



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan: SALINAN ung.go.id

PUTUSAN

Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DAVID GRAHAM KNOTT, Inggris 24-2-1952 / 66 th, Laki-laki, Kristen, Warganegara Inggris, Kawin, Sarjana, Pensiunan, Pasport No. 510683021 Alamat : Br. Serenity Ubud Villas, Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada I KETUT SUTRESNA,S.H.,dan I WAYAN ARNAYA,S.H., Advokat / Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat / Pengacara "UBUD JUSTITIA LAW OFFICE ", beralamat di Spa Hati Building, Jl. Raya Andong 14, Peliatan, Ubud, Gianyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Nopember 2018 yang semula sebagai Penggugat selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING;

M e l a w a n :

DESAK NYOMAN KARMINI Perempuan, Umur 46 tahun, Hindu, Wiraswasta, Sarjana, Kawin, Warganegara Indonesia, alamat Jln Tukad Unda VIII No 2, Dusun Kerta Sari, Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, yang semula sebagai Tergugat I selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I;

PT BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) SRI ARTHA LESTARI yang beralamat di Jln Teuku Umar No 110 Denpasar yang

Hal 1 dari 23 Hal Perkara Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



semula sebagai Tergugat II selanjutnya disebut
TERBANDING II;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Gianyar yang beralamat
Jln. Sahadewa No 7 Komplek Civic Center – Gianyar
yang semula sebagai Turut Tergugat selanjutnya disebut
TURUT TERBANDING ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Januari
2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 25
Januari 2018 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Gin telah mengajukan
gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT I sekitar bulan Desember 2015 menawarkan 2 buah Villa yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar kepada PENGGUGAT. Villa yang ditawarkannya tersebut dikenal dengan nama Serenity Ubud Villas 2 dan 3 dengan keberadaan bangunan yang baru selesai kurang lebih 70 %;
2. Bahwa TERGUGAT I dalam menawarkan 2 buah Villa yaitu Villa 2 dan 3, mengaku dirinya sebagai Agent Property Bali Realtor yang beralamat di Tuban-Bali serta mempunyai Surat Kuasa untuk menjual dari Mauro De Prisco De Nisco seorang Warga Negara Venezuela yang bertindak selaku pemegang Hak Pakai atas Villa 2 dan 3 tersebut;
3. Bahwa Villa Serenity Ubud Villas 2 dan 3 yang ditawarkan oleh TERGUGAT I tersebut seharga Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan atas penawaran harga TERGUGAT I tersebut PENGGUGAT setuju untuk membelinya, maka pada tanggal 10 Desember 2015 PENGGUGAT selaku pembeli memberikan Dp (Down Payment) sejumlah Rp 75.000.000,-

Hal 2 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada TERGUGAT I selaku penjual sebagai tanda jadi atas penjualan Villa 2 dan 3, bahwa atas kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT I pembayaran Villa 2 dan 3 selanjutnya dilakukan melalui transfer lewat Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud, yaitu:

1. Transfer I (Pertama) tertanggal 21 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 155.000.000,-- (seratus lima puluh lima juta rupiah);
2. Transfer II (Kedua) tertanggal 28 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon cabang pembantu ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 189.000.000,-- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
3. Tranpers III (ketiga) tertanggal 29 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon cabang pembantu ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 1.881.000.000,-- (satu milyar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah);
4. Bahwa dengan dilakukannya Transper atas pembayaran Villas tersebut maka sebagai konfirmasi atas pembayaran Villa 2 dan 3 tersebut PENGGUGAT mengirim beberapa Email kepada TERGUGAT I bahwa PENGGUGAT telah melakukan transfer demikian juga TERGUGAT I telah menyampaikan konfirmasi kepada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I telah menerima uang pembayaran ke 2 (dua) Villa tersebut;
5. Bahwa sekitar bulan Januari 2016 PENGGUGAT mengadakan pertemuan di Notaris Dwita,S.H., dengan tujuan untuk membuat perjanjian dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT menanyakan lebih lanjut tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Villa 2 dan 3 dan oleh TERGUGAT I disampaikan Sertifikat Hak Milik masih dalam proses penyelesaian oleh Notaris, dan PENGGUGAT diberitahu oleh Notaris bahwa perjanjiannya tersebut belum sah, karena suami TERGUGAT I

Hal 3 dari 23 putusan Nomor 218/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

belum menandatangani, bahwa oleh karena belum ada kepastian tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Villa 2 dan 3 PENGUGAT kembali menanyakan keberadaan Sertifikat aquo dan oleh TERGUGAT I dengan permintaan maaf belum bersedia memberikan sertifikat dimaksud;

6. Bahwa oleh karena PENGUGAT telah membayar Lunas atas bangunan Villa 2 dan 3 maka PENGUGAT melakukan pekerjaan perbaikan atau merenovasi atas Villa 2 dan 3 tersebut karena bangunan Villas 2 dan 3 baru selesai 70 %;
7. Bahwa sekitar tahun 2017 PENGUGAT mendapat surat dari Kepolisian Resort Gianyar (POLRES) sebagai saksi atas laporan Mauro De Prisco De Nisco seorang Warga Negara Venezuela yang bertindak selaku Pemegang Hak Pakai atas Villa 2 dan 3 dengan terlapor TERGUGAT I bahwa alasan diporkannya TERGUGAT I karena TERGUGAT I tidak memberikan uang hasil penjualan Villa atas 2 dan 3;
8. Bahwa alangkah kagetnya PENGUGAT sekitar bulan September 2017 karena Villa 2 dan 3 yang dibelinya dengan membayar lunas kepada TERGUGAT I telah dipasang Papan peringatan oleh TERGUGAT II yang isinya bahwa Villa 2 dan 3 sedang dalam pengawasan Bank dan PENGUGAT telah juga ditemukan dengan pegawai TERGUGAT II untuk memberitahukan bahwa sertifikat Villa 2 dan 3 telah ada di TERGUGAT II sebagai jaminan atas hutang TERGUGAT I sejumlah Rp 5.500.000.000, - (lima milyar lima ratus juta rupiah);
9. Bahwa diatas Villa 2 dan 3 melekat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1675, Ds Kenderan, Kecamatan Tegallalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) yang

Hal 4 dari 23 putusan Nomor 218/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

diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT selanjutnya menjadi **OBJEK**

SENGKETA:

10. Bahwa dengan melekatnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204 /Kenderan/ 2015 tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1675, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) PENGUGAT selaku pembeli yang beritikad baik atas obyek sengketa Villa 2 dan 3 tidak mengetahui obyek sengketa Villa 2 dan 3 tersebut dijadikan Anggunan/jaminan oleh TERGUGAT I pada TERGUGAT II (PT Bank Artha Lestari) sebagaimana dalam harga limit dari penilaian aset lelang dari KJPP Syarif, Ending & Rekan jasa penilai Property & Bisnis tertanggal 9 Oktober 2017 Nomor: 422/KP/LP/KJPP/X/2017 Rp 2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah), yang terdiri dari dari:

1. SHM.No.1674, luas 407 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
2. SHM.No.1675, luas 440 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

yang kemudian oleh TERGUGAT II telah dipasang Hak Tanggungan (HT) sebagaimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3406/2015 tertanggal 03/09/2015 dan sertifikat hak Tanggungan (SHT) No. 6357/ 2015 / tertanggal 28 September 2015 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT;

Bahwa dalam Pasal 6 UU. No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (HT) hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (HT) ada pada pemegang hak tanggungan itu sendiri kecuali ditentukan lain dalam

Hal 5 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian Juncto Pasal 11 ayat (2) huruf g UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (HT) bahwa oleh karena TERGUGAT I menjual obyek Hak tanggungan kepada PENGGUGAT tanpa persetujuan dari TERGUGAT II (PT Bank Artha Lestari) yang merupakan pemegang hak tanggungan adalah suatu pelanggaran terhadap Undang-undang khususnya UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (HT);

Bahwa dengan melekat Hak Milik atas Villa 2 dan 3 tersebut juga melekat Hak Pakai atas nama Mauro De Prisco De Nisco seorang Warga Venezuela, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dalam Pasal 54 ayat (2) “ Hak Pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik yang bersangkutan, yang kemudian dalam ayat (3) “ **Peralihan Hak Milik** “ terjadi karena:

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Penyertaan modal.
- d. Hibah dan
- e. Pewarisan

Bahwa dalam ayat (4) peralihan hak pakai sebagai dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftarkan dan ayat (5) peralihan hak pakai karena jual beli kecuali, lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT (pejabat pembuat Akta Tanah);

Bahwa dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.13/2016 tentang: tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan atas tanah, pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam Pasal 1 ayat (3) dalam hal orang asing membeli rumah tinggal sebagaimana pada ayat (2) huruf a diatas tanah Hak Pakai atau Hak Milik dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai atas Hak Milik

Hal 6 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan akta pejabat pembuat akta tanah antara orang asing selaku pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik;

Bahwa oleh karena peralihan hak pakai obyek sengketa terjadi karena jual beli sebagaimana dalam ayat (3) dan ayat (5) Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 maka peralihan Hak Pakai dibuatkan perjanjian yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah) dan oleh TERGUGAT I hal tersebut tidak dilaksanakan, oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa oleh karenanya TERGUGAT I telah melanggar ketentuan hukum UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (HT) juncto Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Juncto Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia NO 13/2016 tentang: tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan atas tanah, pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia maka atas pelanggaran tersebut TERGUGAT I telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

11. Bahwa oleh karena villa 2 dan 3 telah dipasang Hak Tanggungan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3406/2015 tertanggal 03/09/2015. yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT, dimana kewajiban-kewajiban TERGUGAT I selaku Debitur belum terselesaikan, maka TERGUGAT II mengajukan permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dalam suratnya Nomor: 252/KDR/XI/2017, kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar, bahwa dalam surat tersebut juga dilengkapi dengan harga Limit terhadap tanah Villa 2 dan 3 serta daftar anggunan yang dilelang telah melakukan pemasangan papan nama yang isinya Villa 2 dan 3 menjadi pengawasan PT Bank Artha Lestari (i.c TERGUGAT II), bahwa penulisan kata-kata tersebut diatas merupakan Klausul tidak wajar dan memberatkan salah satu pihak (klausul eksemi) sebagaimana dalam

Hal 7 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 18 ayat (1) UU No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen yang antara lain menyatakan: Bahwa Pelaku Usaha dalam menawarkan jasa untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencatumkan klausul baku pada setiap dokumen/perjanjian yang dibuat, bahwa atas perbuatan TERGUGAT II memasang papan nama adalah bertentangan dengan UU No. 8/1999 tentang perlindungan konsumen oleh karenanya perbuatan TERGUGAT II tersebut adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

12. Bahwa Pasal 1365 KUHPdata setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya mengganti kerugian yang timbul, bahwa oleh karena akibat dari keseluruhan perbuatan melawan hukum dari Para TERGUGAT, telah menyebabkan PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara Materiil maupun Immateriil dengan uraian sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil;

1. Pembayaran pembelian Villa 2 dan 3 yang pembayarannya di lakukan melalui:
 - a. Down Payment (Dp) sejumlah Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - b. Transfer I (Pertama) tertanggal 21 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah);
 - c. Transfer II (Kedua) tertanggal 28 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
 - d. Transfer III (ketiga) tertanggal 29 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp

Hal 8 dari 23 putusan Nomor 218/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)



1.881.000.000,-- (satu milyar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah);

sehingga totalnya sebesar Rp 2..300.000.000,-- (dua milyar tiga ratus juta rupiah);

2. Perbaikan dan/atau renovasi Villa 2 dan 3 yang pada saat dibeli baru selesai 70 % sebesar Rp 749.259.570,- (tujuh ratus empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah), terdiri dari:

- a. Perbaikan Struktur Bangunan dan Finishing sejumlah Rp 482.000.915,- (empat ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);
- b. Furnishing (perlengkapan) sejumlah Rp 180.658.655,- (seratus delapan puluh juta enam ratus lima puluh delapan ribu enam ratus limapuluh lima rupiah);
- c. Biaya lain-lain Rp 86.600.000,- (delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah);

Sehingga jumlah Kerugian Materiil (1 + 2),sejumlah Rp 3.049.259.570,- (tiga milyar empat puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah);

2. Kerugian Immateriil:

Menjadikan pikiran yang berkepanjangan sehingga PENGUGAT menjadi terganggu, malu dan kecewa pada relasi - relasi dan kehancuran dari mimpi untuk menempati Villa 2 dan 3 tidak dapat dioperasikan apabila dinilai dengan uang sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat sejumlah Rp 8.049.259.570,- (delapan milyar empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah);

13. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara aquo oleh Para TERGUGAT, maka PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim agar Para

Hal 9 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



TERGUGAT diwajibkan untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus setiap lalai memenuhi isi putusan perkara a quo, terhitung sejak dibacakannya putusan sampai dilaksanakannya;

14. Bahwa untuk mencegah agar tuntutan PENGGUGAT tidak menjadi sia-sia serta untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan menjadikan kerugian PENGGUGAT yang lebih besar oleh karenanya SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2. (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini dan pemegang hak atas tanah sebagaimana dalam SHM (sertipikat hak milik) No 1675, Ds Kenderan, kecamatan Tegallalang, surat ukur 01205 / kenderan/2015 tertanggal 27 maret 2015 dengan luas 440 M2.(empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama desak Nyoman Karmini yang dikenal dengan nama Serenity Ubud Villas 2 dan 3 diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag);
15. Bahwa mengingat perkara ini diajukan berdasarkan fakta-fakta hukum, saksi-saksi dan bukti-bukti yang otentik, maka putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) sekalipun Para TERGUGAT melakukan verzet, banding, kasasi, dan atau menggunakan upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka PENGGUGAT mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara yang amarnya:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum TERGUGAT I, dan TERGUGAT II, telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan hukum Jual beli Villa 2 dan 3 terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar antara PENGGUGAT

Hal 10 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pembeli dengan TERGUGAT I selaku Penjual adalah Sah secara hukum;

4. Menyatakan hukum PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan hukum TERGUGAT I adalah penjual yang beritikad buruk/tidak baik;
6. Menyatakan Sertipkat Hak Tanggungan (SHT) No 3406/2015, tertanggal 03/09/2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.6357/2015, tertanggal 28 September 2015 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT adalah tidak Sah oleh karenanya batal demi hukum;
7. Menyatakan surat pengajuan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) No. 252/KRD/XI/2017 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II adalah tidak sah sehingga batal demi hukum;
8. Menyatakan harga limit dari penilaian aset lelang dari KJPP Syarif, Ending & Rekan jasa penilai Property & Bisnis tertanggal 9 Oktober 2017 Nomor: 422/KP/LP/KJPP/X/2017 Rp 2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah), yang terdiri dari:
 - a. SHM No 1674 luas 407 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
 - b. SHM No 1675 luas 440 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini, terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Dan daftar Anggunan yang dilelang adalah tidak sah

Hal 11 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Villas 2 dan 3 yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar menjadi obyek jual beli adalah **sah milik PENGGUGAT**;
10. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan dokumen berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1675, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini (TERGUGAT I) kepada PENGGUGAT dan memberikan ijin kepada PENGGUGAT untuk menghadap PPAT (pejabat pembuat Akta tanah) untuk membuat **Akta perjanjian Hak Pakai**;
11. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara tunai dan seketika kepada PENGGUGAT sejumlah Rp 8.049.259.570,- (delapan milyar empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah), dengan perincian:
 1. Kerugian Materiil:
 - 1.1 Pembayaran pembelian Villa 2 dan 3 yang pembayarannya di lakukan melalui:
 - a. Down Payment (Dp) sejumlah Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - b. Transfer I (Pertama) tertanggal 21 Desember 2015 PENGGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 155.000.000,- (seratus limapuluh lima juta rupiah);

Hal 12 dari 23 putusan Nomor 218/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

c. Transfer II (Kedua) tertanggal 28 Desember 2015

PENGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);

d. Transfer III (ketiga) tertanggal 29 Desember 2015

PENGUGAT melakukan transfer melalui Bank Danamon Cabang Pembantu Ubud kepada TERGUGAT I sejumlah Rp 1.881.000.000,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah);

Sehingga totalnya sebesar Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah);

1. 2. Perbaikan dan/atau renovasi Villa 2 dan 3 yang pada saat dibeli baru selesai 70 % sebesar Rp 749.259.570,- (tujuh ratus empat puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah), terdiri dari:

a. Perbaikan Struktur bangunan dan finishing sejumlah Rp 482.000.915,- (empat ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);

b. Furnishing (perlengkapan) sejumlah Rp 180.658.655,- (seratus delapan puluh juta enam ratus lima puluh delapan ribu enam ratus lima puluh lima rupiah);

c. Biaya lain-lain Rp 86.600.000,- (delapan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah);

Sehingga jumlah kerugian materiil (1+2) sejumlah Rp 3.049.259.570,- (tiga milyar empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah);

2. Kerugian Immateriil:

Menjadikan pikiran yang berkepanjangan sehingga PENGUGAT menjadi terganggu, malu dan kecewa pada

Hal 13 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



relasi-relasi dan kehancuran dari mimpi untuk menempati Villa 2 dan 3 tidak dapat dioperasikan apabila dinilai dengan uang sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

12. Menyatakan sah berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas SHM (Sertipikat Hak Milik) No.1674, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01204/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2. (empat ratus tujuh meter per segi), atas nama Desak Nyoman Karmini dan pemegang hak atas tanah sebagaimana dalam SHM (Sertipikat Hak Milik) No 1675, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, dengan Surat Ukur No. 01205/Kenderan/2015, tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M2. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini yang dikenal dengan nama Serenity Ubud Villas 2 dan 3;
13. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan secara tunai, kontan dan sekaligus;
14. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para TERGUGAT;
15. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para TERGUGAT secara tanggung renteng;

Dan apabila Majelis Hakim memiliki keyakinan yang lain mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Gianyar telah menjatuhkan putusan Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN.Gin tanggal 29 Oktober 2018 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- I. Dalam Eksepsi:
 - Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Perkara:

Hal 14 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.991.000,- (satu juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gianyar yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Nopember 2018 Pembanding / semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN.Gin tanggal 29 Oktober 2018 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar atas permintaan Pengadilan Negeri Gianyar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I / semula Tergugat I dan Terbanding II / semula Tergugat II pada tanggal 16 Nopember 2018, dan kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 13 Nopember 2018 ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding / semula Penggugat tertanggal 29 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 4 Desember 2018 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada tanggal 5 Desember 2018, kepada Terbanding I / semula Tergugat I dan Terbanding II / semula Tergugat II dengan surat delegasi kepada Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing tanggal 5 Desember 2018;

Membaca memori banding dari Pembanding / semula Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Hal 15 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada dasarnya Pembanding / Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum sepanjang dalam Eksepsi Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa dalam pertimbangannya terhadap eksepsi tersebut Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah benar untuk menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut sehingga atas pertimbangan tersebut dalam tingkat banding pertimbangan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama untuk dikuatkan ;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Pembanding / Penggugat tidak sependapat / keberatan terhadap Pokok Perkara yang tidak dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Gianyar perkara Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Gin yang telah diputus pada tanggal 29 Oktober 2018 ;
2. Bahwa Putusan Perkara Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Gin yang telah diputus pada tanggal 29 Oktober 2018 tidak secara lengkap membuat ringkasan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan oleh karenanya Pengadilan Tinggi Denpasar mempunyai kewenangan kembali untuk memeriksa kembali fakta-fakta maupun penerapan hukumnya ;
3. Bahwa sebagaimana dalam Putusannya Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Gir belum sampai pada tingkat pembuktian hal tersebut terlihat dalam pertimbangannya bahwa gugatan Penggugat juga mendalilkan bahwa Mauro De Prisco De Nisco seorang warga Negara Venezuela sebagai pemegang hak pakai terhadap ke 2 (dua) buah villa yaitu serenity Ubud Vilas 2 (dua) dan tiga (3) namun oleh Penggugat Mauro De Prisco DE Nisco tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, dari uraian pertimbangan tersebut tidak menemukan adanya fakta dan hanya berdasarkan kronologis gugatan Pembanding / Peggugat.
4. Bahwa dalam bukti P- 1 dan P-2 berupa salinan Akta Kuasa No 80 dan Akta No 81 tanggal 9 Maret 2013 antara Mauro De Prisco, selaku Pemberi kuasa dengan Desak Nyoman Karmini (Terbanding I / Tergugat I) selaku penerima kuasa berdasarkan akta hak pakai Nomor 100 dan 101 tetanggal

Hal 16 dari 23 putusan Nomor 218/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

29 Juni 2012 diberikan hak untuk menyewakan, memindahkan, menyerahkan, dan atau melepaskan hak atau untuk membuat perjanjian sedemikian rupa kepada pihak lain yang ditunjuk penerima kuasa;

bahwa atas kuasa tersebut Desak nyoman Karmini (Terbanding I / Tergugat I) melakukan Penjualan atas Villa 1 dan 2 yang terletak di Desa Kenderan, Tegalalang-Gianyar kepada Pembanding / Penggugat, dimana Villa yang dijual tersebut telah di pasang Hak Tanggungan (HT) oleh Terbanding II / Tergugat II dan oleh Terbanding II / Tergugat II dilakukan Pelelangan;

bahwa oleh karenanya sudah ada kuasa sebagaimana dalam bukti P-1 dan P-2 tersebut diatas serta tidak ikut sertanya Mauro De Prisco dkk sebagai pihak dalam Perkara a quo tidak menjadikan gugatan kurang pihak sebagaimana dalam asas legitima persona standi in judicio yaitu siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak baik penggugat maupun Tergugat. dan jika Penggugat tidak memandang penting diikuti sertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya maka ia merupakan wewenangnya serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

5. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No 457 K/SIP/1975 tanggal 18-11-1975 juncto Putusan Mahkamah Agung No 305 K/SIP/1971 tanggal 16-6-1971 adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara;

6. Bahwa tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat / Pembanding dengan Mauro de Prisco dalam perkara ini

bahwa Penggugat / Pembanding sudah jelas dalam gugatan yaitu Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II. oleh karena Tergugat I / Terbanding menjual Villa 1 dan 2 yang tanahnya telah diagunkan kepada Tergugat II / Terbanding II dan oleh Tergugat I / Terbanding I tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga oleh Tergugat II / Terbanding II dilakukan Pelelangan. bahwa berdasarkan bukti P- 1 dan P-2 berupa salinan Akta Kuasa No 80 dan Akta No 81 tanggal 9

Hal 17 dari 23 putusan Nomor 218/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

Maret 2013 antara Mauro De Prisco, dkk selaku Pemberi kuasa dengan Desak Nyoman Karmini (Terbanding I / Tergugat I) selaku penerima kuasa berdasarkan akta hak pakai Nomor 100 dan 101 tetanggal 29 Juni 2012 diberikan hak untuk menyewakan, memindahkan, menyerahkan, dan atau melepaskan hak atau untuk membuat perjanjian sedemikian rupa kepada pihak lain yang ditunjuk penerima kuasa;

bahwa dalam yurisprudensi No 4 K/Sip/1968 dalam kaidah hukumnya “ Syarat untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antar kedua peserta;

bahwa jika memperhatikan yurisprudensi tersebut sangatlah jelas bahwa yang menjadi pihak dalam perkara a quo adalah Pembanding / Penggugat, Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II serta Turut Terbanding / Turut Tergugat tanpa menyertakan Mauro De Prisco sebagai pihak dalam perkara a quo namun dilihat secara kasuistik;

Bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, Pembanding / Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar atau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar memeriksa dan mengadili kembali perkara aquo di Tingkat Tinggi untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat .
- Membatalkan Putusan Tingkat Pertama dalam perkara Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Gin tertanggal 29 Oktober 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

Dan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terbanding I dan Turut Terbanding;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal 18 dari 23 putusan Nomor 218/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

2. Menyatakan hukum Terbanding I / Tergugat I, dan Terbanding II / Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan hukum Jual beli Villas 2 dan 3 terletak di Desa Kenderan, kecamatan Tegallang, Kabupaten Gianyar antara Pemanding / Penggugat selaku Pembeli dengan Terbanding I / Tergugat I selaku Penjual adalah Sah secara hukum;
4. Menyatakan Villas 2 dan 3 yang terletak di Desa Kenderan, kecamatan Tegallang, Kabupaten Gianyar menjadi obyek jual beli adalah sah milik Pemanding / Penggugat;
5. Menyatakan Sertipkat Hak Tanggungan (SHT) No 3406 / 2015 tertanggal 03 / 09 / 2015 dan sertifikat hak Tanggungan (SHT) No 6357/ 2015 / tertanggal 28 September 2015 yang dikeluarkan oleh Turut Terbanding / Turut Tergugat adalah tidak Sah oleh karenanya batal demi hukum;
6. Menyatakan surat pengajuan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) No 252 / KRD / XI / 2017 yang dikeluarkan oleh Terbanding II / tergugat II adalah tidak sah sehingga batal demi hukum;
7. Menyatakan harga limit dari penilaian aset lelang dari KJPP Syarif, ending & Rekan jasa penilai Property & Bisnis tertanggal 9 Oktober 2017 Nomor 422 / KP /LP/KJPP/X/2017 Rp 2.900.000.000,-- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) yang terdiri dari dari :
 - a. SHM No 1674 luas 407 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini , terletak di desa kenderan, kecamatan Tegallalang, kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.4000.000.000,-- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
 - b. SHM No 1675 luas 440 M2 atas nama Desak Nyoman Karmini , terletak di desa kenderan, kecamatan Tegallalang, kabupaten Gianyar dengan harga limit Rp 1.5000.000.000,-- (satu milyar lima ratus juta rupiah)

dan daftar Anggunan yang dileng adalah tidak sah.

Hal 19 dari 23 putusan Nomor 218/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

8. Menghukum Terbanding I / Tergugat I untuk menyerahkan dokumen berupa sertifikat hak milik (SHM) No 1674 , Ds Kenderan, kecamatan Tegallalang, surat ukur No 01204 / kenderan / 2015 tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 407 M2 (empat ratus tujuh meter per segi). atas nama Desak Nyoman Karmini (Terbanding I / Tergugat I) dan sertifikat hak milik (SHM) No 1675 , Ds Kenderan, kecamatan Tegallalang, surat ukur No 01205 / kenderan / 2015 tertanggal 27 Maret 2015 dengan luas 440 M. (empat ratus empat puluh meter per segi) atas nama Desak Nyoman Karmini (Terbanding I / Tergugat I) kepada Pembanding / Penggugat dan memberikan ijin kepada Pembanding / Penggugat untuk menghadap PPAT (pejabat pembuat Akta tanah) untuk membuat Akta perjanjian Hak Pakai;
9. Menghukum para Terbanding / Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000,- (*dua juta lima ratus ribu rupiah*) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan secara tunai, kontan dan sekaligus;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, maupun kasasi dari Para Terbanding / Tergugat. ;
11. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Terbanding / Tergugat secara tanggung renteng . ;

Atau

bilamana Pengadilan Tinggi berpendapat lain, Pembanding / Penggugat mohon putusan yang berkeadilan (*Ex aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pemanding/ Penggugat tersebut, Terbanding II/Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Gin tanggal 29 Oktober 2018 sudah tepat dan benar;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN.Gin. yang menyatakan bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan

Hal 20 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Gianyar telah memberitahukan kepada Pembanding / semula Penggugat dan Turut Terbanding / semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 13 Nopember 2018 serta kepada Terbanding I / semula Tergugat I dan Terbanding II / semula Tergugat II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar atas permintaan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 16 Nopember 2018 untuk memeriksa berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepadanya sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN.Gin tanggal 29 Oktober 2018 dihubungkan dengan memori banding dari kuasa Pembanding dahulu Penggugat tanggal 29 Nopember 2018 Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa dalam gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Mauro De Frisco adalah sebagai pemegang hak pakai terhadap 2 (dua) Villa yang menjadi obyek sengketa, sedangkan sebelumnya Mauro De Frisco mendapatkan hak pakai tersebut dari Nyonya Dewa Ayu Eka Rosmalasari berdasarkan Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 100 dan Nomor 101 tanggal 29 Juni 2012 bahwa meskipun Mauro De Frisco telah memberikan kuasa kepada Desak Nyoman Karmini (Terbanding I / Tergugat I) berdasarkan Akta Kuasa Nomor 80 dan Nomor 81

Hal 21 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Maret 2013, akan tetapi penting untuk mengikut sertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikut sertakan dalam gugatannya sebagaimana dalam kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 365K/Pdt/1984 tanggal 10 Juni 1985;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara aquo dalam tingkat banding, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Gin tanggal 29 Oktober 2018 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Recht Reglement Voor de Buiten Gewesten (Rbg) serta peraturan hukum dari perundang – undangan yang berlaku, dan ketentuan ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Gin tanggal 29 Oktober 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / semula Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 22 dari 23 putusan Nomor 218/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

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari : Selasa tanggal 19 Pebruari 2019 oleh kami : AGUS SUBEKTI,SH.,MH sebagai Ketua Majelis, dengan ENNY INDRIYASTUTI,SH.,M.Hum dan TATIK HADIYANTI,SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 218/Pen.Pdt/2018/PT.DPS tanggal 17 Desember 2018, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 21 Pebruari 2019 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut serta dihadiri oleh I KETUT SARA,SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara ini ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

t.t.d.-

t.t.d.-

1. ENNY INDRIYASTUTI,SH.,M.Hum.

AGUS SUBEKTI,SH.,MH.

t.t.d.-

2. TATIK HADIYANTI,SH.,MH.

Panitera Pengganti

t.t.d.-

I KETUT SARA,S.H.

Perincian biaya perkara banding :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk salinan resmi :
Denpasar, Pebruari 2019
Panitera

SUGENG WAHYUDI,SH.MM.
NIP. 19590301 198503 1 006

Hal 23 dari 23 putusan Nomor 218/Pdt/2018/PT DPS