hak : Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama : I Made Surenaya dengan tanggal lahir 10-07-1976;
2. Tanah dengan SHM Nomor 679 yang terletak di Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, surat ukur Nomor : 12/Kayuputih/2003, tanggal 21-01-2003, luas 975 M2 atas nama pemegang hak : Made Surenaya, yang seharusnya tercetak atas nama : I Made Surenaya dengan tanggal lahir 10-07-1976;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah merupakan Akta-Akta Perjanjian dan Kuasa yang batal demi hukum;

Dengan membaca dalil gugatan pada posita angka 15 dan petitum angka 8, maka sudah sepatutnya Penguat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng untuk menjadi pihak di dalam perkara aquo karena Penggugat telah menyebutkan untuk membatalkan SHM Nomor 798 dan SHM Nomor 679, dengan demikian dalil gugatan Aquo sudah sepatutnya untuk tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat III tentang hal ini, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam mempertimbangkan tentang keberatan – keberatan yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat terhadap pertimbangan dan amar putusan majelis Hakim tingkat pertama di atas, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat III huruf a dapat diterima karena gugatan kabur (*Obscuur Libele*), maka pemeriksaan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvakerlijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah dalam peradilan tingkat banding, maka Pemanding semula Penggugat, harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 189/Pdt.G/2017/PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 189/Pdt.G/2017/PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, maka Majelis Hakim Pengadilan tinggi mengadili sendiri dan memberikan putusan yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Halaman 68 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang – Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 189/Pdt.G/2017/PN Sgr, tanggal 5 Maret 2018 yang dimohonkan banding;

Mengadili sendiri :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III/Terbanding III huruf a;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libele*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvakerlijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bali, pada hari Kamis, tanggal 5 Juli 2018 oleh kami TJOKORDA RAI SUAMBA, SH, MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bali selaku Ketua Majelis dengan MADE NGURAH ATMADJA, SH. dan SUBYANTORO, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bali, tanggal 27 April 2018, Nomor 72/Pen.Pdt/2018/PT.DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 16 Juli 2018 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota

Halaman 69 dari 70 Putusan Perdata Nomor 72/Pdt/2018/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

tersebut, ABDIAMAN DAMANIK, SH., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

t.t.d

t.t.d

MADE NGURAH ATMADJA, SH.

TJOKORDA RAI SUAMBA, SH,MH.,

t.t.d

SUBYANTORO, SH.

Panitera Pengganti,

t.t.d

ABDIAMAN DAMANIK, SH.

Perincian biaya perkara :

1.	Redaksi Putusan.....	Rp.	5.000,00
2.	Meterai Putusan	Rp.	6.000,00
3.	Biaya Proses.....	Rp	139.000,00
	Jumlah	Rp.	150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Denpasar, Juli 2018

Untuk salinan resmi:

Panitera,

BAMBANG HERMANTO WAHID.

